

<p>Informazione Regolamentata n. 0162-24-2026</p>	<p>Data/Ora Inizio Diffusione 8 Maggio 2026 12:02:14</p>	<p>MOT</p>
---	--	------------

Societa' : IPI

Utenza - referente : IPIN02 - BENEDETTO PAOLO

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 8 Maggio 2026 12:02:14

Data/Ora Inizio Diffusione : 8 Maggio 2026 12:02:14

Oggetto : Bilancio di esercizio 2025

Testo del comunicato

Vedi allegato



Relazione e Bilanci

Esercizio 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

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

Indice

Organi di Amministrazione e Controllo_____	1
Consiglio di Amministrazione_____	1
Collegio Sindacale _____	1
Società di Revisione_____	1
Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2025 _____	2
Informazioni sulle azioni e sugli azionisti_____	3
Azioni_____	3
Azionisti_____	3
Principali Dati Economico-Finanziari _____	5
Indicatori alternativi di performance _____	5
Principali Dati del Bilancio Consolidato_____	7
Principali Dati Economico-Finanziari del bilancio separato di IPI S.p.A. _____	8
Relazione sulla Gestione_____	9
Scenario di mercato_____	11
Il mercato degli investimenti immobiliari (Capital Market) _____	13
Investimenti per asset class_____	15
Il mercato immobiliare al dettaglio _____	19
Risorse Umane _____	27
Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza_____	28
Contenzioso_____	28
Contenzioso non tributario _____	28
Contenzioso tributario_____	29
Andamento Economico – Finanziario Consolidato _____	31
Andamento Economico-Finanziario Consolidato_____	34
Conto economico consolidato riclassificato _____	34
Stato patrimoniale consolidato riclassificato_____	35
Analisi strutturale o per margini _____	36
Analisi per indici _____	37
Posizione Finanziaria Netta Consolidata _____	38
Andamento Economico-Finanziario della Capogruppo IPI S.p.A. _____	39
Conto economico riclassificato _____	39
Stato patrimoniale riclassificato_____	40
Analisi strutturale o per margini _____	41
Analisi per indici _____	42

Posizione Finanziaria Netta IPI S.p.A. _____	43
Aree di attività: informativa di settore _____	44
Attività Immobiliare _____	44
Servizi immobiliari _____	46
Attività Alberghiera _____	47
Andamento delle società controllate _____	48
IPI Management Services S.p.A. _____	48
IPI Engineering s.r.l. _____	49
IPI Condominium S.r.l. _____	49
IPI Agency S.r.l. _____	50
ISI S.r.l. _____	51
Lingotto 2000 S.p.A. _____	52
Lingotto Hotels s.r.l. _____	53
Progetto 1002 S.r.l. _____	54
Manzoni 44 S.r.l. _____	55
Torino Uno S.r.l. _____	56
Progetto 101 S.r.l. _____	57
Cantier S.r.l. _____	57
Altre partecipazioni _____	58
Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari _____	60
Governance _____	60
Compensi degli amministratori con deleghe _____	61
Sistema di controllo interno _____	62
Codice Etico e Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 ____	63
Sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria _____	63
Rapporti infragruppo e con parti correlate _____	65
Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate _____	65
Rapporti tra IPI S.p.A. e le sue controllate _____	66
Azioni proprie e della Controllante _____	66
Piani di Stock Option _____	66
Altre informazioni _____	67
Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri _____	67
Modello organizzativo e codice etico _____	69
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione _____	69
Proposta di deliberazione _____	70
IPI S.p.A. Bilancio separato _____	72

Grandezze di performance _____	72
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Attività _____	73
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Passività e Patrimonio Netto _____	74
Prospetto del Conto Economico Complessivo _____	75
Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto _____	76
Rendiconto finanziario _____	77
Principi Contabili e Note Esplicative _____	78
1. Informazioni societarie _____	78
2. Forma e contenuto _____	78
3. ALTRE INFORMAZIONI _____	99
4. ATTIVITA' NON CORRENTI _____	100
5. ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI _____	104
6. ATTIVITA' CORRENTI _____	109
7. PATRIMONIO NETTO _____	115
8. PASSIVITA' NON CORRENTI _____	116
9. PASSIVITA' CORRENTI _____	120
10. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE _____	126
11. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO _____	127
12. IMPEGNI E RISCHI _____	134
13. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI _____	137
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA _____	140
14. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI _____	141
15. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI _____	141
16. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO _____	141
17. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BILANCIO DELLA SOCIETA' CHE ESERCITA L'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO _____	142
18. PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI _____	143
IPI S.p.A. Bilancio consolidato _____	145
Grandezze di performance _____	145
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata _____	146
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata _____	147
Prospetto del Conto Economico Complessivo Consolidato _____	148
Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto Consolidato _____	149
Rendiconto Finanziario Consolidato _____	150
Principi contabili e note esplicative _____	151
1. Informazioni societarie _____	151
2. Forma e contenuto _____	151

3.	ALTRE INFORMAZIONI	177
4.	ATTIVITA' NON CORRENTI	180
5.	ATTIVITA' CORRENTI	187
6.	PATRIMONIO NETTO	191
7.	PASSIVITA'	193
8.	CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	205
9.	IMPEGNI E RISCHI	210
10.	INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	211
11.	GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	213
12.	EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI	216
13.	TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI	217
14.	EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO	218
ALLEGATI		219
	Contenzioso tributario	220
	Attestazione al bilancio separato	226
	Attestazione al bilancio consolidato	227
	Relazione della società di revisione al bilancio consolidato	228
	Relazione della società di revisione al bilancio d'esercizio	234
	Relazione del collegio sindacale all'assemblea dei soci	240

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Guido Canale
	Gerardo Navazio
	Noemi Mondo
	Claudio Recchi
	Paolo Benedetto (*)

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

(*) nominato con assemblea del 30 gennaio 2026 per la durata dell'attuale mandato dell'Organo Amministrativo

Collegio Sindacale

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

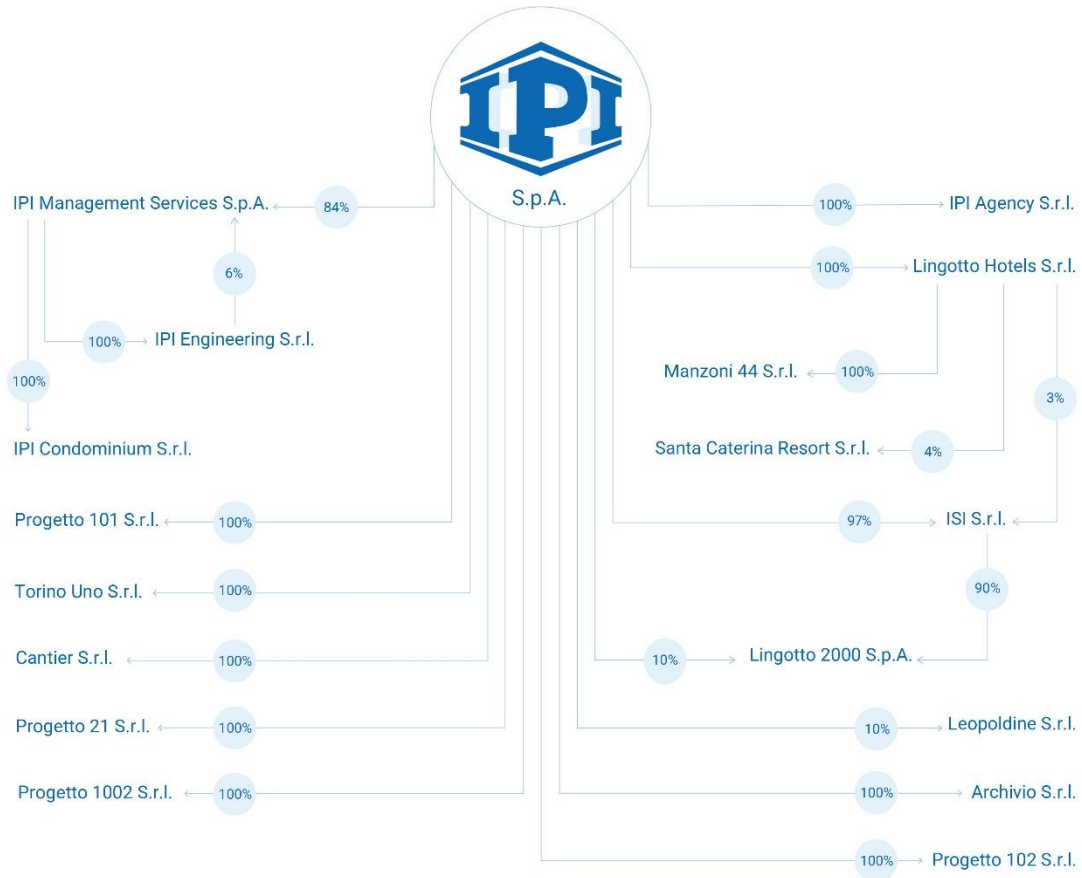
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

Società di Revisione

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 gennaio 2026 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2033.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2025



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

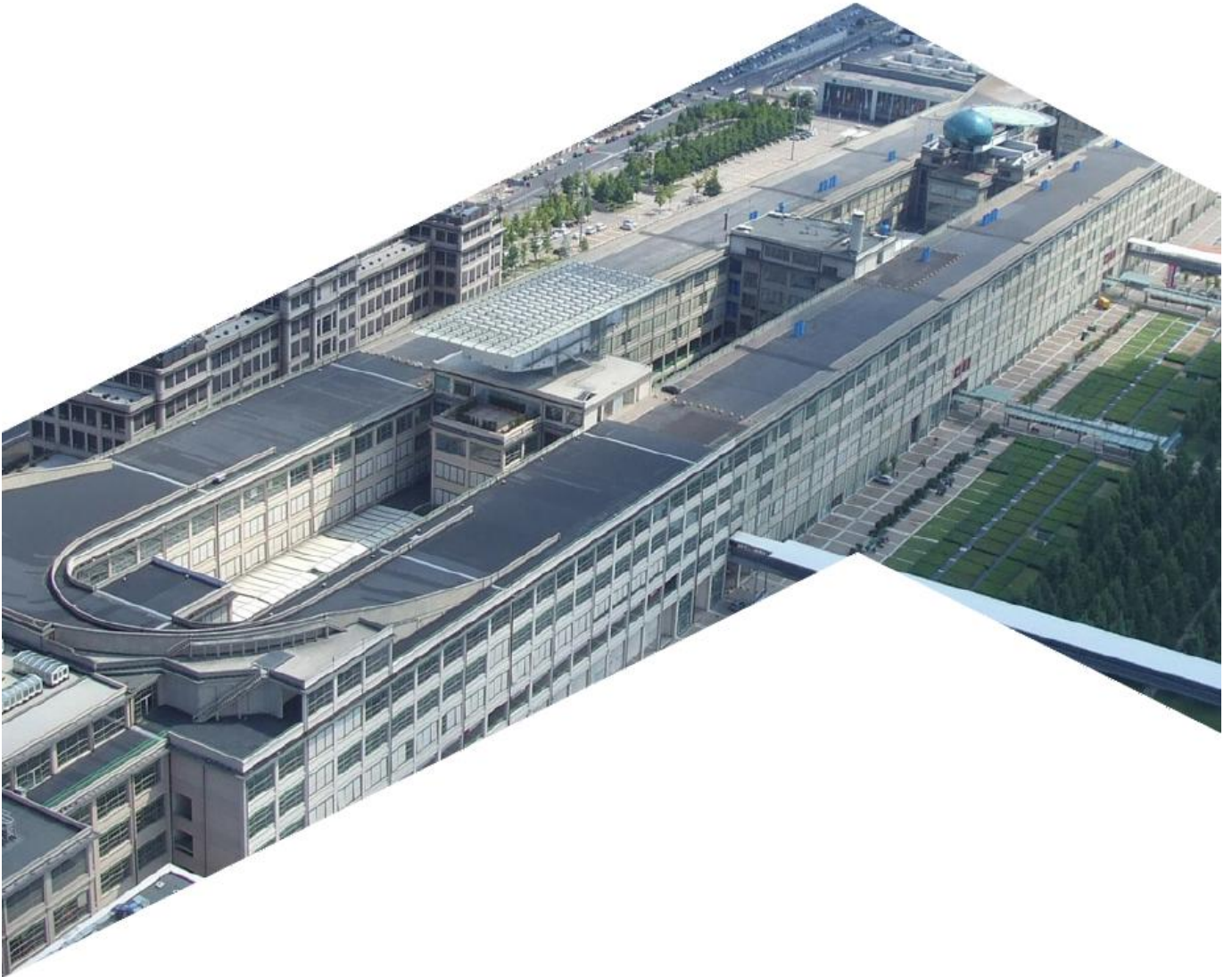
Azioni

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° 86.114.183 azioni, il 98,870% 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.



Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025

Principali Dati Economico-Finanziari

Indicatori alternativi di performance

IPI, in linea con gli orientamenti pubblicati il 5 ottobre 2015 dall'European Securities and Markets Authority (ESMA/2015/1415), presenta nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2025, in aggiunta ai dati economico-patrimoniali e finanziari previsti dagli International Financial Reporting Standards (IFRS), alcuni indicatori da questi ultimi derivati, che forniscono al management un ulteriore parametro per la valutazione delle performance conseguite dal Gruppo.

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 principali grandezze utilizzate quali indicatori alternativi di performance 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 sulla Gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto. Con l'introduzione e applicazione dell'IFRS16, nell'Indebitamento Finanziario Netto viene incluso tra le passività finanziarie anche il valore attuale dei canoni di locazione operativi a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.
- **Capitale Investito Netto:** indicatore patrimoniale rappresentato dalla somma del Capitale immobilizzato (dato dalla somma delle attività materiali, immateriali, investimenti immobiliari e da partecipazioni e crediti finanziari non correnti), del Capitale circolante netto (rappresentato dalla somma delle Rimanenze, dei Crediti commerciali e degli Altri crediti e attività, dei Crediti per imposte correnti, dei Debiti

commerciali e Altre passività e dei Debiti per imposte correnti), delle Attività per imposte anticipate, dei Fondi per rischi e oneri e del TFR

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 del "indebitamento finanziario effettivo" sono pertanto esclusi i debiti finanziari relativi ai leasing identificati come operativi dal già menzionato principio contabile IFRS 16.

Principali Dati del Bilancio Consolidato

Importi in milioni di euro

Dati Economici	2025	2024
Ricavi e Proventi	47,1	47,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(0,2)	19,5
Risultato operativo (EBIT)	(1,9)	13,5
Risultato prima delle imposte	(12,4)	2,2
Risultato netto di periodo	(12,4)	0,6
Risultato complessivo	(12,6)	0,2

Dati Patrimoniali	31/12/2025	31/12/2024
Immobili	221,6	236,4
Posizione finanziaria netta contabile	(170,9)	(170,3)
Posizione finanziaria netta effettiva	(123,8)	(134,7)
Indebitamento finanziario contabile	192,7	182,7
Indebitamento finanziario effettivo	145,6	147,2
Patrimonio netto	99,6	107,2
Capitale investito netto	270,5	278,3

<i>unità</i>	2025	2024
Dipendenti 31/12	240	239

Principali Indicatori

ROE – Redditività del capitale proprio	(12,0%)	1,0%
ROI – Redditività operativa	(0,6%)	0,4%
ROS – Redditività dei ricavi	(4,0%)	30,0%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio netto	1,72	1,59
Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonio netto	1,24	1,26
Patrimonio netto per azione	1,14	1,31

La differenza tra posizione finanziaria netta effettiva e posizione finanziaria netta contabile e tra indebitamento finanziario effettivo e indebitamento finanziario contabile, è data dall'applicazione del principio contabile IFRS16.

Principali Dati Economico-Finanziari del bilancio separato di IPI S.p.A.

<i>Importi in milioni di euro</i>	2025	2024
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	1,7	2,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3,7)	8,9
Risultato operativo (EBIT)	1,6	6,1
Risultato netto di periodo	(1,4)	2,1
Risultato complessivo di periodo	(1,2)	1,8
Dati Patrimoniali		
	31/12/2025	31/12/2024
Posizione finanziaria netta	(79,5)	(74,8)
Patrimonio netto	60,5	56,6

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il Bilancio di esercizio 2025 di IPI S.p.A. si chiude con un risultato negativo per 1,4 milioni di euro, rispetto ad un risultato positivo per 2,1 milioni di euro nel 2024, e un Patrimonio Netto di 60,5 milioni di euro (56,6 milioni di euro al 31 dicembre 2024), mentre il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2025 si chiude con una perdita di 12,4 milioni di euro, rispetto a un utile di 0,6 milioni dell'esercizio 2024, e un patrimonio netto di 99,6 milioni di euro (107,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024).

In particolare, il risultato dell'esercizio 2024 beneficiava di un rilascio di fondi di 11,9 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e di oltre 13 milioni di euro nel bilancio consolidato.

Nel 2025, IPI ha proseguito nello sviluppo le attività in essere sia negli investimenti immobiliari che nei servizi tecnici e nell'intermediazione immobiliare. Nello specifico:

- Proseguita l'attività di strip-out e bonifica dell'amianto del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia 33, acquistato a fine 2021. Sulle tempistiche di conclusione delle attività di bonifica – previste entro fine settembre del 2027, rispetto all'estate 2025 – hanno pesato la volontà del Gruppo di adottare tutte le misure di sicurezza opportune prediligendo la salvaguardia dell'ambiente esterno e del personale impiegato dalle imprese appaltatrici, rispetto ai tempi di conclusione della bonifica. Al 31 dicembre 2025, considerando l'acquisto e le spese accessorie, sono stati investiti sul progetto oltre 19 milioni di euro e occorreranno circa ulteriori 8,5 milioni di euro per l'ultimazione delle bonifiche nei 20 mesi residui previsti a partire dal primo febbraio 2026. Un intervento complesso che IPI è orgogliosa di portare avanti nell'interesse della comunità di Torino al fine, in primis, di eliminare il rischio ambientale in essere nel centro della città e, in seconda battuta, di recuperare un palazzo iconico abbandonato da anni;
- sviluppo dei servizi per l'immobiliare: *property & facility management, project & construction management, due diligence* e progettazione integrata, *advisory* e valutazioni;
- sviluppo e crescita nell'agency e brokerage;
- interventi di riqualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni;
- investimenti negli hotel in gestione per confermare l'alto livello di qualità al quale sono, ripagati in termine di crescita dei ricavi;
- riscatto degli immobili di Padova e Marghera con cassa propria e mutuo ipotecario;
- cessione dell'Hotel Double Tree by Hilton Lingotto per 16 milioni di euro;

- sottoscrizione di preliminare di compravendita e contestuale versamento di un acconto di 1,5 milioni di euro per l'acquisto di un immobile industriale – da riconvertire in funzioni commerciale e residenziali – in Valsesia;
- sottoscrizione di preliminare di compravendita per la cessione della villa storica di Marentino per un valore di 15 milioni di euro e incasso, nell'arco dell'anno, di acconti per 5,5 milioni di euro;
- sottoscrizione di preliminare di compravendita per la cessione dell'area di Napoli per un valore di 1,47 milioni di euro (area rogitata nel mese di marzo 2026);
- cessione di alcune unità sparse per l'Italia acquistate negli anni passati dal Gruppo Reale Assicurazioni;
- completato un aumento del capitale sociale di 5 milioni di euro;
- emissione di un nuovo prestito obbligazionario IPI TV 2025 – 2032 attraverso il quale sono stati raccolti 30 milioni di euro.

Scenario di mercato

Contesto economico internazionale

Nel corso del 2025 l'economia globale ha registrato una crescita moderata, in un contesto ancora caratterizzato da tensioni geopolitiche persistenti, volatilità dei mercati energetici e finanziari e da una progressiva riorganizzazione delle catene globali del valore. La dinamica economica si è sviluppata in modo differenziato tra aree geografiche, evidenziando una maggiore resilienza nei servizi rispetto al comparto manifatturiero.

Negli Stati Uniti la solidità del mercato del lavoro e la tenuta della domanda interna hanno sostenuto l'attività economica, supportata da investimenti in tecnologia, infrastrutture e transizione energetica. In Cina la crescita si è mantenuta su livelli più contenuti rispetto alle medie storiche, risentendo della debolezza della domanda domestica e delle criticità del settore immobiliare.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali, se non diversamente specificato)							
VOCI	Crescita			Previsioni		Revisioni (2)	
	2024	2025 2° trim. (1)	2025 3° trim. (1)	2025	2026	2025	2026
Mondo	3,3	–	–	3,2	2,9	0,0	0,0
Giappone	-0,2	2,1	-2,3	1,3	0,9	0,2	0,4
Regno Unito	1,1	0,9	0,4	1,4	1,2	0,0	0,2
Stati Uniti	2,8	3,8	4,3	2,0	1,7	0,2	0,2
Area dell'euro	0,9	0,6	1,1	1,3	1,2	0,1	0,2
Brasile	3,4	2,4	1,8	2,4	1,7	0,1	0,0
Cina	5,0	5,2	4,8	5,0	4,4	0,1	0,0
India (3)	6,5	7,8	8,2	6,7	6,2	0,0	0,0
Russia	4,3	1,1	0,6	0,7	0,5	-0,3	-0,2

Fonte: per i dati sulla crescita, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e le previsioni, OCSE, *OECD Economic Outlook. Resilient Growth but with Increasing Fragilities*, dicembre 2025.

(1) Dati trimestrali. Per area dell'euro, Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni sul periodo corrispondente. – (2) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook, Interim Report*, settembre 2025. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici, fonte: Banca d'Italia – Bollettino economico 1/2026

Nell'area euro la crescita è risultata positiva ma contenuta, con un contributo rilevante dei servizi e una dinamica ancora debole dell'industria.

Il graduale rientro delle pressioni inflazionistiche ha consentito alle principali banche centrali di attenuare l'orientamento restrittivo della politica monetaria rispetto al biennio 2022–2023.

Tale evoluzione ha favorito una maggiore stabilità dei mercati finanziari e una riduzione della volatilità dei tassi, pur in presenza di un contesto ancora improntato alla prudenza.

Scenario macroeconomico italiano

Nel 2025 l'economia italiana ha evidenziato segnali di progressivo consolidamento, sostenuta dal miglioramento delle condizioni finanziarie, dalla stabilizzazione dell'inflazione e dagli investimenti connessi al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. I consumi delle famiglie hanno

mostrato una crescita moderata, influenzata da aspettative ancora prudenti e da una propensione al risparmio elevata.

PIL e principali componenti (1)					
<i>(variazioni percentuali sul periodo precedente e punti percentuali)</i>					
VOCI	2024	2024		2025	
		4° trim.	1° trim.	2° trim.	3° trim.
PIL	0,7	0,2	0,3	-0,1	0,1
Importazioni di beni e servizi	-0,4	0,2	1,1	0,4	1,2
Domanda nazionale (2)	0,6	0,3	0,0	0,6	-0,3
Consumi nazionali	0,6	0,4	0,1	0,1	0,1
spesa delle famiglie (3)	0,6	0,4	0,2	0,1	0,1
spesa delle Amministrazioni pubbliche	1,0	0,4	-0,3	0,2	0,2
Investimenti fissi lordi	0,5	1,9	1,0	1,5	0,6
costruzioni	1,5	1,0	1,7	1,5	-0,5
beni strumentali (4)	-0,8	3,0	0,2	1,5	1,9
Variazione delle scorte (5)	..	-0,4	-0,3	0,2	-0,6
Esportazioni di beni e servizi	..	-0,3	2,2	-1,7	2,6
Esportazioni nette (6)	0,1	-0,1	0,4	-0,7	0,5

Fonte: Istat.

(1) Valori concatenati; i dati trimestrali sono stagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi. – (2) Include la voce "variazione delle scorte e oggetti di valore". – (3) Include le istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie. – (4) Includono gli investimenti in impianti, macchinari e armamenti (di cui fanno parte anche i mezzi di trasporto), le risorse biologiche coltivate e i prodotti di proprietà intellettuale. – (5) Include gli oggetti di valore; contributi alla crescita del PIL sul periodo precedente; punti percentuali. – (6) Differenza tra esportazioni e importazioni; contributi alla crescita del PIL sul periodo precedente; punti percentuali.

PIL e principali componenti, fonte: Banca d'Italia – Bollettino economico 1/2026

La riduzione dello spread sui titoli di Stato e il rafforzamento della percezione di affidabilità del Paese hanno contribuito a migliorare l'attrattività dell'Italia nei confronti degli investitori internazionali. Permangono tuttavia elementi di rischio legati all'evoluzione del contesto internazionale, alla dinamica dei tassi di interesse e alla volatilità dei mercati energetici.

Nel settore delle costruzioni, dopo una fase espansiva, si è osservata una dinamica più eterogenea tra comparto residenziale e non residenziale, con maggiore resilienza delle opere civili e degli interventi infrastrutturali.

Il mercato degli investimenti immobiliari (Capital Market)

Contesto finanziario e accesso al credito

Nel 2025 il sistema finanziario ha registrato un progressivo miglioramento delle condizioni di liquidità e una graduale riduzione del costo del capitale rispetto al biennio precedente. La normalizzazione delle politiche monetarie ha favorito un parziale recupero dell'attività di investimento immobiliare, pur in presenza di criteri di finanziamento ancora selettivi.

Gli istituti di credito mantengono un approccio prudentiale, con particolare attenzione alla qualità degli asset, alla sostenibilità dei flussi di cassa e alla solidità dei conduttori. Ne deriva una marcata polarizzazione tra asset core, caratterizzati da maggiore liquidità e migliori condizioni di finanziamento, e asset secondari, per i quali risultano necessarie strategie di gestione attiva o interventi di riqualificazione.

In questo contesto assume crescente rilevanza la qualità tecnica degli immobili, l'efficienza energetica e l'allineamento agli standard ESG, fattori determinanti per l'accesso al credito e per la liquidità degli investimenti.

Andamento degli investimenti immobiliari

Il 2025 ha registrato una sostanziale tenuta dei volumi di compravendita accompagnata da una forte crescita dei volumi di investimento.

Settore	2024	2025	2026*	Var %	Var %
				2025/2024	2026*/2025
Residenziale	123.700	133.900	147.000	8,20	9,80
Alberghiero	3.400	3.800	4.000	11,80	5,30
Terziario/uffici	6.000	6.100	6.200	1,70	1,60
Industriale	5.550	5.700	5.800	2,70	1,80
di cui Produttivo/artigianale	850	800	800	-5,90	0,00
di cui Logistica	4.700	4.900	5.000	4,30	2,00
Commerciale	8.230	7.800	8.200	-5,20	5,10
di cui GDO	5.100	5.500	5.800	7,80	5,50
di cui Retail	3.130	2.300	2.400	-26,50	4,30
Seconde case località turistiche	1.850	2.100	2.200	13,50	4,80
Box/posti auto	3.200	3.300	3.400	3,10	3,00
Fatturato totale	151.930	162.700	176.800	7,10	8,70

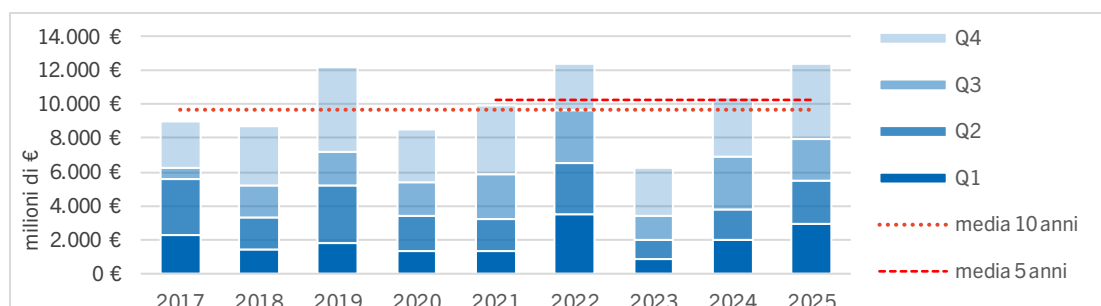
*Fatturato immobiliare italiano (mln €, valori nominali) - * stime Scenari Immobiliari, fonte: Scenari Immobiliari, Gennaio 2026*

All'interno di questo scenario, nel 2025 il mercato degli investimenti immobiliari corporate in Italia ha evidenziato un quadro complessivamente resiliente, con volumi stimati pari a circa € 12,4 miliardi, in significativa crescita rispetto all'anno precedente e in progressiva

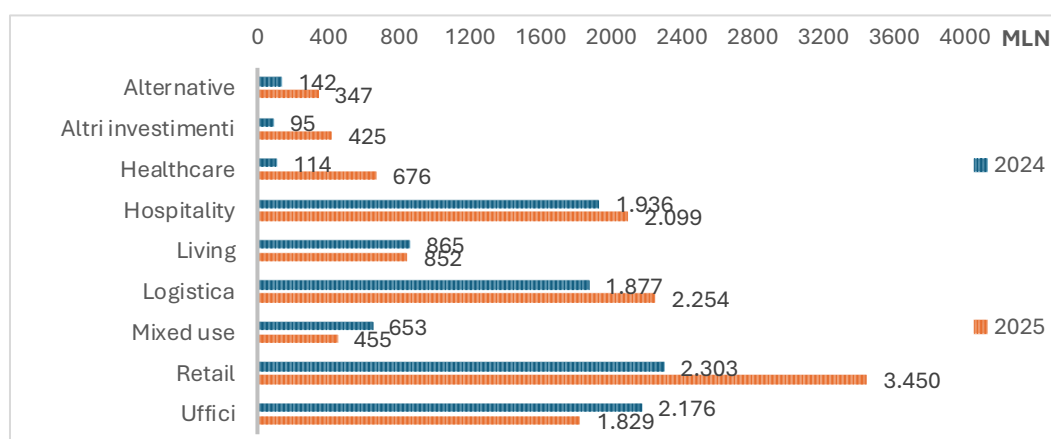
stabilizzazione dopo la fase di rallentamento determinata dal ciclo restrittivo della politica monetaria.

Il mercato ha beneficiato della maggiore convergenza tra le aspettative di prezzo di venditori e acquirenti e della progressiva normalizzazione dei rendimenti.

L'attività si è concentrata prevalentemente su asset di elevata qualità, caratterizzati da flussi di reddito stabili e posizionamento in mercati consolidati.

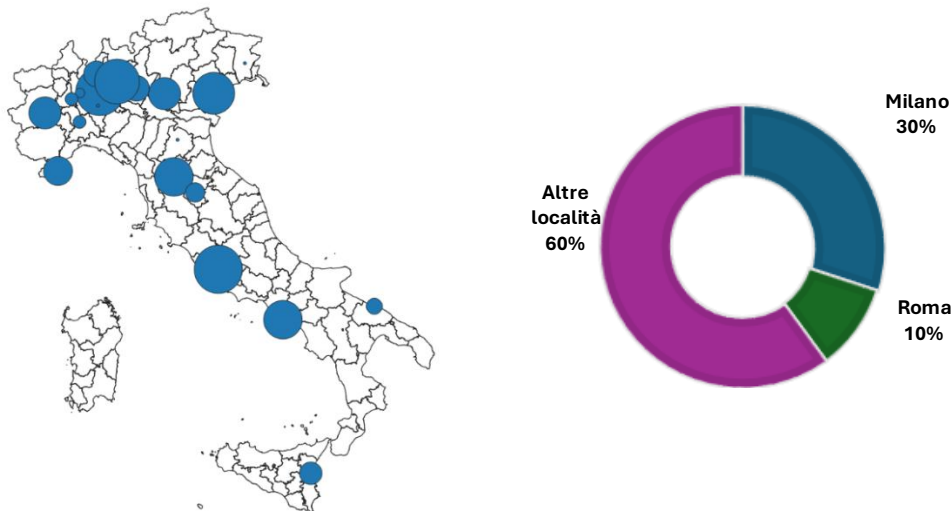


Andamento degli investimenti corporate in Italia, fonte: Centro studi gruppo IPI



Investimenti corporate in Italia per Asset Class 2025- 2024, fonte: Centro studi gruppo IPI

Milano si conferma il mercato più liquido e profondo del Paese, mentre Roma mantiene un ruolo centrale con particolare dinamismo nei comparti hospitality e nelle operazioni di riconversione. Si osserva inoltre un ampliamento geografico verso città secondarie interessate da progetti di rigenerazione urbana e sviluppo del living.



Localizzazione degli investimenti corporate in Italia con esclusione dei portafogli in località miste, fonte: Centro studi gruppo IPI

La componente internazionale continua a rappresentare un driver rilevante dei volumi complessivi, mentre il capitale domestico mantiene un ruolo significativo nelle operazioni di dimensione intermedia e nelle strategie value-add.

Le strategie di investimento risultano sempre più orientate verso la creazione di valore attraverso interventi di riqualificazione e riposizionamento degli asset, con crescente attenzione alla sostenibilità ambientale, alla flessibilità degli spazi e alla qualità dei servizi.

Investimenti per asset class

Settore direzionale

Nel 2025 il comparto direzionale evidenzia segnali di stabilizzazione, all'interno di un mercato che permane fortemente polarizzato sotto il profilo qualitativo. La liquidità e l'interesse del capitale istituzionale si concentrano prevalentemente su immobili prime e trophy, localizzati in aree centrali o consolidate, caratterizzati da elevata qualità costruttiva, buoni livelli di efficienza energetica e pieno allineamento ai criteri ESG. La limitata disponibilità di prodotto core contribuisce a sostenere la progressiva compressione dei rendimenti nelle principali *location*, confermando una significativa differenziazione rispetto allo *stock* secondario.

Il miglioramento delle condizioni finanziarie rispetto al biennio precedente ha favorito una parziale riattivazione della pipeline di operazioni, pur in un contesto di selettività ancora marcata. Gli investitori privilegiano asset con flussi di cassa stabili, contratti di locazione di medio-lungo periodo, conduttori con adeguata solidità creditizia e *business plan* coerenti con criteri di bancabilità. In parallelo, permane una debolezza strutturale per immobili obsoleti o non riqualificabili, che risultano più esposti a rischio vacancy e compressione dei valori.

Dal lato *occupier*, la domanda si conferma orientata verso spazi di elevata qualità, flessibili e capaci di rispondere alle nuove esigenze organizzative connesse ai modelli di lavoro ibridi. Cresce inoltre l'interesse per operazioni di riqualificazione e cambio d'uso, in particolare per asset ubicati in posizioni semicentrali, dove la creazione di valore passa attraverso interventi di *upgrading* tecnico e riposizionamento funzionale.

Retail

Nel 2025 il comparto retail si conferma tra i principali segmenti del mercato immobiliare per volumi di investimento, con circa € 3,45 miliardi complessivi, concentrati prevalentemente su high street prime, outlet e centri commerciali dominanti. Il ritorno di operazioni di grande dimensione, incluse transazioni superiori a € 400 milioni e operazioni rilevanti nella grande distribuzione organizzata, evidenzia una rinnovata fiducia degli investitori nei format più resilienti, sostenuti da *tenant* solidi, flussi turistici e strategie strutturate di asset management.

Il mercato resta tuttavia fortemente selettivo e caratterizzato da una marcata differenziazione tra asset prime e secondari.

Le high street nelle principali destinazioni urbane e turistiche mantengono un profilo difensivo e un'elevata attrattività, mentre nei centri commerciali la creazione di valore è sempre più legata a interventi di riqualificazione e riposizionamento, attraverso l'aggiornamento del tenant mix, il rafforzamento delle componenti *leisure* e F&B e il miglioramento delle performance energetiche.

Permane invece un interesse limitato per lo stock secondario, maggiormente esposto a rischio vacancy e volatilità dei ricavi. In prospettiva, la tenuta del comparto dipende dalla capacità degli asset di adattarsi ai nuovi comportamenti di consumo e all'evoluzione omnicanale del retail, con crescente centralità della qualità della *location* e dell'esperienza del cliente.

Industriale e Logistica

Il comparto si conferma tra le asset class più attrattive del real estate italiano e uno dei pilastri del mercato, sostenuta da driver strutturali quali riorganizzazione delle supply chain, crescita dell'e-commerce e sviluppo delle soluzioni *last-mile*.

La logistica presenta fondamentali solidi e un forte interesse del capitale istituzionale, in un mercato in progressiva maturazione ma ancora caratterizzato da margini di modernizzazione dello stock rispetto agli standard europei.

La domanda di investimento si concentra su asset core e di nuova generazione, localizzati nei principali corridoi logistici e nodi infrastrutturali, con crescente attenzione a qualità costruttiva, efficienza energetica, flessibilità e conformità ESG.

Si registra inoltre interesse per segmenti specializzati, quali *urban logistics*, *light industrial* e catena del freddo.

Il settore mantiene un buon livello di liquidità, pur in un contesto di maggiore disciplina sui prezzi e selettività nelle operazioni. Rimane significativa l'incidenza di operazioni *owner-*

occupier e built-to-suit, legate a specifiche esigenze operative e a strategie di investimento di medio-lungo periodo.

Hospitality

Nel 2025 il comparto alberghiero, con € 2,1 miliardi investiti, conferma un ruolo centrale nel mercato immobiliare, sostenuto dal rafforzamento dei flussi turistici e dalla crescente attrattività internazionale delle principali destinazioni italiane, in grado di intercettare una domanda ad elevata capacità di spesa.

Le città primarie e le destinazioni turistiche consolidate continuano a concentrare l'interesse degli investitori, mentre emerge una progressiva attenzione verso località secondarie con potenziale di sviluppo.

Il mercato presenta una base di investitori ampia e diversificata, con una significativa presenza di capitali esteri e un rinnovato interesse sia per immobili di elevata qualità sia per operazioni di fascia intermedia. Le strategie prevalenti combinano investimenti su strutture di pregio con interventi di valorizzazione attraverso riqualificazione, riposizionamento e cambio di destinazione d'uso, in un contesto in cui l'offerta ricettiva evidenzia ancora margini di miglioramento qualitativo.

L'evoluzione del settore è caratterizzata da una progressiva trasformazione dell'offerta verso prodotti più qualificati e orientati all'esperienza dell'utente, con crescente attenzione ai segmenti di fascia alta e a modelli ricettivi integrati che combinano ospitalità, residenza e servizi. Si consolida inoltre il ruolo degli operatori e dei marchi internazionali nella gestione delle strutture, contribuendo al miglioramento delle performance operative e della competitività degli asset. In un contesto di limitata disponibilità di immobili di particolare pregio e di vincoli urbanistici nelle *location* più consolidate, la pipeline di mercato è alimentata prevalentemente da interventi di ristrutturazione e riconversione di immobili esistenti, che rappresentano il principale fattore di sviluppo e di upgrading qualitativo del comparto.

Living

Nel 2025 il comparto residenziale conferma fondamentali solidi e un ruolo crescente nelle strategie di investimento, sostenuto da una domanda abitativa strutturalmente resiliente nelle principali aree urbane e da un'offerta qualitativa ancora limitata.

Il segmento del living istituzionale continua a svilupparsi, trainato in particolare da *student housing* e nuove formule residenziali, spesso integrate in progetti di rigenerazione urbana. La crescita del comparto è sostenuta da trend demografici e dalla mobilità studentesca e lavorativa, pur in presenza di vincoli legati alla disponibilità di prodotto e alle tempistiche autorizzative.

Nel complesso, pur con volumi ancora contenuti, il living è considerato un segmento strategico nel medio periodo per la presenza di driver strutturali favorevoli e per le prospettive di crescita del prodotto investibile.

Asset alternativi

Gli asset alternativi consolidano nel 2025 un ruolo crescente nel mercato italiano, trainati da driver strutturali: digitalizzazione (*data center*), transizione demografica (*healthcare*), sicurezza energetica e infrastrutture per la transizione (*energy & utilities*). Si tratta di segmenti caratterizzati da elevata specializzazione tecnica e, spesso, da contratti di lungo periodo che aumentano l'attrattività per investitori istituzionali.

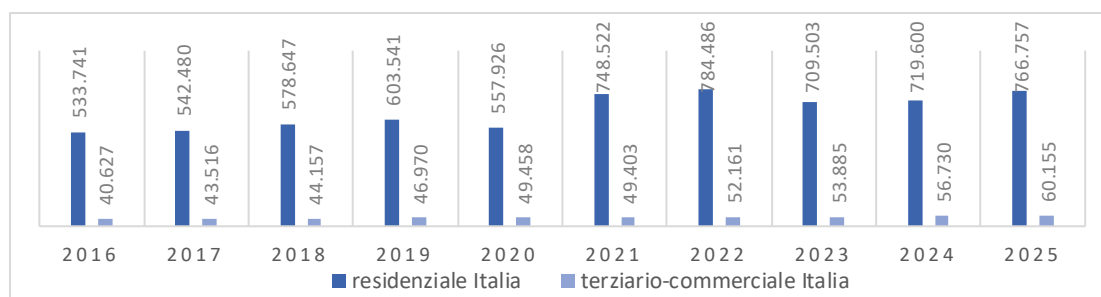
Asset class	Investim. (€ mld)	Quota indicativa	Prime yield	Vacancy prime	Take- up/attività	Pipeline/nota
Retail	3,4–3,5	~28%	4,5–5,5%	5–8% (high street prime)	n.d.	prevalenza riqualificazioni
Hospitality (+healthcare)	~2,9	~24%	5,5–6,5%	n.a.	turismo in crescita	conversioni/repositioning
Logistica	2,1–2,2	~17%	4,8–5,3%	2–4%	2,5–3,0 mln mq/anno (Italia)	pipeline elevata Nord Italia
Uffici	1,8–2,0	~14–15%	4,5–5,0% (Milano prime)	3–5% (prime) 10–12% (media)	Milano ~400k mq; Roma ~150k mq	pipeline Grade A limitata; focus riqualificazioni
Residenziale/Living	1,1–1,2	~9%	4,0–4,5%	<3% (locativo prime)	transazioni residenziali ~720k NTN	BTR e student in crescita
Asset alternativi	~0,8	~7%	5,5–7,0%	molto contenuta	n.d.	data center/health/energy infra

KPI – Mercato immobiliare italiano 2025 (Sintesi per asset class), fonte: Centro studi gruppo IPI

Il mercato immobiliare al dettaglio

Andamento generale delle compravendite

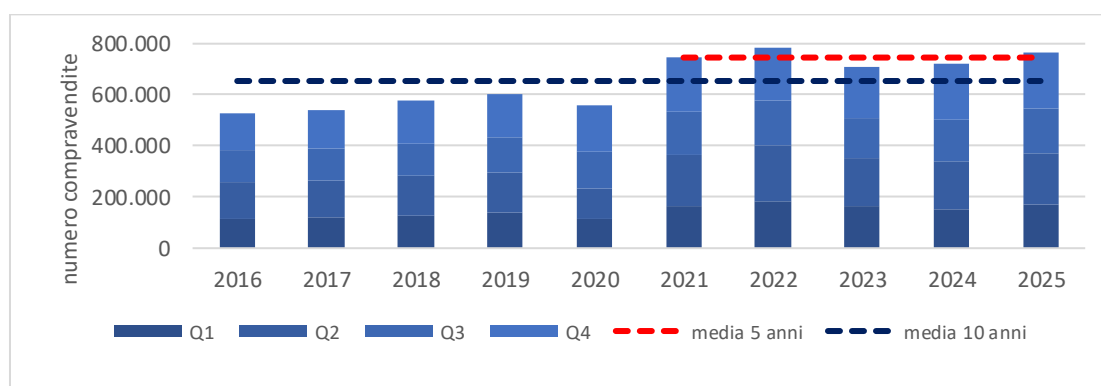
Nel 2025 le compravendite immobiliari hanno evidenziato una dinamica positiva rispetto all'anno precedente, confermando la fase di consolidamento del ciclo immobiliare. La crescita delle transazioni riflette il miglioramento delle condizioni di accesso al credito e una domanda più attiva mentre la distribuzione territoriale delle transazioni evidenzia una forte concentrazione nelle regioni del Nord, che rappresentano la quota prevalente dell'attività nazionale.



Numero compravendite residenziali e terziario-commerciali registrate in Italia a confronto, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

Il comparto residenziale

Nel 2025 il mercato residenziale italiano si inserisce in una fase di consolidamento del ciclo immobiliare, caratterizzata da un rafforzamento dei fondamentali di mercato e da una progressiva ripresa della domanda. L'evoluzione del comparto evidenzia una crescente selettività qualitativa, con una maggiore attenzione ai criteri ESG e alla riqualificazione del patrimonio esistente, fattori che orientano le scelte di acquisto verso immobili ad elevata efficienza energetica.



Numero compravendite residenziali registrate in Italia, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

Sul piano congiunturale, nel 2025 il mercato residenziale italiano ha registrato 766.756 compravendite, in crescita del +6,4% rispetto alle 720.521 del 2024, confermandosi come il secondo miglior risultato dell'ultimo decennio. La dinamica positiva delle transazioni riflette il progressivo rafforzamento dei fondamentali del settore, sostenuto dal miglioramento delle

condizioni di accesso al credito e da una domanda abitativa che continua a concentrarsi nei principali contesti urbani.

Un elemento rilevante riguarda il ritorno del credito ipotecario come leva di sostegno alla domanda. Nel corso del 2025 circa 334 mila compravendite sono state assistite da mutuo, pari a circa il 43% del totale, con una crescita del +18,4% rispetto all'anno precedente, segnando un'inversione di tendenza dopo due anni caratterizzati da condizioni creditizie più restrittive.

A livello territoriale emerge con chiarezza il ruolo dei principali sistemi urbani nel sostenere la dinamica del mercato immobiliare. Milano e Roma si confermano i mercati metropolitani dominanti per dimensione e liquidità, mentre Torino e Napoli rappresentano i principali poli urbani di secondo livello. Bologna, Firenze e Genova si configurano come mercati intermedi caratterizzati da una forte centralità del capoluogo, mentre Padova e Bari evidenziano una distribuzione più diffusa delle compravendite tra città e territorio provinciale.

La crescita delle compravendite interessa la maggior parte dei principali mercati urbani italiani. Tra le città analizzate si registrano dinamiche positive soprattutto a Torino (+6,8%), Genova (+5,5%), Bologna (+5,2%) e Napoli (+3,0%), mentre alcuni mercati evidenziano andamenti più deboli o in contrazione, come Bari (-22,3%) e Firenze (-3,8%).

Dal lato dell'offerta, il mercato continua tuttavia a essere caratterizzato da uno squilibrio strutturale tra domanda e disponibilità di prodotto. Oltre il 65% del patrimonio abitativo italiano è stato costruito prima degli anni Ottanta, mentre la produzione di nuove abitazioni rimane contenuta rispetto ai livelli storici. Questo disallineamento contribuisce a mantenere elevata la pressione abitativa nei principali mercati urbani e rafforza il ruolo delle operazioni di rigenerazione urbana, conversione e sviluppo di nuovo prodotto residenziale.

Nel complesso, le dinamiche osservate nel mercato residenziale italiano appaiono sempre più legate a fattori strutturali, tra cui la trasformazione della domanda abitativa, la crescente attenzione alla qualità del prodotto e il ruolo centrale delle principali città nel sistema economico nazionale.

Nel comparto delle locazioni, il 2025 evidenzia una fase di progressiva normalizzazione successiva al biennio caratterizzato da tensioni sui canoni determinate dalle difficoltà di accesso alla proprietà e dal contesto inflattivo.

L'analisi dell'andamento delle compravendite residenziali nelle principali città italiane nel periodo evidenzia una dinamica ciclica articolata con differenziali territoriali rilevanti tra i principali mercati urbani.

Relazione sulla gestione al 31 dicembre 2025

Città	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var % 25/24
Roma	31.132	32.088	32.759	29.504	34.773	40.064	34.342	35.072	37.293	6.3%
Milano	23.706	24.522	26.226	21.628	26.011	28.595	24.832	23.987	25.173	4.9%
Torino	12.942	13.509	13.648	11.868	14.253	16.125	14.883	15.118	16.151	6.8%
Napoli	7.154	7.598	7.430	6.335	7.609	8.314	7.962	7.767	8.030	3.4%
Genova	6.838	7.109	7.396	6.707	7.872	9.182	8.468	8.770	9.251	5.5%
Bologna	5.325	5.901	6.290	5.349	6.300	6.785	5.700	5.783	6.083	5.2%
Padova	2.700	3.241	3.304	2.850	3.708	3.793	3.309	3.601	3.652	1.4%
Firenze	5.164	5.366	4.966	4.215	5.127	5.551	4.850	4.825	4.641	-3.8%
Bari	3.171	3.505	3.447	3.145	4.184	5.243	4.245	5.457	4.242	-22.3%

Numero compravendite residenziali registrate nei principali capoluoghi monitorati sede di filiale, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

In termini strutturali emerge una chiara polarizzazione del mercato residenziale italiano, con una maggiore stabilità e profondità dei mercati metropolitani principali – Roma, Milano e Torino – e una maggiore volatilità dei mercati di dimensione intermedia, più sensibili alle condizioni macroeconomiche e alla variabilità della domanda locale.

L'analisi della serie storica delle compravendite residenziali nei principali capoluoghi italiani evidenzia una dinamica complessivamente positiva nel 2025, con una crescita diffusa dei volumi rispetto all'anno precedente, pur in presenza di differenze tra i diversi contesti urbani.

I due principali mercati metropolitani, Roma e Milano, si confermano nettamente dominanti per dimensione. Roma registra oltre 37 mila transazioni, in aumento di circa il 6% su base annua, mentre Milano supera 25 mila compravendite, con una crescita più moderata ma comunque positiva. Entrambe le città mostrano un recupero dei volumi dopo la fase di rallentamento osservata tra il 2023 e il 2024.

Torino consolida il proprio ruolo di terzo mercato residenziale nazionale, con oltre 16 mila compravendite nel capoluogo e una crescita del +6,8%, tra le più elevate tra le principali città analizzate. Il dato conferma la buona tenuta del mercato torinese e la progressiva stabilizzazione dei volumi dopo il picco registrato nel biennio 2021–2022.

Tra i mercati intermedi si osservano dinamiche positive a Genova e Bologna, che registrano incrementi rispettivamente del +5,5% e +5,2%, segnalando una domanda abitativa ancora dinamica nei principali contesti urbani del Nord Italia. Napoli mostra invece una crescita più contenuta (+3,4%), ma conferma comunque un livello di attività transattiva stabile.

Diversa la dinamica osservata in Padova, dove i volumi risultano sostanzialmente stabili (+1,4%), e soprattutto in Firenze e Bari, che registrano una contrazione delle compravendite. In particolare, il dato di Bari evidenzia una flessione significativa rispetto al 2024, dopo la forte crescita registrata negli anni precedenti.

Nel complesso, il quadro delineato suggerisce una fase di progressiva normalizzazione del mercato residenziale urbano, con i principali sistemi metropolitani che continuano a concentrare la quota più rilevante delle transazioni e una rete di mercati intermedi che contribuisce alla liquidità complessiva del settore.

	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	0,8%	4,0%	0,0%
Bologna	4,6%	3,9%	1,3%
Firenze	3,1%	2,6%	1,9%
Milano	1,1%	0,8%	2,5%
Napoli	-1,2%	2,5%	2,2%
Roma	1,6%	5,1%	1,7%
Torino	3,1%	0,9%	3,7%
Venezia (Laguna)	3,1%	2,1%	2,6%
Media	2,0%	2,7%	2,0%

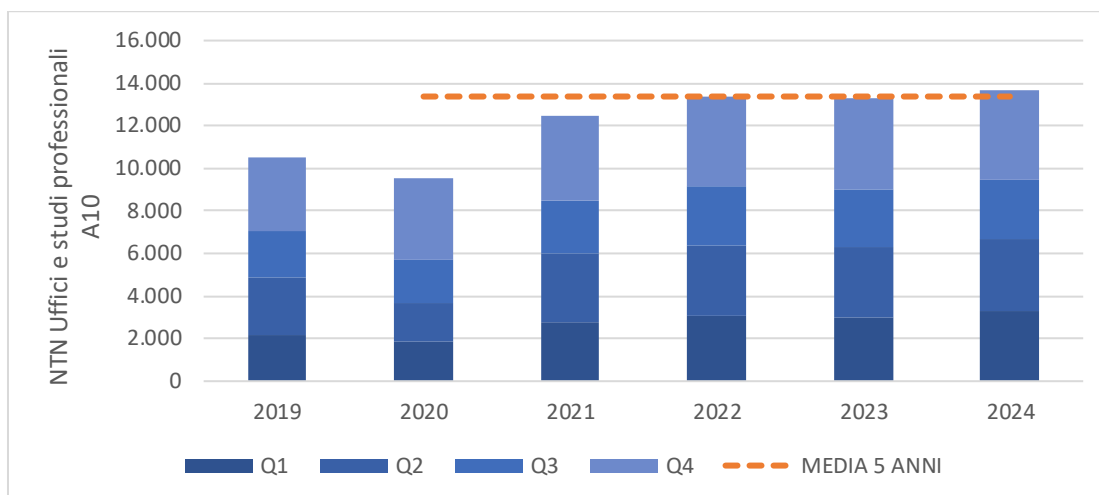
Variazione prezzi H2 2025/H1 2025 nelle principali città, fonte: Kroll

Nel secondo semestre del 2025 i prezzi delle abitazioni registrano un incremento medio nell'ordine del +2% nelle aree centrali dei principali mercati urbani, con una crescita più marcata nel segmento di pregio. Anche le aree semicentrali evidenziano una dinamica espansiva, con una crescita media dei valori pari al +2,7%, mentre le zone periferiche registrano incrementi più contenuti, attorno al +2%, riflettendo una domanda maggiormente selettiva in termini di localizzazione, qualità edilizia e dotazioni immobiliari.

I comparti non residenziali

L'andamento delle compravendite non residenziali in Italia evidenzia negli ultimi dieci anni una dinamica complessivamente espansiva, articolata in fasi cicliche distinte. I dati relativi ai primi tre trimestri del 2025 evidenziano volumi pari a circa 58.200 transazioni, confermando un livello di attività ancora elevato e sostanzialmente in linea con i massimi recenti, a testimonianza della solidità dei fondamentali del comparto.

Uffici



Numero compravendite Uffici e studi professionali A10 registrate in Italia, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

L'andamento delle compravendite di unità immobiliari a uso ufficio di piccola dimensione (NTN – categoria catastale A10, prevalentemente riferita a piccoli uffici e studi professionali) evidenzia nel quinquennio una dinamica ciclica articolata, caratterizzata da una fase di ripresa post-pandemica, seguita da un progressivo consolidamento dei volumi e da una successiva fase di stabilizzazione. Tale dinamica riflette la stabilizzazione della domanda e il rinnovato interesse per unità direzionali di dimensione contenuta, anche in funzione della riorganizzazione degli spazi di lavoro e della crescente domanda di soluzioni flessibili.

Città	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	%25/24
Roma	553	460	537	652	517	725	702	670	625	-7%
Milano	1.015	1.146	1.226	901	1.164	1.221	935	912	882	-3%
Torino	225	204	218	211	235	240	253	254	326	28%
Napoli	186	173	167	126	163	250	288	270	193	-29%
Genova	180	129	123	122	120	239	156	146	243	66%
Bologna	171	146	196	148	194	225	196	178	229	29%
Padova	113	139	138	120	217	209	191	242	254	5%
Firenze	177	145	150	135	154	168	184	162	182	12%
Bari	96	96	81	75	222	96	89	162	82	-49%

Numero compravendite Uffici e studi privati A10 registrate nei principali capoluoghi monitorati, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

Nel complesso emerge un mercato degli uffici caratterizzato da elevata eterogeneità territoriale, con una fase di normalizzazione nei principali poli direzionali e dinamiche più volatili nei mercati secondari, coerentemente con un contesto di maggiore selettività della domanda e trasformazione strutturale nell'utilizzo degli spazi direzionali.

Per quanto riguarda la componente *corporate*, nel 2025 il mercato direzionale delle principali piazze italiane evidenzia dinamiche differenziate tra Milano e Roma, accomunate tuttavia da una crescente selettività della domanda, forte polarizzazione tra immobili *prime* e *stock* secondario e persistente scarsità di offerta qualificata.

Milano conferma il ruolo di mercato più dinamico e liquido, con un assorbimento prossimo a 400.000 mq (+5% annuo), sostenuto da una domanda solida e fortemente orientata verso immobili di *Grade A* e *ESG compliant*. La limitata disponibilità di prodotto nel CBD mantiene elevata la pressione competitiva e supporta la crescita dei canoni *prime* (circa 780 €/mq/anno). Il mercato evidenzia inoltre una progressiva espansione territoriale della domanda verso aree semicentrali e hinterland, mentre la *pipeline* di nuovi sviluppi prevista entro il 2028 potrà attenuare solo parzialmente la tensione sull'offerta.

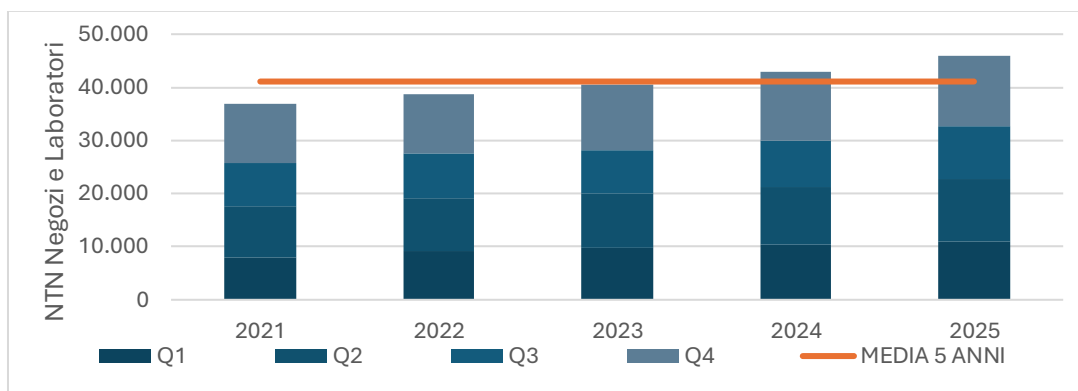
Roma registra invece una contrazione dei volumi (147.000 mq, -8,8% annuo), riconducibile principalmente alla normalizzazione ciclica e alla persistente carenza di prodotto di elevata qualità più che a un indebolimento della domanda. Il mercato risulta fortemente polarizzato, con *vacancy* molto contenuta per gli immobili di *Grade A* e maggiore disponibilità nello *stock* secondario. L'attività si concentra prevalentemente nell'area EUR, mentre nel CBD Centro i canoni *prime* si attestano intorno a 600 €/mq/anno. La *pipeline* limitata e orientata alla riqualificazione sostiene uno scenario di stabilizzazione dei valori nel medio periodo.

In tutti gli altri mercati monitorati, la scarsità di immobili *prime* ha spinto i canoni di locazione al rialzo. Il mercato direzionale *corporate* evidenzia dinamiche differenziate tra Milano e Roma, accomunate tuttavia da alcuni *trend* strutturali quali forte selettività della domanda, crescente polarizzazione tra *asset prime* e secondari, pressione sull'offerta di elevata qualità.

Commerciale

La riduzione dell'inflazione e la solidità del mercato del lavoro hanno favorito il recupero del potere d'acquisto delle famiglie e la stabilità dei consumi. Questo contesto ha contribuito alla tenuta del comparto retail, sostenuto da una domanda complessivamente stabile e da una buona resilienza del settore.

L'andamento delle transazioni nel comparto evidenzia una fase di progressiva normalizzazione e consolidamento del mercato retail, sostenuta dalla domanda di spazi commerciali di dimensioni contenute e da operazioni di riutilizzo o riconversione degli immobili nelle principali aree urbane. Rimane tuttavia un contesto caratterizzato da forte eterogeneità territoriale e qualitativa degli asset, con performance più solide nelle location urbane consolidate e nelle aree a maggiore densità commerciale.



Numero compravendite Negozi e Laboratori registrate in Italia, fonte: Centro studi Ipi su dato Agenzia delle Entrate

In questa fase, il comparto retail si muove in un contesto di maggiore polarizzazione qualitativa: gli immobili ben posizionati e con fondamentali locativi solidi mantengono livelli di interesse stabili, mentre lo *stock* meno efficiente tende a registrare tempi di assorbimento più lunghi. Il dato più recente suggerisce quindi una fase di stabilizzazione del mercato, con dinamiche più selettive ma ancora supportate da una domanda sottostante resiliente.

Le prospettive restano favorevoli: Milano, Roma e Firenze si confermano le città più richieste, mentre Napoli emerge come l'unica destinazione altamente ricercata nel sud del Paese. Anche mercati di dimensioni più contenute, come Bergamo, Treviso, Aosta e Pisa, stanno attirando un interesse crescente grazie alla combinazione di canoni di locazione competitivi e posizioni strategiche di pregio.

Industriale e logistica

Il comparto immobiliare logistico italiano si conferma tra i segmenti più dinamici del mercato immobiliare nazionale, caratterizzato da fondamentali solidi, crescente attrattività per i capitali istituzionali e progressiva maturazione del settore. Lo *stock* logistico nazionale si attesta intorno a 40 milioni di mq, con una significativa presenza di investitori istituzionali e una crescente articolazione dell'offerta, che include segmenti diversificati quali logistica tradizionale, light industrial e *asset* altamente specializzati.

Dopo una fase di forte espansione tra il 2016 e il 2021, l'attività di sviluppo si è stabilizzata su livelli annui compresi tra 2 e 2,5 milioni di mq, evidenziando un progressivo riequilibrio tra nuova offerta e domanda. La *pipeline* di sviluppo mantiene un sostanziale equilibrio tra progetti speculativi e iniziative *built-to-suit*, segnalando una crescente attenzione verso immobili customizzati e ad alta specializzazione.

La domanda occupazionale si mantiene su livelli elevati e relativamente stabili, con volumi di *take-up* compresi tra 2 e 2,5 milioni di mq annui.

Dal punto di vista territoriale, il Nord Italia rappresenta il principale *hub* logistico del Paese, con Milano *leader* per assorbimento di spazi, livelli di canone e nuovi sviluppi, seguita dai poli strategici di Bologna, Piacenza e Verona. Nel Centro Italia, Roma si distingue per la logistica urbana e last-mile, mentre nel Mezzogiorno emergono segnali di crescita in mercati quali

Napoli e Bari, sostenuti dal miglioramento infrastrutturale e dall'espansione dei flussi commerciali.

Alberghiero

Il comparto alberghiero italiano presenta un'offerta storicamente frammentata, caratterizzata dalla prevalenza di strutture indipendenti di piccola e media dimensione e da una presenza ancora limitata di operatori istituzionali e catene internazionali rispetto ai principali mercati europei. Negli ultimi anni il settore ha avviato un progressivo processo di qualificazione, sostenuto dalla crescita dei flussi turistici e dall'evoluzione della domanda, che ha favorito interventi di riqualificazione dello stock, conversioni e sviluppo di strutture con standard più elevati.

Parallelamente si rafforza la presenza di catene e marchi internazionali, con maggiore diffusione di modelli gestionali standardizzati e miglioramento dell'efficienza operativa, elementi che accrescono l'attrattività del comparto per gli investitori.

La dinamica del settore è sostenuta principalmente dal turismo internazionale, affiancato dalla domanda domestica, con una forte concentrazione dei flussi nelle principali città d'arte e destinazioni consolidate, accanto alla crescita di località secondarie ad alto potenziale. Si osserva inoltre una crescente diversificazione dell'offerta, con sviluppo di nuovi format ricettivi e soluzioni orientate all'esperienza, alla sostenibilità e all'integrazione tra ospitalità e servizi.

Città	ADR (€)	Var. % 2024	Nota Lusso/Media scala
<i>Venezia</i>	250,92	+1,4	Elevato luxury share alta
<i>Milano</i>	208,22	+3,8	Lusso aziendale
<i>Firenze</i>	204,86	+1,1	Arte/lusso forte
<i>Roma</i>	189,63	+6,6	Crescita luxury trainante
<i>Torino</i>	145,80	+4,2	Mix business/midscale; lusso in crescita
<i>Como</i>	167,21	+3,4	Lusso

ADR 2025 principali città, fonte: Centro studi IPI su dato Federalberghi

Nel complesso, il rafforzamento della domanda e il progressivo miglioramento qualitativo dell'offerta stanno contribuendo alla modernizzazione del settore e al consolidamento della sua attrattività nel mercato immobiliare italiano

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2025 il personale del Gruppo è composto da 240 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2025	31.12.2024
Attività Immobiliari	144	150
Attività Gestione parcheggi	4	4
Hotels	92	85
Totale Generale	240	239

Organico per categoria	31.12.2025	31.12.2024
Dirigenti	14	13
Impiegati	155	158
Operai/Portieri	71	68
Totale Generale	240	239

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con un'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 55% 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. 19 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 92 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 due casi di infortunio sul lavoro in Lingotto Hotels S.r.l. e due in IPI Management Services S.p.A. ("IPI MS"), tutti 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.

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali dando applicazione anche al GDPR.

Contenzioso

Contenzioso non tributario

I principali contenziosi in essere sono:

- per l'area in Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., era pendente innanzi al TAR Lombardia il giudizio per l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia avente per oggetto "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all'area Snia Viscosa", nella quale si invitava tutte le società proprietarie dell'area alla riattivazione della barriera idraulica; provvedimento contestato per diverse motivazioni e soprattutto perché non rivolto al soggetto individuato che ha inquinato l'area. Con sentenza dell'11 dicembre 2025 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso introduttivo e per l'effetto ha annullato i provvedimenti e gli atti impugnati con compensazione delle spese tra le parti. Non sono ancora spirati i termini per interporre appello avanti il Consiglio di Stato.
- IPI MS è ricorsa alle vie legali per il recupero di un credito di oltre 8 milioni per prestazioni professionali rese a favore di un'impresa che ha preso in appalto lavori in diversi condomini per efficientamento energetico ed adeguamento sismico che beneficiavano dei cosiddetti eco-sisma bonus.

In forza dei titoli esecutivi ottenuti presso il Tribunale di Napoli e di un successivo atto di precetto, a parziale adempimento del proprio debito, la predetta impresa ha proposto la cessione di alcuni crediti d'imposta derivanti per l'appunto dal cd. Superbonus 110% che sono stati accettati parzialmente e solo a seguito di una positiva due diligence espletata da primaria società di consulenza. Nel frattempo, è stato disposto il Concordato preventivo dell'impresa e il giudizio proseguirà per il residuo credito da recuperare.

- IPI MS (allora Agire) nel 2022 ha assunto in appalto la riqualificazione edile ed impiantistica di un immobile in Bari adibito ad aule e spazi di una università, lavori che IPI MS aveva sub-appaltato. Il Committente ha contestato due stati di avanzamento lavori di 4 milioni circa, riconoscendo solo poco più di un milione. La Committente ha contestato e poi ha risolto il contratto d'appalto. IPI MS ha rivolto la medesima contestazione al sub-appaltatore. La causa è stata transatta dalle parti con reciproche rinunce alle domande e spese compensate.

Contenzioso tributario

In relazione al contenzioso tributario per presunte operazioni elusive nel 2005, si ricorda come la Corte Suprema di Cassazione in data 25 marzo 2022 abbia cassato la sentenza di secondo grado accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione, rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Piemonte per un nuovo esame di merito.

Si ricorda come, allo stesso modo, anche la causa relativa all'anno 2006 (annualità interessata da una rettifica delle perdite fiscali dichiarate) sia stata rinviata alla CGT di II Grado del Piemonte per un nuovo giudizio di merito, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative dettate dalla Cassazione.

Si evidenzia inoltre come la Cassazione abbia rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità sempre nel 2005 dell'atto di cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi e, quanto al 2006, nella detrazione dell'IVA.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado, dopo 14 anni di ricorsi e decisioni, ha confermato la decisione dei Giudici di prime cure di annullare gli accertamenti ai fini IRES – Imposta sul reddito delle società – per gli anni 2005 e 2006. Con le Sentenze n. 462/2024 e n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositate in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha così rigettato gli appelli avverso le sentenze di I Grado a suo tempo presentati da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Si evidenzia che le operazioni in discussione degli anni 2005 e 2006 sono state poste in essere quando l'azionista di controllo non era l'attuale.

Gli accertamenti hanno gravato sui conti di IPI negli anni, avendo quest'ultima accantonato in bilancio un adeguato fondo rischi e costituito una garanzia per lo Stato, iscrivendo ipoteca per circa 34 milioni di euro su alcuni immobili di proprietà.

Per effetto delle Sentenze della Corte Tributaria di II Grado, favorevoli alle società coinvolte IPI S.p.A. e ISI S.r.l., sono stati rilasciati nel bilancio consolidato 2024 fondi rischi per oltre 13 milioni di euro.

In data 17 marzo 2025 sono stati notificati nuovi ricorsi per Cassazione da parte dell'Avvocatura Generale dello Stato; il Gruppo ha replicato con i controricorsi, depositati in data 24 aprile 2025, presso la cancelleria della Corte di Cassazione.

A seguito della pronuncia del giudice di merito del rinvio, l'Agenzia delle Entrate ha rimborsato ad IPI S.p.A. e ISI S.r.l. tutte le somme versate a titolo provvisorio in pendenza di giudizio e ha autorizzato in data 31 ottobre 2025 la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie volontariamente concesse su immobili di proprietà. Le annotazioni di cancellazione delle ipoteche sui registri immobiliari sono state effettuate nel corso del mese di novembre 2025.

Il contenzioso descritto, che si protrae da oltre 15 anni, ha generato ulteriori liti, riguardanti le annualità 2019 e 2021, aventi per oggetto l'utilizzo ai fini IRES di perdite fiscali pregresse. Si

osserva come nei precedenti quattro gradi di giudizio mai i Giudici tributari abbiano accolto la tesi dell’Agenzia delle Entrate secondo cui le operazioni intervenute nel corso del 2006 avevano carattere elusivo; pur tuttavia, la pretesa del Fisco di disconoscere il libero utilizzo delle perdite fiscali pregresse ha condotto alla notifica di due cartelle di pagamento con la richiesta di maggiore IRES (ammontante per ciascuna delle due annualità a circa euro 325.000, oltre sanzioni ed interessi) in relazione alle quali sono stati proposti tempestivi ricorsi.

Per quanto concerne la lite riguardante l’anno 2019, con Sentenza n. 1568/2024 del 23 ottobre 2024, depositata in data 27 dicembre 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto il ricorso presentato dalla Società. L’Agenzia delle Entrate ha appellato la sentenza con ricorso notificato in data 12 giugno 2025; la società si è ritualmente costituita in giudizio.

Quanto alla lite relativa al 2021, con Ordinanza del 1° dicembre 2024, depositata il giorno successivo, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha disposto la sospensione dell’esecuzione dell’atto impugnato e, altresì, la sospensione del giudizio in attesa che sulla questione relativa alla legittimità dell’accertamento emesso per l’anno d’imposta 2006 si pronunci la Corte di Cassazione.

Le altre liti tributarie hanno essenzialmente per oggetto l’applicazione delle imposte indirette in occasione di compravendite immobiliari e l’IMU dovuta su aree edificabili di proprietà.

Andamento Economico – Finanziario Consolidato

Il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2025 si chiude con una perdita di 12,4 milioni di euro, rispetto a un utile di 0,6 milioni di euro dell'esercizio 2024.

Il risultato dell'esercizio 2024 beneficiava di un rilascio di fondi di oltre 13 milioni di euro.

Il margine operativo lordo o EBITDA dell'esercizio 2025 è negativo per euro 0,2 milioni rispetto a un risultato positivo di 19,5 milioni del 2024. La gestione caratteristica, al lordo degli accantonamenti e delle altre rettifiche non monetarie, evidenzia un EBITDA del 2025 di oltre 4 milioni di euro, a conferma della capacità del Gruppo di generare cassa.

Il risultato operativo o EBIT dell'esercizio 2025 è negativo di 1,9 milioni rispetto a un risultato positivo di 13,5 milioni del 2024, ed è determinato dalle locazioni, dai servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera.

I ricavi e proventi sono in linea con l'esercizio precedente con una diversa distribuzione tra ricavi, che aumentano, e proventi, che diminuiscono. Anche i costi nella loro totalità sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto risentono, anche se marginalmente, dell'andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario, stipulati negli anni scorsi.

Il Gruppo prosegue negli investimenti a sostegno della valorizzazione del patrimonio immobiliare e del capitale umano.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2025 sono:

Importi in milioni di euro

Dati Economici	2025	2024
Ricavi e Proventi	47,1	47,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(0,2)	19,5
Risultato operativo (EBIT)	(1,9)	13,5
Risultato prima delle imposte	(12,4)	2,2
Risultato netto di periodo	(12,4)	0,6
Risultato complessivo	(12,6)	0,2

Il risultato complessivo: perdita di 12,6 milioni di euro nel 2025 (utile di 0,2 milioni di euro nel 2024) tiene conto – oltre che del risultato economico – anche dell'effetto dell'adeguamento dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo. I derivati di copertura hanno contribuito negativamente per circa 0,2 milioni di euro.

Dati Patrimoniali	31/12/2025	31/12/2024
Immobili	221,6	236,4
Posizione finanziaria netta contabile	(170,9)	(170,3)
Posizione finanziaria netta effettiva	(123,8)	(134,7)
Indebitamento finanziario contabile	192,7	182,7
Indebitamento finanziario effettivo	145,6	147,2
Patrimonio netto	99,6	107,2
Capitale investito netto	270,5	278,3

Il Gruppo IPI a fine 2025 ha oltre 20 milioni di euro di disponibilità liquide e titoli. Tali disponibilità, congiuntamente con le linee di credito non utilizzate ed eventuale nuova finanza, nonché con la dismissione, già pianificata, di alcuni immobili, saranno in grado di garantire la capacità del Gruppo a tenere fede agli impegni finanziari del 2026 nonché agli investimenti immobiliari in corso e, in particolare, alla bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI in Torino.

Il valore della produzione consolidato è dato da:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
Vendite immobili	2131	579
Canoni locazione	7.238	7.558
Servizi immobiliari	12.259	12.965
Intermediazione immobiliare	6.809	6.153
Gestioni alberghiere	16.897	15.818
Altri ricavi e proventi	1.783	4.845
Valore della Produzione	47.117	47.918

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2025 per **221,6 milioni di euro** rispetto ai 236,4 milioni di euro di fine 2024. In continuità con il bilancio 2024, anche nel bilancio dell'esercizio 2025, gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve sono valutati al "fair value" o "valore di mercato", in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investment company". Gli uffici utilizzati da IPI e le aree a parcheggio rimaste di proprietà del Gruppo sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni e valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore che prevede il riallineamento del valore contabile al fair value, al fine di fornire una migliore rappresentazione del valore economico dei fabbricati strumentali.

Il patrimonio immobiliare è costituito da investimenti immobiliari a reddito e da aree e immobili da sviluppare o trasformare.

La **Posizione finanziaria netta** effettiva, pari a negativi 123,8 milioni di euro, è migliorata di oltre 11 milioni di euro rispetto al 2024; mentre la posizione finanziaria contabile negativa di 170,9 milioni di euro, è migliorata di circa 0,2 milioni. La differente dinamica tra le due

grandezze è riconducibile in larga parte al *sale & lease back* dell'hotel di 142 camere a marchio Double Tree by Hilton. In particolare, la posizione finanziaria effettiva ha beneficiato dell'incasso di 16 milioni di euro che, per quanto riguarda la posizione finanziaria contabile, è stata compensata dalla variazione in aumento derivante dalla rilevazione di una passività finanziaria relativa alla locazione e agli effetti della stessa sull'indebitamento in applicazione dell'IFRS16.

L'**indebitamento finanziario** effettivo è pari a **145,5 milioni di euro** a fine 2025 (192,7 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), rispetto ai 147,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 (182,7 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), con un miglioramento di 1,7 milioni di euro.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Nel 2026 saranno da rimborsare 20,9 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa il 33% dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il *Loan to Value* (debito finanziario effettivo / *fair value* degli immobili) a fine 2025 è pari al 65,7%, rispetto al 62,2% di fine 2024.

Il **Patrimonio Netto** è di **99,6 milioni di euro**, rispetto a 107,2 milioni di euro del 2024. Il decremento è dato, per la quasi totalità, dall'effetto del risultato d'esercizio attenuato dall'aumento del capitale sociale.

Di seguito si riportano i prospetti contabili riclassificati.

Andamento Economico-Finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
Vendite immobili	2.131	579
Canoni di locazione	7.238	7.558
Prestazione di servizi (consulenze immobiliari)	12.259	12.965
Intermediazione immobiliare	6.809	6.153
Prestazioni alberghiere	16.897	15.818
Recupero spese	1.105	2.406
Ricavi	46.439	45.479
Altro	678	2.439
Altri ricavi	678	2.439
VALORE DELLA PRODUZIONE	47.117	47.918
VALORE DELLE RIMANENZE	(556)	5.257
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	24.818	28.306
Costo del Personale	14.421	14.176
Altri costi operativi	3.023	2.510
Accantonamento fondi	4.679	2.084
TOTALE COSTI	46.941	47.076
Rilascio fondi	132	13.439
Margine operativo lordo (EBITDA)	(248)	19.538
Ammortamenti	4.942	4.041
Minusvalenze (Plusvalenze)	(3.312)	2.031
Risultato operativo	(1.878)	13.466
Proventi (oneri) finanziari	(10.532)	(11.311)
Risultato ante imposte	(12.410)	2.155
Imposte	14	(1.565)
Utile (perdita) di periodo	(12.396)	590

Stato patrimoniale consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
Rimanenze	20.835	23.404
Crediti commerciali	12.449	19.365
Debiti commerciali	13.618	18.683
Capitale Circolante Netto Operativo	19.666	24.086
Altre Attività correnti	10.154	8.499
Altre Passività correnti	12.169	8.698
Capitale Circolante Netto	17.651	23.887
Immobilizzazioni Materiali	44.947	50.423
Immobilizzazioni Immateriali	7.658	7.679
Investimenti Immobiliari	197.103	193.936
Attività Finanziarie	2.058	2.819
Crediti a lungo termine	2.698	1.432
Attività per imposte anticipate	2.677	2.389
Totale Attivo Immobilizzato	257.141	258.678
TFR	3.539	3.628
Fondi Rischi e Oneri	759	638
Totale Fondi	4.299	4.266
Capitale Investito Netto	270.493	278.299
Patrimonio Netto	99.613	107.225
Totale Patrimonio Netto	99.613	107.225
Cassa e Banche	(15.538)	(11.067)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(6.235)	(590)
Finanziamenti a lungo termine	120.149	112.425
Debiti finanziari a breve	25.459	26.651
Altri finanziatori - Società di leasing a lungo	-	8.122
Indebitamento finanziario netto effettivo	123.835	135.541
Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve	3.031	3.384
Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine	44.015	32.149
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	170.881	171.074

Le voci dei prospetti riclassificati sopra riportati trovano corrispondenza con i prospetti di conto economico e di stato patrimoniale. In crediti finanziari e altre attività finanziarie sono compresi 1.069 migliaia di euro relativi a depositi vincolati su conti correnti bancari

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico-finanziari.

Analisi strutturale o per margini

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
AF = Attività fisse	257.141	258.678
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	20.835	23.404
LD = Liquidità differite (crediti)	28.839	28.454
LI = Liquidità immediate	15.538	11.067
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	99.613	107.225
PF = Passività fisse	124.448	124.813
PC = Passività correnti	51.246	54.032
TA = Totale attività = CI = Capitale investito (AF + RD + LD + LI)	322.353	321.603
TP = Totale passività (CN + PF + PC)	275.307	286.070
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	65.263	62.925
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	(157.528)	(151.453)
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC	13.966	8.893
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	(6.869)	(14.511)

Indichiamo la composizione delle dimensioni in tabella che non hanno diretta corrispondenza con lo schema di Stato Patrimoniale riclassificato: LD (somma di Crediti commerciali, Altre Attività Correnti, Crediti finanziari e altre attività finanziarie), PF (somma di TFR, Fondi Rischi e Oneri, Finanziamenti a lungo termine), PC (somma di Debiti Commerciali, Altre passività Correnti, Debiti Finanziari a Breve).

Analisi per indici

	Formula	2025	2024
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	$CN+PF/AF$	0,87	0,90
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,39	0,41
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	$Deb.Fin/PN$	1,46	1,37
Grado di indipendenza dai terzi	$CN/PC+PF$	0,57	0,60
Liquidità			
Indice di disponibilità	$LI+LD+RD/PC$	1,27	1,16
Indice di liquidità	$LI+LD/PC$	0,87	0,73
Turnover dei crediti	$vendite/crediti\ comm.$	3,73	2,35
Turnover dei debiti	$acquisti /debiti\ comm.$	1,82	1,52
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,12)	0,01
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,06)	0,04
ROS - Redditività delle vendite	$RO/Vendite$	(0,04)	0,30
MOL (margine operativo lordo)	$MOL /Vendite$	(0,01)	0,43
Efficienza			
Giorni d'incasso		98	155
Giorni di pagamento		200	241

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 170,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025, rispetto ai -171,1 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Importi in migliaia di euro	31.12.2025	31.12.2024
A. Cassa	46	43
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	15.492	11.024
C. Titoli detenuti per la negoziazione	5.167	587
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	20.705	11.654
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Debiti bancari correnti	(5.298)	(3.563)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.206)	(18.536)
H. Altri debiti finanziari correnti - di cui prestiti obbligazionari - di cui Leasing finanziari	(3.955) (3.955) -	(4.547) (3.968) (579)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(25.459)	(26.646)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(4.754)	(14.992)
K. Debiti bancari non correnti	(120.149)	(112.427)
L. Crediti finanziari non correnti	1.069	-
M. Altri debiti non correnti	-	(8.122)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(119.080)	(120.549)
O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(123.834)	(135.541)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(3.031)	(3.384)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(44.016)	(32.149)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(170.881)	(171.074)

Si rimanda alla nota integrativa per lo schema ESMA. I crediti finanziari non correnti sono relativi a depositi bancari su conti correnti vincolati.

La posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2024, come risultante dal fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2024, che considerava anche le attività finanziarie riconducibili agli strumenti derivati, era negativa per 170.256 euro.

Il miglioramento della PFN effettiva è dato per la quasi totalità dalla vendita dell'hotel Double Tree by Hilton Lingotto e dall'aumento del capitale sociale, compensati dagli investimenti, in particolare nella bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI, al netto dell'effetto combinato di nuovi finanziamenti, tra cui il nuovo prestito obbligazionario IPI 2025-2032 emesso nell'esercizio, e rimborsi dei finanziamenti come da piani di ammortamento, compresa la chiusura del finanziamento riconducibile alla vendita dell'Hotel.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2025 del 6,2%.

Andamento Economico-Finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Il bilancio d'esercizio di IPI dell'esercizio 2025 si chiude con una perdita di 1,4 milioni di euro, rispetto a un utile di 2,1 milioni dell'esercizio 2024 che beneficiava di un rilascio di fondi di 11,9 milioni di euro.

I ricavi dell'esercizio risultano sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio 2024 mentre risultano in diminuzione gli altri ricavi.

Il margine operativo lordo o EBITDA dell'esercizio 2025 è negativo per 3,7 milioni di euro rispetto ad un risultato positivo di 8,9 milioni di euro del 2024. Il risultato operativo, per effetto del ripristino di valore di svalutazioni di partecipazioni effettuate in precedenti esercizi, è positivo per 1,6 milioni di euro (contro i 6,1 milioni di euro del 2024).

Il **Patrimonio Netto** è di **60,5 milioni** di euro, rispetto a 56,6 milioni di euro del 2024. La variazione è riconducibile all'aumento del Capitale di 5 milioni euro perfezionato nel 2025 attenuato dal risultato negativo dell'esercizio 2025.

Di seguito si riportano i prospetti contabili riclassificati.

Conto economico riclassificato

<i>importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
Canoni di locazione	787	770
Ricavi	787	770
Altro	887	1.244
Altri ricavi	887	1.244
VALORI DELLA PRODUZIONE	1.674	2.014
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.579	2.104
Costo del Personale	1.742	2.015
Altri costi operativi	918	603
Accantonamento fondi	105	274
TOTALE COSTI	5.344	4.996
Rilascio fondi	-	11.906
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3.670)	8.924
Ammortamenti	432	297
Ripristini/(Svalutazione Partecipazioni)	5.663	(2.566)
Risultato operativo	1.561	6.061
Proventi (oneri) finanziari	(3.787)	(4.053)
Imposte	833	92
Utile (perdita)	(1.393)	2.100

Stato patrimoniale riclassificato

Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
Crediti Commerciali	800	720
Debiti commerciali	913	1.838
Capitale Circolante Netto Operativo	(113)	(1.118)
Altre Attività Correnti	3.804	3.120
Altre Passività Correnti	6.672	1.454
Capitale Circolante Netto	(2.981)	548
Immobilizzazioni Materiali	1.333	808
Immobilizzazioni Immateriali	18	33
Investimenti Immobiliari	53.346	48.437
Partecipazioni	81.141	73.638
Crediti a lungo termine	682	1.385
Attività per imposte anticipate	6.924	7.124
Totale Attivo Immobilizzato	143.444	131.425
TFR	316	316
Altre passività a lungo termine	155	193
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	471	509
Capitale Investito Netto	139.992	131.464
Patrimonio Netto	60.473	56.633
Totale Patrimonio Netto	56.633	56.633
<i>Cassa e Banche</i>	(63)	(648)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(56.741)	(48.240)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	77.028	60.751
<i>Debiti finanziari a breve</i>	58.059	54.310
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	-	8.122
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	78.283	74.295
Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16	1.236	536
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	79.519	74.831

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico-finanziari.

Analisi strutturale o per margini

Analisi strutturale o per margini

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024
AF = Attività fisse	143.444	131.425
LD = Liquidità differite (crediti)	61.345	52.080
LI = Liquidità immediate	63	648
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	60.473	56.633
PF = Passività fisse	77.499	69.382
PC = Passività correnti	65.644	57.602
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	204.852	184.153
TP = Totale passività	203.616	183.617
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	61.408	(52.728)
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	(82.971)	(74.792)
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	(4.236)	(4.874)
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	(4.236)	(4.874)

Per la definizione delle dimensioni si rimanda al commento fatto per i dati consolidati.

Analisi per indici

Analisi per indici

	Formula	2025	2024
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	$CN+PF/AF$	0,96	0,96
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,42	0,43
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	$Deb.Fin/PN$	2,23	2,18
Grado di indipendenza dai terzi	$CN/PC+PF$	0,42	0,45
Liquidità			
Indice di disponibilità	$LI+LD+RD/PC$	0,94	0,92
Indice di liquidità	$LI+LD/PC$	0,94	0,92
Turnover dei crediti	$vendite/crediti\ comm.$	0,98	1,07
Turnover dei debiti	$acquisti\ /debiti\ comm.$	2,82	1,14
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	-0,02	0,04
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,01	0,03
ROS - Redditività delle vendite	$RO/Vendite$	1,98	7,87
MOL (margine operativo lordo)	$MOL\ /Vendite$	-4,66	11,59
Efficienza			
Giorni d'incasso		371	341
Giorni di pagamento		129	319

Posizione Finanziaria Netta IPI S.p.A.

La **posizione finanziaria netta** effettiva al 31 dicembre 2025 della Capogruppo è negativa per 78,3 milioni di euro, rispetto ai 74,3 milioni negativi del 2024. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	31.12.2025	31.12.2024
A. Cassa	12	2
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	51	646
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	27
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	63	675
E. Crediti finanziari correnti	32.782	21.994
- di cui v/parti correlate	32.782	21.994
F. Debiti bancari correnti	(2.887)	(1.561)
G. Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(8.915)	(6.554)
H. Altri debiti finanziari correnti	(46.256)	(43.769)
- di cui prestiti obbligazionari	(3.955)	(3.968)
- di cui Leasing finanziari	-	(579)
- di cui v/parti correlate	(42.301)	(39.222)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(58.058)	(51.884)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(25.214)	(29.216)
K. Debiti bancari non correnti	(77.028)	(60.757)
L. Crediti finanziari non correnti	23.959	23.800
- di cui v/parti correlate	23.800	23.800
M. Altri debiti non correnti	-	(8.122)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(53.069)	(45.079)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(78.283)	(74.295)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(1.040)	(298)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(197)	(239)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(79.519)	(74.831)

Si rimanda alla nota integrativa per lo schema ESMA.

Il peggioramento è dato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, tra cui il prestito obbligazionario IPI 2025-2032, dai rapporti di tesoreria centralizzata, dai rimborsi effettuati e dai derivati di copertura dei tassi di interesse.

Are di attività: informativa di settore

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.

Si riportano le società del Gruppo suddivise per settore operativo:

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

Di seguito si riporta una sintesi delle attività dei diversi settori operativi del Gruppo nel corso del 2025 rimandando al bilancio per l'informativa relativa alle attività e passività nonché ai risultati economici per settore operativo in conformità a quanto previsto dall'IFRS 8.

Attività Immobiliare

Patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da immobili strumentali, investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione, i cui valori di bilancio e di mercato sono i seguenti:

Importi in migliaia di euro	31/12/2025		31/12/2024	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	200.957	200.931	213.162	213.162
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	20.780	20.687	23.468	23.261
Totale	221.737	221.618	236.630	236.423

Gli "Investimenti immobiliari e immobili strumentali" sono valutati al "fair value" o "valore di mercato"; gli immobili in corso di sviluppo e trasformazione sono iscritti in bilancio al costo di acquisto incrementato dei costi sostenuti per gli interventi sugli stessi.

Nel 2025, anche se più lentamente, è proseguita l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato a fine 2021. Sulle tempistiche di conclusione delle attività di bonifica – previste entro fine settembre del 2027, rispetto all'estate 2025 – hanno pesato la volontà del Gruppo di adottare tutte le misure di sicurezza opportune prediligendo la salvaguardia dell'ambiente esterno e del personale impiegato dalle imprese appaltatrici, rispetto ai tempi di conclusione della bonifica. Al 31.12.2025 considerando l'acquisto e le spese accessorie sono stati investiti sul progetto oltre 19 milioni di euro e ne occorreranno circa 8,5 milioni per l'ultimazione delle bonifiche nei 20 mesi residui previsti a partire dal primo gennaio del 2026.

La vendita di immobili ha riguardato nel 2025 la vendita del Double Tree, il rogito dell'ultimo appartamento a Firenze e alcuni appartamenti rivenienti dal Gruppo Reale Assicurazioni. Infine, l'immobile di proprietà della società Speranza di cui IPI ha perso il controllo nel 2025 non è più considerato nel patrimonio immobiliare del Gruppo IPI in quanto la società non è più rientrata nel perimetro di consolidamento ed è stata definitivamente venduta a gennaio 2026.

Sono stati svalutati, allineandoli al valore di mercato, alcuni immobili per 5,5 milioni di euro e incrementato il valore di altri per 9,1 milioni.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Invest. Imm. e Beni Strument.	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2024	213.162	23.261	236.423
Acquisti	-	-	-
Vendite	(15.945)	(2.430)	(18.375)
Costi incrementativi	-	2.113	2.113
Riclassifiche	-	(2.164)	(2.164)
Svalutazioni	(5.369)	(93)	(5.462)
Rideterminazione del valore	9.083	-	9.083
Saldo al 31 dicembre 2025	200.931	20.687	221.618

Investimenti Immobiliari e beni strumentali

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali, che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, hanno generato 7,2 milioni di euro di canoni e 16,9 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva. Sono iscritti in bilancio per un valore di 200,9 milioni di euro, determinato sulla base della valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa 102.000 mq. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per 32.550 mq e magazzini per 5.290 mq, parcheggi,

quattro immobili a uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di 45.079 mq, una porzione di edificio in Milano via Manzoni di circa 2.358 mq a uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare e un immobile a uso logistico-produttivo a Sant'Antonino di Susa di circa mq. 1.500 completamente locato.

Tra gli investimenti immobiliari vi sono le aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli (ceduta nel mese di marzo 2026), Marentino (TO) e Villastellone (TO), con una possibilità edificatoria complessiva di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo.

Aree e immobili in trasformazione.

Tra gli immobili da trasformare il più rilevante è il palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia 33, a cui si sommano diverse unità immobiliari non occupate ad uso residenziale, uffici e commerciale, in diverse città, che saranno vendute.

Co-investimenti e Partnership

IPI coinveste e partecipa a iniziative come partner industriale che mette a disposizione le competenze delle proprie società di servizi e di agency in operazioni immobiliari.

Al riguardo sono detenute le partecipazioni in Leopoldine s.r.l. e in Santa Caterina Resort S.r.l. per la valorizzazione di casali in Toscana.

Servizi immobiliari

Gestione patrimoni immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati da: IPI Management Services S.p.A. - IPI Engineering S.r.l. – IPI Condominium s.r.l. L'attività è la gestione globale e integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di *property & facility management, due diligence, project & construction management*, progettazione integrata sia esecutiva che strutturale, direzione lavori, sicurezza nei cantieri e prevenzione incendi, valutazioni, amministrazioni condominiali.

Nel 2025 i ricavi consolidati dell'attività sono stati di 12,3 milioni.

Il Gruppo è, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare, perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato, gestire gli aspetti amministrativi e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo.

Attualmente IPI Management Services presta servizi di *property management* a circa 881 immobili, per 28.300 unità immobiliari di cui il 76% è ad uso residenziale e social housing, 23% uffici e 11% altro, curando l'emissione di fatture e l'incasso di 172 milioni di euro di canoni di locazione. IPI Condominium è amministratore di 47 condomini.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l.. Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari e Firenze, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2025 è stato di 284 milioni di euro rispetto ai 166 milioni di euro del 2024. Le provvigioni maturate sono state di 6,8 milioni di euro (6,2 milioni di euro nel 2024).

L'evoluzione della società prosegue nel potenziamento delle filiali, nell'investimento nel capitale umano, nella digitalizzazione, e nella presenza sui social media, mantenendo la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente affiancato da collaboratori professionali.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente due hotels a Torino, uno sotto l'insegna NH Lingotto Congress e l'altro sotto l'insegna Double Tree by Hilton Turin. Entrambi quattro stelle, contano complessivamente 380 camere, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel 2025 i ricavi e i margini si sono incrementati e la società prosegue nella ricerca di altre strutture da gestire. In quest'ottica, ha preso in locazione a Milano ulteriori 27 appartamenti al capolinea della metro linea blu (Ca' San Cristoforo).

Andamento delle società controllate

Di seguito si riporta per le principali società del Gruppo una descrizione delle performance relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Si evidenzia che i dati economici e patrimoniali fanno riferimento ai bilanci redatti secondo i principi contabili OIC e considerano anche i rapporti infragruppo

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 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	9.706	11.479	(1.773)
Altri Proventi	741	845	(104)
EBITDA	(171)	418	(589)
EBIT	(5.175)	(1.769)	(3.406)
Risultato ante imposte	(5.326)	(1.889)	(3.437)
Utile (Perdita)	(5.348)	(1.856)	(3.492)

L'esercizio 2025 vede una riduzione dei ricavi sia per una contrazione del mercato sia per una più attenta selezione della clientela.

Il bilancio dell'esercizio 2025 si chiude con una perdita di 5,3 milioni di euro, rispetto a una perdita di 1,9 milioni di euro dell'esercizio precedente, determinata per la quasi totalità dalla totale svalutazione dei crediti relativi a prestazioni professionali rese ad imprese che hanno appaltato lavori da condomini per beneficiare dei cosiddetti eco e sisma- bonus.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è positiva per 4,1 milioni euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie con il sistema bancario.

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 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	1.970	2.016	(46)
Altri Proventi	64	20	44
EBITDA	(245)	(196)	(49)
EBIT	(259)	(238)	(21)
Risultato ante imposte	(261)	(402)	141
Utile (Perdita)	(261)	(402)	141

Il 2025 presenta ancora un EBITDA negativo che non riflette gli importanti accordi siglati nell'esercizio e che si rifletteranno positivamente negli esercizi futuri. La società è stata reimpostata e riorganizzata per poter tornare ad essere competitiva nel mercato di riferimento.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è positiva per 0,7 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

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 2025 le strutture gestite erano 47 in crescita rispetto all'esercizio precedente.

Le prospettive sono quelle di una crescita costante, confermate dai risultati dell'esercizio.

Andamento economico del 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Valore della produzione	1.283	1.247	36
EBITDA	204	167	37
Risultato ante imposte	177	129	48
Utile (Perdita)	108	87	21

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 70 persone. A fine 2025, risultano incarichi/mandati in essere per 530,8 milioni di euro di vendite e per 7,2 milioni di euro di locazioni.

Andamento economico 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi	7.109	6.212	897
Altri Proventi	205	68	137
EBITDA	630	133	497
EBIT	379	(207)	586
Risultato ante imposte	295	(240)	535
Utile (Perdita)	131	(321)	452

L'intermediato nel 2025 è stato di 284 milioni di euro, in crescita rispetto ai 166 milioni di euro del 2024. L'incremento dei ricavi è significativo e stabilisce il punto di partenza per lo sviluppo dell'attività che, salvo imprevisti legati al quadro internazionale, non potrà che incrementarsi. Il margine operativo è cresciuto conseguentemente, sebbene non ancora ai livelli desiderati.

Le persone sul territorio hanno continuato a interpretare, con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali e non, ma che resta in primis il consulente del cliente.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per 0,9 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario..

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. ISI possiede la partecipazione che costituisce l'89,77% del capitale sociale della Lingotto 2000 S.p.A. (società proprietaria del complesso degli uffici del Lingotto in Torino).

Andamento economico del 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi	2.900	1.340	1.560
Altri Proventi	8	1.025	(1.017)
EBITDA	644	1.751	(1.107)
EBIT	(1.040)	1.750	(2.790)
Risultato ante imposte	(2.298)	289	(2.587)
Utile (Perdita)	(2.093)	230	(2.323)

I ricavi nel 2025 derivano dal canone di locazione dell'immobile in Bologna, invariato salvo l'indicizzazione. L'immobile è stato svalutato di 1,7 milioni di euro per allinearli al valore di mercato.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per 30,4 milioni di euro, rappresentata da mutui per 18,0 milioni di euro (17,0 con scadenza oltre il prossimo esercizio), da un debito finanziario di 7,8 milioni di euro verso la controllante Lingotto2000 s.p.a., oltre al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI s.p.a., al credito sul derivato di copertura dei tassi di interesse e alla liquidità con il sistema bancario.

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 2025

Importi in migliaia di euro	2025	2024	Delta
Ricavi	5.267	5.506	(239)
Altri Proventi	1.234	2.328	(1.094)
EBITDA	381	2.311	(1.930)
EBIT	318	2.262	(1.944)
Risultato ante imposte	(400)	1.299	(1.699)
Utile (Perdita)	(365)	557	(922)

I ricavi e l'utile sono diminuiti rispetto a quelli dell'esercizio precedente. La variazione è dovuta all'effetto di locazioni terminate. I proventi sono dati prevalentemente dal recupero delle spese consortili dai conduttori degli uffici. I minori ribaltamenti hanno inciso sul risultato.

Al 31 dicembre 2025 la società è proprietaria di 32.550 mq di uffici e di 5.290 mq di magazzini. Nel corso del 2025 sono stati conclusi nuovi contratti di locazione per 2.350 mq di uffici, con decorrenza scaglionata.

Sono disponibili a fine 2025 per la locazione uffici per 6.000 mq, pari al 20% della superficie complessiva degli uffici di proprietà, e 860 mq, di magazzini pari al 17% della superficie complessiva.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per 11 milioni di euro, rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI per 16 milioni di euro e da due prestiti obbligazionari di 3 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide.

Lingotto Hotels s.r.l.

Unico socio IPI s.p.a.

La società gestisce due hotel al Lingotto in Torino per complessive 380 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di franchising e, dall'esercizio in corso, anche alcune case vacanza (attività extra-alberghiera) a Milano per un totale di 37 appartamenti.

Andamento economico del 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi	17.017	15.948	1.069
Altri Proventi	1.988	160	1.828
EBITDA	3.362	2.987	375
EBIT	1.994	1.889	105
Risultato ante imposte	1.839	2.072	(233)
Utile (Perdita)	1.746	1.819	(73)

La società continua a crescere.

EBITDA e risultato del 2025 sono influenzati dal canone di locazione di uno dei due hotel gestiti, che nel 2025 ha inciso per circa 0,5 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è positiva per 31,6 milioni di euro, riferita per 26,9 milioni di euro al saldo positivo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

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 2025 è proseguita, più lentamente, l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto. Dal gennaio 2023 inizio della bonifica a fine 2025 sono state tolte e smaltite 462 tonnellate di amianto floccato oltre a 1.011 tonnellate di altri materiali. I tempi si stanno allungando, volendo la proprietà monitorare tutte le fasi della bonifica e smaltimento, adottando le misure di sicurezza opportune sia per l'ambiente esterno che per il personale impiegato dalle imprese appaltatrici, per questo non spingendo sui tempi di conclusione della bonifica che si prevede avvenga entro la fine di settembre 2027, con un costo dell'investimento che è diventato nell'intorno di 12,5 milioni di euro per la sola bonifica.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per un importo di 10,6 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza, intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie con il sistema bancario

È proseguita la progettazione della ristrutturazione con lo studio Carlo Ratti, con la ridefinizione degli usi, per ottenere un palazzo ai più alti livelli di sostenibilità e smart per gli aspetti energetici, ambientali e benessere degli occupanti, dopo aver tolto dalla città un grande rischio ambientale e sociale costituito dall'amianto spruzzato a suo tempo su tutta la struttura in acciaio del fabbricato.

Manzoni 44 S.r.l.

Unico Socio Lingotto Hotels s.r.l.

La società è proprietaria di una porzione del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44, costituito da appartamenti arredati concessi in locazione.

Andamento economico del 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Ricavi	563	272	291
Altri Proventi	34	43	(9)
EBITDA	49	47	2
EBIT	(11)	35	(46)
Risultato ante imposte	(811)	(539)	(272)
Utile (Perdita)	(1.456)	(540)	(916)

Nell'esercizio la società ha incorporato GHIAC Srl, società proprietaria di 5 appartamenti che completano la scala in via Manzoni 44 a Milano. Si è proseguito con il programma di locare gli appartamenti, non più a uso transitorio, ma a medio-lungo periodo alla Lingotto Hotels, che utilizza gli appartamenti per uno sviluppo dell'attività extra-alberghiera.

Il risultato è determinato sostanzialmente dagli oneri finanziari che non trovano ancora piena compensazione nei ricavi delle locazioni.

Le unità immobiliari sono tutte locate alla Lingotto Hotels che le utilizza per lo sviluppo dell'attività extra-alberghiera.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per 13,7 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

Torino Uno S.r.l.

Unico Socio IPI s.p.a.

La società è proprietaria di un'area edificabile in Pavia, parte di un più ampio comparto nell'ambito del quale Torino Uno ha titolo per realizzare 28.000 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e residenziale.

Andamento economico del 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2025	2024	Delta
Variazioni di magazzino	(1.200)	-	(1.200)
Altri Proventi	-	-	-
EBITDA	(1.288)	(94)	(1.194)
EBIT	(1.288)	(94)	(1.194)
Risultato ante imposte	(1.967)	(884)	(1.083)
Utile (Perdita)	(1.967)	(884)	(1.083)

Lo sviluppo edilizio è fermo per inadempimento del proprietario della maggior parte dell'area ad effettuare la bonifica della stessa, anche per conto di Torino Uno, come da impegni che erano stati assunti nei confronti del soggetto che ha venduto poi l'area al Gruppo IPI. Il Comune di Pavia ha invitato i proprietari ad adottare misure di sicurezza per la falda acquifera, che risulta inquinata, oltre a procedere al piano di caratterizzazione prodromico alla bonifica. Torino Uno ha impugnato i provvedimenti del Comune ritenendo che dovessero essere rivolti al soggetto che ha inquinato, individuato fin dal 2016 dalla Provincia di Pavia e nei confronti del quale il Comune è stato ed è inerte. Le ragioni di Torino Uno sono state accolte e, nel frattempo, a gennaio 2026, si è conclusa positivamente la vendita all'asta della porzione principale dell'area (non di proprietà), che consente a Torino Uno di avere un interlocutore per lo sviluppo integrato del lotto. Sono in corso interlocuzioni con il Comune di Pavia per realizzare il piano di caratterizzazione dell'area, propedeutico allo sviluppo della stessa.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 5 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 è negativa per 9,8 milioni di euro, considerando anche il saldo negativo del conto corrente di corrispondenza con la controllante.

Progetto 101 S.r.l.

Unico Socio IPI s.p.a.

La società ha venduto l'ultimo appartamento dei due ottenuti dalla ristrutturazione dell'immobile in Gallarate (VA).

Andamento economico del 2025

Importi in migliaia di euro	2025	2024	Delta
Ricavi e proventi	145	210	-65
EBITDA	(96)	(25)	(71)
EBIT	(96)	(25)	-71
Risultato ante imposte	(60)	(37)	-23
Utile (Perdita)	(60)	(37)	(23)

Cantier S.r.l.

Unico Socio IPI s.p.a.

La Società ha lo scopo di fungere sostanzialmente da general contractor di lavori di riqualificazione di immobili e ha iniziato questa attività con immobili del Gruppo.

E' proprietaria di 15 appartamenti dopo la vendita di 4 nel 2025.

Andamento economico del 2025

Importi in migliaia di euro	2025	2024
Valore della produzione	413	98
EBITDA	(345)	(115)
Risultato ante imposte	(345)	(115)
Utile (Perdita)	(468)	(270)

Altre partecipazioni

LEOPOLDINE S.r.l.

Leopoldine S.r.l. è proprietaria di 17 immobili di tipo rurale, in parte “Leopoldine” – edifici caratteristici della zona, in parte case coloniche, situati nei Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare detti edifici a uso ricettivo-turistico o residenziale.

IPI ha una partecipazione del 10% di Leopoldine s.r.l., mentre il 90% del capitale è posseduto da B.F. S.p.A., società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera alimentare, la cui azienda agricola – che in quella zona coltiva oltre 1.300 ettari – era proprietaria storicamente di questi edifici rurali.

Santa Caterina Resort S.r.l.

Lingotto Hotels s.r.l. socio al 4%

Nel 2024 Leopoldine s.r.l. ha scisso nella neo-costituita Santa Caterina Resort s.r.l. la fattoria di Santa Caterina in Cortona, per la quale è stato ottenuto il titolo edilizio alla trasformazione in resort. La Lingotto Hotels, una volta che sarà realizzato il resort, lo prenderà in locazione per la gestione. In previsione di ciò, ha comprato da IPI il 10% della Santa Caterina Resort s.r.l., che sta per appaltare i lavori di ristrutturazione e costruzione del resort.

Progetto21 S.r.l.

Unico socio IPI S.p.A.

È un veicolo immobiliare costituito nel 2021 che ha versato una caparra di 1,5 milioni di euro nel marzo 2025 per l’acquisto di un immobile industriale da riconvertire in Valsesia.

Speranza S.r.l.

Unico socio IPI S.p.A. fino a dicembre 2026

È un veicolo immobiliare acquistato nel 2023 per operazioni all’estero. Nel 2024 ha acquistato un’unità immobiliare residenziale a Londra con un investimento di 2,3 milioni di euro circa. A fine 2025, IPI S.p.A. ha ceduto il controllo e le quote residuali di proprietà di IPI sono state vendute nei primi mesi del 2026.

Archivio S.r.l.

Unico socio IPI S.p.A.

È un veicolo immobiliare proprietario di un immobile a reddito in Torino, Corso Turati.

Progetto 102 S.r.l.

Unico socio IPI S.p.A.

È un veicolo immobiliare costituito a fine anno e inattivo.

IPI ha inoltre partecipazioni di importo unitario poco significativo in consorzi.

Relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari

(informazioni di cui al comma 2, lettera b) dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/1998)

La seguente relazione descrive le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e del controllo interno correlati al processo di informativa finanziaria (art. 123-bis, secondo comma lettera b) del TUF).

Governance

Il modello di governance adottato da IPI è quello ordinario, detto anche tradizionale, e prevede la presenza di Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale.

Tale sistema viene ritenuto il più idoneo ad assicurare l'efficienza della gestione, l'efficacia dei controlli e la sana e prudente gestione del Gruppo oltre ad essere connotato da una netta separazione dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, funzionale al più efficiente esercizio delle loro rispettive funzioni.

La governance interna è strutturata in modo da prevedere:

- un'adeguata dialettica fra gli organi sociali, le strutture aziendali e il management all'interno di ciascuna Società del Gruppo e nei confronti della Capogruppo;
- una completa esplicitazione del ruolo degli organi sociali di ciascuna società del Gruppo e un'equilibrata distribuzione di compiti e responsabilità fra gli stessi e nei confronti degli organi sociali della Capogruppo.

L'assemblea degli azionisti ha il compito di deliberare in sede ordinaria nelle materie previste dal codice civile.

Il principale azionista è la società IPI Domani S.p.A. - con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO) - che, con n. 86.114.183 azioni possedute pari a 86.114.183,00 euro del capitale sociale, è proprietaria del 98,87% delle azioni di IPI. Ai sensi dell'art. 2359, primo comma, del cod. civ., l'azionista IPI Domani S.p.A. esercita il controllo di fatto e di diritto su IPI in quanto dispone della maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria. IPI Domani S.p.A. è a sua volta controllata dalla società MI.MO.SE. S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), che è proprietaria del 100% delle azioni che costituiscono il capitale sociale. La società MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo su IPI sulla quale esercita ai sensi dell'art. 2497 - sexies cod. civ. l'attività di direzione e coordinamento. Il Prof. Massimo Segre controlla la società MI.MO.SE. S.p.A. in quanto unico socio della stessa.

Il **Consiglio di Amministrazione** ha i più ampi poteri per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società.

Al **Presidente**, nominato dall'Assemblea, sono conferiti i poteri di supervisione dell'attività di controllo interno, cura le relazioni esterne istituzionali, oltre ai poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

All'**Amministratore Delegato**, nominato dal Consiglio di Amministrazione, sono conferiti tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, ferme restando le materie riservate dalla legge e dallo Statuto all'Assemblea, al Presidente e al Consiglio di Amministrazione. L'Amministratore Delegato, tra le altre cose, assicura che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e riferisce al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, effettuate dalla Capogruppo e dalle società controllate.

Il **Collegio Sindacale** vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

L'attività di **Revisione Legale** dei conti risulta affidata a una società specializzata iscritta nell'apposito registro, nominata dall'Assemblea dei soci.

Compensi degli amministratori con deleghe

Il Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, determina l'ammontare dei trattamenti economici ai sensi dell'art. 2389, comma 3, del Codice civile, del Presidente e dell'Amministratore Delegato.

Con riferimento all'esercizio in esame per quanto riguarda il Consiglio di Amministrazione in carica sono stati corrisposti i seguenti emolumenti:

i compensi ex art. 2389, 1 comma, Codice Civile per i Consiglieri di Amministrazione ed il Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono stati stabiliti dall'Assemblea nella seduta del 22 aprile 2024 come segue:

Presidente Emolumento carica	Emolumenti annuali, mandato come Presidente 3.000 euro e 1.000 euro di gettone di presenza per riunione consiliare
Amministratore Delegato Emolumento carica	Emolumenti annuali, mandato come Consigliere 3.000 euro e 1.000 euro di gettone di presenza per riunione consiliare

- nella seduta del 22 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle decisioni dell'Assemblea, ha conferito deleghe sulle materie autorizzate dall'Assemblea al Presidente, prof. Massimo Segre, e nominato Amministratore Delegato il Dott. Vittorio Moscatelli, conferendogli i relativi poteri;
- il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 aprile 2024, in considerazione delle deleghe conferite, ha deliberato - oltre a quanto deliberato dall'Assemblea per il

compenso ex art. 2389, comma 1, C.C. – di stabilire per il Presidente un corrispettivo del rapporto di amministrazione ex art. 2389, comma 3, C.C. nella misura di 150.000 euro lordi annui, e per l'Amministratore Delegato – oltre alla retribuzione dirigenziale di pertinenza – un corrispettivo del rapporto di amministrazione ex art. 2389, comma 3, C.C. nella misura di una parte fissa pari a 400.000 euro lordi annui.

Il Consiglio di Amministrazione in considerazione della dimensione e dell'operatività della Società non ha istituito specifici Comitati all'interno dell'organo amministrativo.

Sistema di controllo interno

Il sistema di controllo interno è l'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative volte a consentire, attraverso un processo di identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, una conduzione della società sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati. Un efficace sistema di controllo interno, infatti, oltre a salvaguardare il patrimonio sociale, contribuisce a garantire l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'affidabilità dei dati contabili e gestionali e il rispetto di leggi e regolamenti. Tale sistema è sottoposto nel tempo a verifica e aggiornamento al fine di garantirne costantemente l'idoneità e a presidiare le principali aree di rischio dell'attività sociale, in rapporto alla tipicità dei propri settori operativi e della propria configurazione organizzativa, anche in funzione di eventuali novità legislative e regolamentari.

Le linee fondamentali del sistema di controllo interno e la struttura organizzativa sono stati definiti per assicurare che compiti e responsabilità siano allocati in modo chiaro e appropriato, con particolare riguardo ai meccanismi di delega.

Il Gruppo IPI adotta un modello che prevede due livelli di controllo:

- controlli di primo livello, o controlli di linea, diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni, consistono nelle verifiche svolte sia da chi mette in atto una determinata attività, sia da chi ne ha la responsabilità di supervisione;
- controlli di secondo livello assicurano la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi, il rispetto dei limiti operativi assegnati alle diverse strutture e la conformità dell'operatività aziendale alle normative di riferimento, in linea con le strategie e il profilo di rischio definiti dal Consiglio di Amministrazione; sono affidati agli organi di controllo quali, a titolo esemplificativo, Controllo di gestione, Delegato Sicurezza e Salute negli ambienti di Lavoro, Responsabile Prevenzione Corruzione e Trasparenza, Risk Manager, Dirigente Preposto, Responsabile Antiriciclaggio, Responsabile Compliance e Responsabile Protezione dei Dati;

Il Collegio sindacale sovrintende i diversi livelli di controllo interno.

Codice Etico e Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001

IPI e le altre società del Gruppo, con la sola eccezione della controllata IPI Management Services S.p.A., non hanno adottato un modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001.

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.

IPI, oltre ad adottare un codice etico, ha impartito a dipendenti e collaboratori una disposizione generale con cui è fatto divieto commettere reati, anche se questi potrebbero beneficiare la Società o il Gruppo e si richiede che dipendenti e collaboratori interagiscano in ogni circostanza con le proprie controparti in buona fede. Inoltre, con riferimento ai reati informatici, IPI ha adottato un insieme di procedure operative volte ad assicurare la sicurezza e la riservatezza delle comunicazioni in entrata ed in uscita.

Il Gruppo non ha notizia che sia in corso alcun procedimento giudiziario, relativo ai reati di cui al D.lgs. 231/2001 che lo coinvolga.

Sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria

IPI ha definito norme e metodologie per l'istituzione e il mantenimento del Sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria (SCIF) ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente.

Il modello adottato da IPI è il framework "*Internal Control - Integrated Framework*" pubblicato a maggio 2013 dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (COSO), opportunamente semplificato in considerazione delle dimensioni operative della Società e del Gruppo e della sua coerente struttura organizzativa, le cui componenti rappresentano il termine di paragone in relazione al quale lo SCIF è stato istituito, valutato e aggiornato.

Lo SCIF ha l'obiettivo di garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria. Le principali fasi del sistema sono:

- individuazione dei rischi sull'informativa finanziaria: tale fase comporta l'analisi dei processi aziendali più rilevanti in termini di potenziale impatto sull'informativa finanziaria della Capogruppo. In quest'ambito vengono analizzati e ricompresi i possibili rischi sia di errore che di frode che possano potenzialmente incidere sull'informativa finanziaria;

- identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati: sulla base dell'analisi del processo di formazione dell'informativa finanziaria, sono individuati i controlli previsti dal processo stesso per garantire il rispetto dei relativi obiettivi di mitigazione, contenimento ed annullamento del rischio;
- valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati con cadenza periodica;
- verifica dell'efficacia dei controlli a fronte dei rischi individuati.

Di conseguenza, la Capogruppo ha incluso, nell'ambito del Sistema di controllo interno, quei processi che sono a monte rispetto alla redazione del bilancio e, in particolare, quelli riguardanti le attività svolte dalle diverse funzioni dell'Organizzazione che generano dati e/o informazioni utilizzate nel processo di redazione dei documenti contabili.

Il Dirigente Preposto:

- predispone una dichiarazione scritta che attesta la corrispondenza alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili degli atti e delle comunicazioni della società diffuse al mercato e relative all'informativa contabile anche infrannuale, quando prevista;
- predispone adeguate procedure amministrativo-contabili per la formazione del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato, nonché di ogni altra comunicazione riguardante informazioni economico-finanziarie;
- predispone un'apposita attestazione (da allegare ai documenti bilancio di esercizio e bilancio consolidato e resa congiuntamente all'Amministratore Delegato nel rispetto dello schema deliberato dalla Consob) concernente:
 - l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo-contabili nel corso del periodo cui si riferiscono i documenti;
 - la conformità dei documenti ai principi contabili internazionali applicabili;
 - la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
 - la relazione sulla gestione, per il bilancio di esercizio e per quello consolidato, ed in particolare che la stessa comprenda un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

In data 14 luglio 2025, il Consiglio di Amministrazione ha nominato il dott. Giorgio Venanzio Cavallo, dirigente preposto.

Il processo di attestazioni ex art. 154 bis del TUF si articola nelle fasi di:

- definizione o aggiornamento dell'ambito di applicazione;
- monitoraggio di linea sull'adeguatezza delle procedure amministrativo contabili; tali attività sono poste in essere dalla Funzione "Chief Financial Officer";
- monitoraggio sulla effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili;
- valutazione delle eventuali problematiche rilevate ed attestazione.

IPI adotta un sistema di controllo e di gestione dei rischi integrato e diffuso a vari livelli dell'assetto organizzativo e societario. Per assicurare la salvaguardia del patrimonio aziendale, la tutela dell'azionista, così come la trasparenza e l'integrità dei comportamenti.

IPI si è dotata di una procedura in materia di operazioni con interessi di amministratori, sindaci e dirigenti strategici, e operazioni con parti correlate.

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 e a regolari condizioni di mercato. 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., di cui il Prof. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale – ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,87% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 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, di utilizzo di piattaforme di trading on line e di tesoreria centralizzata, a condizioni di mercato, con l'azionista di controllo indiretto: Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, che hanno determinato, nel corso del 2025, per il Gruppo IPI costi per servizi pari a 409 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 72 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, IPI e IPI Agency hanno prestatato alcuni servizi immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

Rapporti tra IPI S.p.A. e le sue controllate

Nel 2025 la Capogruppo IPIS.p.A., per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate, ha consuntivato:

- Ricavi per 757 mila euro, di cui per aree in service per 88 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 488 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 42 mila euro; servizi tecnici per 54 mila euro.
- Costi per 507 mila euro, di cui per consulenze 269 mila euro, canoni di locazione per 238 mila euro.
- Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi, per un totale di 2.289 mila euro, di cui relativi a finanziamenti per 864 mila euro e conti correnti di corrispondenza per 1.425 mila euro.
- Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza, per 1.490 mila euro.
- Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, che ammontano a 3,5 milioni di euro, e sono per la maggior parte rappresentati da crediti verso controllate, sorti nell'ambito del consolidato fiscale.
- Debiti commerciali e altri debiti, che ammontano a 294 mila euro, sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e IVA di gruppo.
- Crediti Finanziari e liquidità che ammontano a 56,5 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti fruttiferi per 23,8 milioni di euro, concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 32,7 milioni di euro comprensivi degli interessi;
- Debiti Finanziari che ammontano a 44,9 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza comprensivi degli interessi.

Azioni proprie e della Controllante

IPIS.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.

Altre informazioni

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

La Società e il Gruppo non hanno sostenuto spese di ricerca e sviluppo al 31 dicembre 2025.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento all'esercizio 2025, si precisa che il Gruppo non ha ricevuto contributi pubblici.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

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, in particolare, e della conflittualità in Medio oriente i cui impatti sulle catene di approvvigionamento (soprattutto forniture di gas e petrolio), se perduranti, potrebbero riflettersi in scenari inflattivi con conseguenti impatti anche sui tassi di interesse;
- 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 che, nel breve periodo, attraverso la crescita del capitale circolante possono garantire ulteriori flessibilità nella gestione della liquidità.

Il rischio di credito si manifesta, in particolare, nel settore dei servizi finanziari seppure nella normale operatività tale rischio è ripartito su una pluralità di controparti non significative individualmente considerate. Relativamente a tale rischio, si evidenzia come in conseguenza di attività effettuate nel passato, sono stati rilevati nel conto economico dell'esercizio 2025 significativi oneri in conseguenza delle svalutazioni dei crediti maturati relativi a prestazioni professionali rese ad una controparte che aveva svolto lavori da condomini beneficiari dei

cosiddetti eco e sisma- bonus. La svalutazione si è resa necessaria a seguito del manifestarsi della situazione di insolvenza della controparte.

Indici di allerta: crisi d'impresa

Gli indici di crisi d'impresa sono strumenti essenziali per valutare la solidità finanziaria e operativa di un'azienda. Questi indici, definiti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili (CNDCEC), forniscono un'analisi dettagliata delle condizioni che possono indicare la presenza di una crisi imminente o in corso. Nella relazione di gestione l'analisi degli indici di crisi d'impresa consente di monitorare e analizzare vari aspetti della gestione aziendale, dalla sostenibilità degli oneri finanziari all'adeguatezza patrimoniale, dall'equilibrio finanziario alla redditività, fino agli indici di indebitamento previdenziale e tributario.

INDICATORE	Formula	2025
Sostenibilità oneri finanziari	Oneri finanziari / ricavi	0,24
Adeguatezza patrimoniale	Patrimonio netto / debiti totali	0,45
Equilibrio finanziario	Liquidità corrente (attività correnti / passività correnti)	1,18
Redditività	Cash flow / Totale attivo	0,01
Altri indici di indebitamento	(Indebitamento previdenziale + tributario) / Totale attivo	0,04

L'indice della Sostenibilità Oneri Finanziari misura la capacità di un'azienda di sostenere i propri oneri finanziari rispetto ai ricavi generati. Il valore calcolato per tale indice non evidenzia alcun rischio rispetto alla capacità della società di coprire i propri oneri finanziari con una parte dei ricavi.

L'indice di Adeguatezza Patrimoniale presenta un valore molto elevato dimostrando una base patrimoniale più che sufficiente rispetto ai debiti sociali.

Anche l'indice di Equilibrio Finanziario mostra un valore più che adeguato per la copertura delle passività a breve termine.

L'indice di Redditività valuta la capacità della società di generare flussi di cassa rispetto al totale delle attività. Il valore di tale indice è pari a 0,01. A tale proposito, si evidenzia che il Gruppo ha una sua prevalente attività immobiliare, anche a sviluppo, con conseguenti importanti immobilizzazioni la cui trasformazione in flusso di cassa non si ripartisce proporzionalmente negli esercizi sociali ma si concentra nel momento della realizzazione.

L'indice che misura il livello di indebitamento previdenziale e tributario presenta un valore minimale confermando la stabilità finanziaria dell'azienda.

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

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell’esercizio.

Nel 2026 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza la bonifica del Palazzo ex RAI in Torino, nonché la valorizzazione di altri immobili di proprietà del Gruppo, per i quali si procederà con i piani urbanistici e progetti, o con interventi di mantenimento. Per gli immobili finiti la società è pronta a cogliere le opportunità di vendita nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione, così da procedere con la rotazione del portafoglio, ridurre l’indebitamento e disporre di risorse finanziarie per gli investimenti.

Nel settore dei servizi immobiliari, l’obiettivo è la crescita sia di IPI Agency, sia di IPI Management Services con IPI Engineering e IPI Condominium, ritornando a crescere nei servizi di progettazione integrata, project & construction management e due diligence, accanto alle tradizionali attività di property, facility e advisory.

La società di gestione degli hotel, visto il positivo andamento, è attenta ad espandere la propria attività, cogliendo eventuali altre opportunità che il mercato possa offrire.

Il perdurare della guerra in Ucraina da parte della Russia e la nuova incertezza rappresentata dalla guerra in Iran ci pongono di fronte a scenari del tutto incerti, il cui impatto sul settore immobiliare saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizioneranno l’andamento del 2026 e, molto probabilmente, non solo.

Una situazione che si prospetta complessa e che il Gruppo può affrontare potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria e un patrimonio immobiliare per la gran parte vendibile. Allo stesso tempo, le attività di servizi e alcuni immobili, che possono essere valorizzati, potranno concorrere a generare le risorse finanziarie necessarie per affrontare le difficoltà di mercato.

Gli Amministratori, pur nella consapevolezza che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dal Gruppo, non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale.

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

1. approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2025 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 1.392.634,55;
2. di utilizzare la riserva statutaria di 621.505 euro, la riserva straordinaria di 15.686,64 e gli utili IAS portati a nuovo di 35.826,61, pari a un totale di 673.018,25 euro per coprire parzialmente la perdita dell'esercizio
3. di riportare a nuovo la rimanente perdita dell'esercizio pari a 719.616,30

Torino, 31 marzo 2026

Il Consiglio di Amministrazione



IPI S.p.A.
Bilancio dell'Esercizio
al 31 dicembre 2025

IPI S.p.A. Bilancio separato

Grandezze di performance

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 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 della società e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

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 delle note esplicative è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Attività

ATTIVITA'				
(importi espressi in euro)		Note	31.12.2025	31.12.2024
Attività non correnti				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	4.1		18.432	32.627
			18.432	32.627
Attività materiali				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	4.2		1.333.284	807.562
			1.333.284	807.562
Investimenti immobiliari				
- Immobili di proprietà	4.3		53.346.000	27.537.000
- Beni in locazione finanziaria	4.3		-	20.900.000
			53.346.000	48.437.000
Altre attività non correnti				
Partecipazioni	5.1		81.141.205	73.637.737
- Partecipazioni in imprese controllate			80.732.450	71.422.759
- Partecipazioni in altre imprese			408.755	2.214.978
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	5.2		23.959.459	23.800.067
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	23.800.000	23.800.067
Crediti vari e altre attività non correnti	5.3		682.089	1.385.495
			105.782.753	98.823.299
Attività per imposte anticipate	5.4		6.924.288	7.123.671
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)			167.404.757	155.224.159
Attività correnti				
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			4.604.494	3.839.234
- Crediti commerciali	6.1		800.161	719.804
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	705.064	538.190
- Crediti vari e altre attività correnti	6.2		3.804.333	3.119.430
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	2.864.283	1.822.015
Titoli diversi dalle partecipazioni	6.3		-	26.849
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	6.4		32.781.612	24.413.465
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	32.731.942	24.363.794
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.5		62.873	647.749
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	1.214	1.518
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)			37.448.979	28.927.297
TOTALE ATTIVITA' (A+B)			204.853.736	184.151.456

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria

Passività e Patrimonio Netto

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETTO	7		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		87.100.000	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(24.913.295)	(27.013.977)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(321.435)	(531.417)
- Utili (perdite) del periodo		(1.392.635)	2.100.684
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		60.472.635	56.633.356
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		78.067.740	69.112.014
- Debiti finanziari	8.1.1	77.027.999	60.751.397
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	2.640.000
- Passività per locazioni finanziarie	8.1.2	-	8.122.041
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	8.1.3	1.039.741	238.576
TFR e altri fondi relativi al personale	8.2	316.089	316.052
Fondi per rischi ed oneri futuri	8.3	100.938	-
Debiti vari e altre passività non correnti	8.4	54.063	192.794
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		78.538.830	69.620.860
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		58.257.297	54.608.822
- Debiti finanziari	9.1.1	58.058.822	53.731.452
<i>Di cui v/parti correlate</i>		45.710.704	42.301.227
- Passività per locazioni finanziarie	9.1.2	-	579.005
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	9.1.3	198.475	298.365
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.584.974	3.288.418
- Debiti commerciali	9.2.1	913.226	1.837.619
<i>Di cui v/parti correlate</i>		36.280	42.955
- Debiti vari e altre passività correnti	9.2.2	6.671.748	1.450.799
<i>Di cui v/parti correlate</i>		288.930	184.205
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		65.842.271	57.897.240
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		144.381.101	127.518.100
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		204.853.736	184.151.456

Prospetto del Conto Economico Complessivo

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in euro)	Note	2025	2024	
Ricavi	11.1	786.616	770.030	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-	
Altri proventi	11.2	887.227	1.244.070	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	763.859	725.252	
Totale ricavi e proventi operativi		1.673.843	2.014.100	
Acquisti di materiali e servizi esterni	11.3	(2.578.711)	(2.104.132)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(559.450)	(539.104)	
Costi del personale	11.4	(1.742.530)	(2.014.666)	
Altri costi operativi	11.5	(918.270)	(603.329)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(41.045)	-	
Accantonamento fondi	11.6	(104.735)	(274.182)	
Rilascio fondi	11.6	-	11.906.000	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(3.670.403)	8.923.791	
Ammortamenti	11.7	(432.266)	(296.694)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	11.8	5.662.680	(2.565.751)	
RISULTATO OPERATIVO		1.560.011	6.061.346	
Proventi finanziari	11.9	2.667.778	3.918.276	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	2.289.218	2.514.038	
Oneri finanziari	11.9	(6.454.124)	(7.970.771)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(1.489.718)	(2.355.430)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.226.335)	2.008.851	
Imposte sul reddito del periodo	11.11	833.700	91.833	
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.392.635)	2.100.684	
Altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	11.12	8.108	(12.000)	
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	11.12	(77.376)	(552.721)	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	11.12	279.250	279.290	
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		209.982	(285.431)	
Utile (perdita) complessivo di periodo		(1.182.653)	1.815.253	

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto

(valori in migliaia di euro)	Note	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2023		82.078	15.193	(2.348)	(225)	(35.552)	(244)	(4.082)	54.820
Destinazione del risultato d'esercizio 2023		-	-	-	-	(4.082)	-	4.082	-
Altri movimenti		-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	-	2.101	2.101
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	(12)	-	(273)	-	(285)
Totale utili (perdite) complessivi		-	-	-	(12)	-	(273)	2.101	1.816
Saldo al 31 dicembre 2024		82.078	15.193	(2.351)	(237)	(39.634)	(517)	2.101	56.633
Destinazione del risultato d'esercizio 2024	7	-	(15.193)	-	-	17.294	-	(2.101)	-
Aumento di capitale	7	5.022	-	-	-	-	-	-	5.022
Altri movimenti		-	-	2	-	-	-	-	2
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	-	(1.393)	(1.393)
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	8	-	202	-	210
Totale utili (perdite) complessivi		-	-	-	8	-	202	(1.393)	(1.183)
Saldo al 31 dicembre 2025		87.100	-	(2.349)	(229)	(22.340)	(316)	(1.393)	60.473

Rendiconto finanziario

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	648	1.639
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(1.393)	2.101
Rettifiche per:		
- Oneri finanziari di conto economico	6.454	7.971
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1.490</i>	<i>2.355</i>
- Proventi finanziari di conto economico	(2.668)	(3.918)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(2.289)</i>	<i>(2.514)</i>
- Ammortamenti	432	297
- Proventizzazioni nette fondi rischi ed oneri	105	(11.632)
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni	(5.663)	2.566
- Imposte sul reddito	(834)	(92)
Oneri finanziari pagati	(6.273)	(5.390)
Proventi finanziari incassati	155	1.548
Imposte pagate	358	(892)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	-	37
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	43	843
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(1.209)</i>	<i>3.926</i>
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	4.297	214
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>98</i>	<i>(479)</i>
Totale	(5.004)	(6.347)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali	(33)	(130)
Totale	(33)	(130)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari	(12.859)	574
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(8.368)</i>	<i>(7.780)</i>
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	37.361	13.762
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>769</i>	<i>830</i>
Rimborso dei finanziamenti	(20.068)	(7.990)
Pagamenti per leasing	-	(860)
Totale	4.452	5.486
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	(585)	(991)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	63	648
depositi bancari e cassa 31.12	63	648

Principi Contabili e Note Esplicative

1. Informazioni societarie

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 – Centro Polifunzionale Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare attivo con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali, da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi tecnici, consulenza e intermediazione immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori immobiliari, privati.

Una parte importante dell’attività è ancora rappresentata da immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l’anno solare, in attesa del verificarsi delle migliori condizioni per il loro realizzo e sviluppo.

Il progetto di bilancio di IPI S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31.12.2025 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 marzo 2026.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 86.114.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,87% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal Prof. Massimo Segre.

2. Forma e contenuto

Il bilancio IPI è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall’International Accounting Standards Board e omologati dall’Unione Europea, ed alla legislazione nazionale vigente.

Il bilancio della IPI S.p.A. sarà disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio è svolta da Deloitte & Touche S.p.A.

La valuta di redazione del bilancio è l’Euro. Gli importi espressi negli schemi di bilancio sono in unità di Euro mentre nelle note esplicative, ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

Per ogni voce del bilancio sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all’esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio di IPI S.p.A. è costituito da:

- Il prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti
- il prospetto del conto economico complessivo dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo.
- il rendiconto finanziario secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.
- il prospetto delle variazioni di patrimonio netto
- il presente componente "principi contabili e le note esplicative" che riporta i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio è stato redatto utilizzando il criterio di valutazione al costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito nei principi contabili ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- investimenti immobiliari
- piani a benefici definiti
- crediti verso la clientela
- fondi per rischi ed oneri
- attività per imposte anticipate

2.3 Uso delle stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori finali indicati nei prospetti contabili e nell'informativa fornita. L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate anche sull'esperienza storica, utilizzate ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione. Le stime e le assunzioni sono

riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi contabilmente nell'esercizio in cui avviene la revisione di stima, se tale revisione influenza solo l'esercizio corrente, o anche nei periodi successivi se la revisione influenza il periodo corrente e quelli futuri. Per loro natura, le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi i valori iscritti nei bilanci in commento possano variare anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti nel conto economico complessivo o nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili, la valutazione delle imposte anticipate, la stima della recuperabilità del valore dei crediti, gli stanziamenti/rilasci ai fondi per rischi e oneri e la valutazione delle partecipazioni detenute.

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono la determinazione del fair value delle attività e delle passività finanziarie e non.

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

- Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di bilancio in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un "tasso di attualizzazione" che rispecchia il costo medio ponderato (WACC) del debito e del capitale proprio al lordo delle imposte e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio operativo, il rischio finanziario e il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito.

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, la società valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, la società utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

Per quanto riguarda le passività da aggregazione aziendale il valore delle put option dei soci di minoranza è calcolato come attualizzazione del valore stimato della put al momento del suo esercizio.

2.4 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

Impianti e macchinari	dal 8% al 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Altri beni	dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile (maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto dei costi di vendita), le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di

impairment per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato vengono riesaminati alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

Software e licenze	
Vita utile	Definita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	Quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il provento netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Investimenti immobiliari

La Società adotta il modello di valutazione al fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari in quanto ritiene che questo meglio rappresenti il modello di business adottato permettendo una migliore rappresentazione contabile degli effetti delle transazioni poste in essere.

Il fair value viene rideterminato annualmente da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, e l'eventuale variazione rispetto all'esercizio precedente viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

L'utile o la perdita derivante dalla cessione di un investimento immobiliare (determinata come la differenza tra valore di realizzo e valore contabile) viene rilevato nell'utile / (perdita) dell'esercizio.

Leasing

All'inizio del contratto la società valuta se il contratto è, o contiene, un leasing. Il contratto è, o contiene, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata per un periodo di tempo. Per valutare se un contratto conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata, la società utilizza la definizione di leasing dell'IFRS 16.

i. Modello contabile per il locatario

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, la società attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante. Tuttavia, nel caso dei leasing di fabbricati, la società ha deciso di non separare le componenti non leasing dalle componenti leasing e di contabilizzare le componenti leasing e non leasing come un'unica componente.

Alla data di decorrenza del leasing, la società rileva l'attività per il diritto di utilizzo e la passività del leasing. L'attività per il diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del leasing, rettificato dei pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al leasing ricevuti.

L'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata successivamente a quote costanti dalla data di decorrenza alla fine della durata del leasing, a meno che il leasing trasferisca la proprietà dell'attività sottostante alla società al termine della durata del leasing o, considerando il costo dell'attività per il diritto di utilizzo, ci si aspetta che la società eserciterà l'opzione di acquisto. In tal caso, l'attività per il diritto di utilizzo sarà ammortizzata lungo la vita utile dell'attività sottostante, determinata sulla stessa base di quella di immobili e macchinari. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene regolarmente diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore e rettificata al fine di riflettere eventuali variazioni derivanti dalle valutazioni successive della passività del leasing.

La società valuta la passività del leasing al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza, attualizzandoli utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing. Laddove non è possibile determinare tale tasso con facilità, la società utilizza il tasso di finanziamento marginale. Generalmente, la società utilizza il tasso di finanziamento marginale quale tasso di sconto.

La passività del leasing è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il leasing derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

Quando la passività del leasing viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, il locatario rileva la modifica nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

La società ha deciso di non rilevare le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing relative ad attività di modesto valore (inferiore a 5 mila euro) e ai leasing a breve termine (durata inferiore a 12 mesi) comprese le attrezzature informatiche. La società rileva i relativi pagamenti dovuti per il leasing come costo con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, la società attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente del leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante.

All'inizio del leasing, la società, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo a seconda che vi sia stata o meno il trasferimento alla controparte dei rischi e benefici sottostanti:

Per i contratti contenenti una componente di leasing e una o più componenti di leasing e non leasing, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

La società rileva i pagamenti ricevuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

Non vi sono leasing finanziari.

Attività possedute per la vendita

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in conformità ai principi contabili della società. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

Le attività immateriali e gli elementi di immobili, impianti e macchinari classificati come posseduti per la vendita o la distribuzione non sono ammortizzati a partire dalla data in cui vengono classificati come tali. Inoltre, una partecipazione cessa di essere contabilizzata con il metodo del patrimonio netto nel momento in cui viene classificata come posseduta per la vendita o la distribuzione.

Partecipazioni in società controllate

Sono imprese controllate quelle in cui si ha il potere di determinare le scelte strategiche al fine di ottenerne i relativi benefici. Si presume l'esistenza del controllo quando si detiene,

direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali, cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto eventualmente ridotto a seguito della presenza di perdite durevoli di valore determinate applicando il cosiddetto "impairment test". Qualora successivamente le perdite di valore vengano meno o si riducano è rilevato a conto economico un ripristino di valore nei limiti del costo.

Partecipazioni in altre imprese

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate e collegate) sono incluse fra le attività non correnti ovvero fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio della società per un periodo, rispettivamente, superiore ovvero non superiore a 12 mesi.

Le partecipazioni in altre imprese sono contabilizzate al costo di acquisto e sono valutate successivamente al FVTPL, in accordo con l'IFRS 9.

In assenza di un mercato principale attivo, la società identifica il fair value con il costo di acquisto nel medesimo esercizio, considerando quest'ultimo l'input più affidabile in termini di valutazione secondo l'IFRS 13.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio la società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e del diritto d'uso dei beni detenuti in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, la società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari in entrata che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso la società stima il valore recuperabile della più piccola unità generatrice di flussi di cassa in entrata largamente

indipendenti cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari in entrata indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari in entrata è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la società sconta al valore attuale i flussi finanziari in entrata stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio la società valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione

I crediti commerciali e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando la società diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Fatta eccezione per i crediti commerciali che non contengono una significativa componente di finanziamento, le attività finanziarie sono valutate inizialmente al fair value più o meno, nel caso di attività o passività finanziarie non valutate al FVTPL (Fair Value Through Profit & Loss), i costi dell'operazione direttamente attribuibili all'acquisizione o all'emissione dell'attività finanziaria. Al momento della rilevazione iniziale, i crediti commerciali che non hanno una significativa componente di finanziamento sono valutati al loro prezzo dell'operazione.

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in una delle categorie di valutazione previste dall'IFRS 9: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI); o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le attività finanziarie non sono riclassificate successivamente alla loro rilevazione iniziale, salvo che la società modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tal caso, tutte le attività finanziarie interessate sono riclassificate il primo giorno del primo esercizio successivo alla modifica del modello di business.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al costo ammortizzato se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è il possesso delle attività finanziarie finalizzato alla raccolta dei relativi flussi finanziari contrattuali; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al FVOCI se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita delle attività finanziarie; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Al momento della rilevazione iniziale di un titolo di capitale non detenuto per finalità di trading, la società può compiere la scelta irrevocabile di presentare le variazioni successive del fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo. Tale scelta viene effettuata per ciascuna attività.

Tutte le attività finanziarie non classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, come indicato in precedenza, sono valutate al FVTPL. Sono compresi tutti gli strumenti finanziari derivati (si veda nel seguito). Al momento della rilevazione iniziale, la società può designare irrevocabilmente l'attività finanziaria come valutata al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio se così facendo elimina o riduce significativamente un'asimmetria contabile che altrimenti risulterebbe dalla valutazione dell'attività finanziaria al costo ammortizzato o al FVOCI.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

Le passività finanziarie sono classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVTPL. Una passività finanziaria viene classificata al FVTPL quando è posseduta per la negoziazione, rappresenta un derivato o è designata come tale al momento della rilevazione iniziale. Le passività finanziarie al FVTPL sono valutate al fair value e le eventuali variazioni, compresi gli interessi passivi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre passività finanziarie sono valutate successivamente al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli interessi passivi e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, così come gli eventuali utili o perdite derivanti dall'eliminazione contabile.

Per informazioni sulle passività finanziarie designate come strumenti di copertura si veda oltre.

Eliminazione contabile**Attività finanziarie**

Le attività finanziarie vengono eliminate dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse scadono, quando i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari nell'ambito di un'operazione in cui sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria sono trasferiti o quando la società non trasferisce né mantiene sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria e non mantiene il controllo dell'attività finanziaria.

Nel caso di operazioni che prevedono il trasferimento di attività rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, ma la società mantiene tutti o sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dall'attività trasferita, le attività trasferite non sono eliminate contabilmente.

Passività finanziarie

La società procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. La società elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività modificata sono sostanzialmente diversi. In tal caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

La differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta e il corrispettivo versato (comprese le attività non rappresentate da disponibilità liquide trasferite o le passività assunte) è rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)**Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura**

La società utilizza gli strumenti finanziari derivati per coprire la propria esposizione al rischio di tasso d'interesse. I derivati incorporati sono separati dal contratto primario e contabilizzati separatamente quando il contratto primario non costituisce un'attività finanziaria e quando vengono soddisfatti determinati criteri.

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati inizialmente al fair value. Dopo la rilevazione iniziale, i derivati sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate nell'utile/(perdita) di periodo o nelle altre componenti del conto economico complessivo in relazione alle risultanze dei relativi test di efficacia.

La società designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, la società documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

Copertura flussi finanziari

Quando uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari, la parte efficace delle variazioni del fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentata nella riserva di copertura dei flussi finanziari. La parte efficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato che viene rilevata nelle altre componenti del conto economico complessivo è limitata alla variazione cumulata del fair value dello strumento coperto (al valore attuale) dall'inizio della copertura. La parte inefficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata immediatamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se la copertura cessa di soddisfare i criteri di ammissibilità o lo strumento di copertura è venduto, giunge a scadenza o è esercitato, la contabilizzazione delle operazioni di copertura cessa prospetticamente. Quando cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per le coperture di flussi finanziari, l'importo accumulato nella riserva di copertura dei flussi finanziari rimane nel patrimonio netto fino a quando, nel caso di copertura di un'operazione che comporta la rilevazione di un'attività o una passività non finanziaria, è incluso nel costo dell'attività o della passività non finanziaria al momento della rilevazione iniziale o, nel caso delle altre coperture di flussi finanziari, è riclassificato nell'utile/(perdita) dell'esercizio nello

stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri attesi coperti hanno un effetto sull'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se non si prevedono più futuri flussi finanziari coperti, l'importo deve essere riclassificato immediatamente dalla riserva per la copertura di flussi finanziari nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

La società rileva dei fondi svalutazione per le perdite attese su crediti relative a:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- titoli di debito valutati al FVOCI; e
- attività derivanti da contratto.

La società valuta i fondi svalutazione a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, fatta eccezione per quanto indicato di seguito, per cui considera solo i dodici mesi successivi:

- titoli di debito con un rischio di credito basso alla data di chiusura del bilancio; e
- altri titoli di debito e conti correnti bancari il cui rischio di credito (ossia il rischio di inadempimento che si manifesta lungo la vita attesa dello strumento finanziario) non è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

I fondi svalutazione dei crediti commerciali e delle attività derivanti da contratto sono sempre valutati a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, la società considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni quantitative e qualitative e le analisi, basate sull'esperienza storica della società, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

Le perdite attese su crediti di lunga durata sono le perdite attese su crediti derivanti da tutte le possibili inadempienze lungo la vita attesa di uno strumento finanziario.

Le perdite attese su crediti a 12 mesi sono le perdite attese su crediti derivanti da possibili inadempienze nell'arco di dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio (o entro un periodo più breve se la vita attesa di uno strumento finanziario è inferiore a 12 mesi).

Il periodo massimo da prendere in considerazione nella valutazione delle perdite attese su crediti è il periodo contrattuale massimo durante il quale la società è esposto al rischio di credito.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la società deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando la società ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. La società ha attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Proventi finanziari

Sono rilevati a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee imponibili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee imponibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati ai fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee deducibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono,

considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

Ricavi da contratti con i clienti

l'IFRS 15 prevede un modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

- identificazione del contratto con il cliente;
- identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- determinazione del prezzo della transazione;
- allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni contrattuali;
- rilevazione del ricavo al soddisfacimento delle obbligazioni contrattuali.

I ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. La società generalmente rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (at a point in time).

2.5 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2025

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2025:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **"Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability"**. Il documento richiede ad un'entità di identificare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da

utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'Unione Europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi, non obbligatoriamente applicabili, non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025:

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "**Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7**". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
 - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "**Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7**". Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:

- un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
- dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
- dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "**Annual Improvements Volume 11**". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

2.7 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 "**Presentation and Disclosure in Financial Statements**" che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:

- classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
- Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 "**Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**" (unitamente agli Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures pubblicati il 21 agosto 2025). Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
 - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
 - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "**Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21**" che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:

- la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,
- sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1 Stagionalità

I ricavi generati nel corso dell'anno non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

3.2 Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

I Debiti, Crediti e i Ricavi esposti in bilancio vanno tutti attribuiti a detto paese.

3.3 Opzione per il consolidato fiscale nazionale

IPI e le società del Gruppo hanno adottato il c.d. "consolidato fiscale nazionale", disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR, introdotto nella legislazione fiscale dal D.Lgs. n. 344/2003. Esso consiste in un regime opzionale, in virtù del quale il reddito complessivo netto o la perdita fiscale di ciascuna società controllata partecipante al consolidato fiscale – unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta – sono trasferiti ad IPI, in capo alla quale è determinato un unico reddito imponibile o un'unica perdita fiscale riportabile (risultanti dalla somma algebrica dei redditi/perdite propri e delle società controllate partecipanti) e, conseguentemente, un unico debito/credito di imposta.

Inoltre, il Gruppo IPI ha optato per la costituzione del Gruppo IVA, disciplinato dal DPR n. 633/1972.

Si rimanda alla nota 12 e alla nota 23 per un dettaglio dei saldi relativi ai rapporti con le altre società del Gruppo conseguenti tali accordi.

4 ATTIVITA' NON CORRENTI

4.1 Attività immateriali a vita definita

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi / (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.2025
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.716	-	-	1.716
Diritti di licenza, concessioni	1.533	-	-	1.533
Altre	95	-	-	95
Valore lordo attività immateriali	3.344	-	-	3.344
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.698)	-	(9)	(1.707)
Diritti di licenza, concessioni	(1.533)	-	(5)	(1.538)
Altre	(80)	(1)	-	(81)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.311)	(1)	(14)	(3.326)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	18	-	(9)	9
Diritti di licenza, concessioni	-	-	(5)	(5)
Altre	15	(1)	-	14
Valore netto attività immateriali	33	(1)	(14)	18

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

4.2 Attività materiali

4.2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio degli impianti e macchinari di proprietà.

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.2025
Fabbricati	-	1.189	-	1.189
Migliorie su fabbricati	136	-	-	136
Impianti e macchinari	233	(7)	-	226
Altri beni	3.337	(239)	-	3.098
Valore lordo attività materiali	4.895	943	-	4.649
Fabbricati	(181)	-	(181)	(181)
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(145)	-	(12)	(157)
Altri beni	(2.617)	-	(225)	(2.842)
Fondo amm.to attività materiali	(2.898)	-	(418)	(3.316)
Fabbricati	-	1.189	(181)	1.008
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-
Impianti e macchinari	88	(7)	(12)	69
Altri beni	720	(239)	(225)	256
Valore netto attività materiali	808	943	(418)	1.333

L'incremento nella voce Fabbricati riflette una migliore classificazione dei contratti di locazione, relativi agli uffici in cui ha sede l'attività operativa di IPI, in accordo con l'IFRS16.

Gli incrementi per acquisti di immobilizzazioni più rilevanti sono riferiti per la quasi totalità ad investimenti in sicurezza informatica e nell'acquisto di nuovi portatili.

Inoltre, negli altri beni è compreso il "diritto di utilizzo" (right of use) derivante dai contratti di locazione, diversi da quelli su immobili, in accordo con l'IFRS 16 come evidenziato nella tabella successiva dalla quale risulta evidente al riclassifica alla voce Fabbricati.

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.2025
Mobili e dotazioni d'ufficio	577	34	-	611
Macchine elettroniche d'ufficio	890	71	-	961
Macchinari e apparecchiature varie	115	(13)	-	102
Diritto di utilizzo	1.755	(1.496)	-	259
Valore lordo altri beni	3.337	(1.404)	-	1.933
Mobili e dotazioni d'ufficio	(577)	-	(6)	(583)
Macchine elettroniche d'ufficio	(776)	-	(56)	(832)
Macchinari e apparecchiature varie	(99)	-	-	(99)
Diritto di utilizzo	(1.165)	1.165	(163)	(163)
Fondo amm.to altri beni	(2.617)	1.165	(225)	(1.677)
Mobili e dotazioni d'ufficio	-	34	(6)	28
Macchine elettroniche d'ufficio	114	71	(56)	129
Macchinari e apparecchiature varie	16	(13)	-	3
Diritto di utilizzo	590	(331)	(163)	96
Valore netto altri beni	720	(239)	(225)	256

4.3 Investimenti immobiliari

Il modello di business adottato dalla società è volto alla massimizzazione dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che si estrinseca attraverso la messa a reddito o l'apprezzamento con la trasformazione e valorizzazione.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio e la loro superficie:

31.12.2025		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Torino	via Pianezza	10.400
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Padova	via Uruguay	5.800
Napoli	via Brece	4.150
Genova	via P.Chiesa	3.600
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	1.500
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

La valutazione del fair value degli immobili è stata predisposta da esperti indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Gli immobili di Padova, Marghera, che alla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2024 erano detenuti attraverso contratti di locazione finanziaria, sono stati riscattati nel corso dell'esercizio 2025 e sono ora di proprietà della società.

Il debito verso società di leasing risulta pertanto azzerato:

(in migliaia di euro)	Rate da pagare	31 dicembre 2025		Rate da pagare	31 dicembre 2024		
		Valore debito	Interessi		Valore debito	Interessi	
Leasing immobile Venezia	-	-	-	-	4.009	3.764	245
Leasing immobile Padova	-	-	-	-	5.136	4.937	199
Totale	-	-	-	-	9.145	8.701	444
Ratei	-	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	-	-	-	-	8.701	8.701	444
Passività non correnti	-	-	-	-	-	8.122	-
Passività correnti	-	-	-	-	-	579	-
Totale debiti	-	-	-	-	8.701	8.701	444
Entro 1 anno	-	-	-	-	951	579	372
Tra 1 e 5 anni	-	-	-	-	8.194	8.122	72
Totale debiti	-	-	-	-	9.145	8.701	444

Alla data del 31.12.2025 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano Corso Magenta, Torino via Pianezza, Marghera (VE) e Padova.

5 ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

5.1 Partecipazioni

5.1.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 80.732 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Acquisizioni		Ripristini	
		Aumenti di capitale	Riclassifiche	(Svalutazioni)	31.12.2025
IPI Agency S.r.l.	3.430	-	-	6.029	9.459
Cantier S.r.l.	578	50	-	(628)	-
ISI S.r.l.	24.510	-	-	-	24.510
IPI Management Services S.p.A.	8.924	8.500	-	(2.268)	15.156
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233	-	-	-	15.233
Lingotto 2000 S.p.A.	5.078	-	-	-	5.078
Torino Uno S.r.l.	3.665	-	-	(1.967)	1.698
Progetto 101 S.r.l.	1.395	-	-	(60)	1.335
Progetto 102 S.r.l.	-	100	-	-	100
Progetto 1002 S.r.l.	8.232	-	-	(194)	8.038
Progetto 21 S.r.l.	97	-	-	(58)	39
Archivio S.r.l.	86	-	-	-	86
Speranza S.r.l.	195	-	(195)	-	-
Totale partecipazioni in società controllate	71.423	8.650	(195)	854	80.732

Nel corso dell'esercizio è stata costituita la Progetto 102 S.r.l. con un capitale sociale di 100 mila euro ed è stato ceduto il controllo sulla società Speranza S.r.l., conseguentemente il valore di carico della partecipazione è stato riclassificato tra le Partecipazioni in società collegate e altre imprese.

Sempre nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier Sr.l. per 50 migliaia di euro e IPI management Services S.p.A. per 8, 5 milioni di euro.

Sulle partecipazioni detenute, per le quali si sono evidenziati indicatori di impairment si è provveduto a verificare il valore di carico apportando delle svalutazioni per le partecipazioni, in particolare, la cui attività si concentra nello sviluppo immobiliare. Nel dettaglio, le svalutazioni hanno riguardato le partecipazioni detenute in Cantier S.r.l., Torino Uno S.r.l., Progetto 101 S.r.l., Progetto 1002 S.r.l. e Progetto 21 S.r.l. Per Cantier S.r.l. oltre alla totale svalutazione del valore di carico della partecipazione si è proceduto anche all'iscrizione di un fondo a copertura delle perdite tra le passività non correnti, vedi nota 8.3. Inoltre con riferimento al settore dei servizi

immobiliari, il test di impairment su IPI MS ha reso necessario apportare una svalutazione sulla partecipazione detenuta.

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l.

Con riferimento ad ISI S.r.l. si ritiene che la differenza tra la quota di patrimonio netto detenuta e il valore di carico in bilancio non sia indicativo di una perdita di valore per effetto di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri. In particolare, ISI S.r.l. detiene una partecipazione dell'89,77% in Lingotto 2000 S.p.A. a valori contabili significativamente inferiori alla rispettiva quota di patrimonio netto.

Per quanto riguarda IPI Management Services S.p.A. (Ex Agire S.p.A.) e le sue controllate al 100% IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l., esse costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie.

Il valore recuperabile della Società in oggetto è determinato, anche con il supporto di un consulente esterno, tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (Terminal Value) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della Società è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,96% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

Il tasso di attualizzazione WACC è una misura basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e sul tasso di rendimento dell'equity determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della Società.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2026-2030" di IPI Management Services S.p.A.

Il test così operato ha portato all'evidenza di una differenza negativa di € 2,27 milioni tra il valore recuperabile e il relativo valore contabile. A fronte di tale differenza è stato rilevato un impairment della partecipazione per pari importo.

Da ultimo, alla luce degli indicatori positivi registrati, è stato determinato anche il valore recuperabile della Società IPI Agency S.r.l. tramite il suo valore d'uso, anche con il supporto di un consulente esterno, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (Terminal Value) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della Legal Entity è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,96% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

Il test così operato ha portato all'evidenza di una differenza positiva di € 6,03 milioni tra il valore recuperabile e il relativo valore contabile. In considerazione delle svalutazioni apportate in precedenti esercizi, è stata effettuata una ripresa di valore per pari importo con conseguente ripristino del valore di carico della partecipazione.

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

Il dettaglio del patrimonio netto, nonché l'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate, sono riportati nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Agency S.r.l. Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	Torino	2.272	3.109	131	100,00%	9.459	3.109	(6.350)
ISI S.r.l. IPI Management Services S.p.A. (Ex Agire S.p.A)	Torino	7.100	11.029	(2.093)	97,56%	24.510	10.760	(13.750)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	10.896	15.579	(5.348)	89,36%	15.157	13.921	(1.236)
Lingotto 2000 S.p.A.	Torino	17.264	39.661	1.746	100,00%	15.233	39.661	24.428
Torino Uno S.r.l.	Torino	557	47.385	(365)	10,23%	5.078	4.847	(231)
Progetto 101 S.r.l.	Torino	5.273	3.665	(1.967)	100,00%	1.698	3.665	1.967
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	1.500	1.395	(60)	100,00%	1.335	1.395	60
Progetto 21 S.r.l.	Torino	8.100	8.130	(92)	100,00%	8.038	8.130	92
Archivio S.r.l.	Torino	100	100	(60)	100,00%	39	100	61
Progetto 102 S.r.l.	Torino	50	35	(44)	100,00%	86	35	(51)
Totale		53.712	130.825	(8.620)		80.733	85.724	4.991

Si precisa che la tabella riporta i dati dei bilanci delle società redatti in conformità ai principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC).

5.1.2 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi / (Decrementi)	Riclassifiche	31.12.2025
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	2.000	(2.000)	-	-
Speranza S.r.l.	-	-	195	195
Leopoldine S.p.A.	213	-	-	213
Banca Valsabbina	2	-1	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	2.215	(2.001)	195	409

Nel corso del 2025, la società ha liquidato completamente la propria partecipazione in Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l. ad un valore superiore a quello di carico. IPI partecipa con quote inferiori a 1.000 euro in Banca Alpi Marittime S.p.A. e Eurocons S.r.l.

5.2 Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Credito verso parti correlate	23.800	23.800	-
Strumenti derivati	159	-	159
Totale crediti finanziari non correnti	23.959	23.800	159

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	31.12.2025
Lingotto 2000 S.p.A.	16.000	-	-	16.000
ISI .SR.L	7.800	-	-	7.800
Totale finanziamenti verso controllate	23.800	-	-	23.800

La voce crediti verso parti correlate si riferisce a residui finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. regolati al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 b.p. rinnovati a fine 2025 per ulteriori 5 anni.

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo IPI dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato da IPI S.p.A. in parte per le controllate.

Si evidenzia che la voce, al 31 dicembre 2025, accoglieva il *fair value* positivo, pari a 159 migliaia di euro, dello strumento derivato a copertura tassi stipulato dalla società; al 31 dicembre 2024 il *fair value* era risultato negativo per 42 migliaia di euro ed il saldo era stato conseguentemente riclassificato tra le passività finanziarie non correnti: si rimanda alla nota 16 per maggiori dettagli.

5.3 Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	6	5	1
Crediti d'imposta	676	1.380	(704)
Totale crediti vari non correnti	682	1.385	-703

5.4 Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Attività per imposte anticipate	6.924	7.124	(200)
Totale Attività per imposte anticipate	6.924	7.124	(200)

Le attività per imposte anticipate sono conteggiate su perdite fiscali pregresse e altre differenze temporanee imponibili ed è anche conteggiato l'effetto fiscale in relazione alle plusvalenze rateizzate generate delle vendite di immobili della controllata Lingotto 2000 che aderisce, come tutte le altre controllate, al consolidato fiscale. La diminuzione è speculare alla quota del fondo imposte differite rilasciata da Lingotto 2000.

6 ATTIVITA' CORRENTI

6.1 Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.147	1.129	18
Fondo svalutazione crediti	(1.052)	(947)	(105)
Totale terzi	95	182	(87)
Crediti commerciali controllate	705	538	167
Totale correlate	705	538	167
Totale crediti commerciali	800	720	80

I Crediti verso clienti sono esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate tenendo conto, tra l'altro, dell'anzianità del credito e della situazione patrimoniale del debitore. Tali svalutazioni vengono accantonate in un apposito Fondo, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inizio esercizio	947	673
Accantonamenti	105	274
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	1.052	947

Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Totale crediti a scadere	10	124	(114)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	9	9	-
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	-	-	-
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	1.128	996	132
Totale crediti scaduti	1.137	1.005	132
Totale crediti commerciali verso terzi	1.147	1.129	18

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati accantonati ulteriori 105 mila euro al fondo svalutazione crediti.

6.2 Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti tributari	668	1.155	(487)
Crediti vari verso controllate	2.864	1.822	1.042
Crediti vari terzi	36	37	(1)
Ratei e risconti attivi	236	105	131
Totale crediti vari ed altre attività correnti	3.804	3.119	685

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
IVA	4	17	(13)
Credito IRES	11	15	(4)
Credito IRAP	8	8	-
Altri crediti verso erario	645	696	(51)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	-	419	(419)
Totale crediti tributari	668	1.155	(487)

L'importo relativo al "Credito Agenzia delle entrate in attesa di definizione del contenzioso" è stato chiuso con contropartita conto economico a seguito della sentenza di secondo grado che ha accolto il ricorso a seguito del rinvio da parte della Corte di Cassazione.

La voce "Crediti vari verso controllate" è costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale e all'IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009).

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
Lingotto 2000 S.p.A.	709	584	125
Lingotto Hotels S.r.l.	529	529	-
Ipi Agency S.r.l.	455	36	419
Progetto 1002 S.r.l.	223	119	104
ISI S.r.l.	206	35	171
IPI MS S.p.A.	109	82	27
IPI Condominium S.r.l.	89	32	57
Manzoni 44 S.r.l.	51	17	34
Archivio	2	-	2
Ghiac S.r.l.	-	16	(16)
Totale crediti da consolidato fiscale	2.373	1.450	923
Crediti da IVA di gruppo:			
IPI Agency S.r.l.	305	213	92
IPI MS S.p.A.	96	54	42
Manzoni 44 S.r.l.	31	12	19
IPI Engineering Srl	30	30	-
IPI Condominium S.r.l.	17	5	12
Lingotto 2000 S.p.A.	6	48	(42)
Progetto 1002 S.r.l.	6	-	6
Ghiac S.r.l.	-	10	(10)
Totale crediti da IVA di Gruppo	491	372	119
Totale crediti vari correnti verso controllate	2.864	1.822	1.042

6.3 Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2024 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Gabetti holding	-	27	(27)
Totale titoli diversi dalle partecipazioni	-	27	(27)

6.4 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Interessi verso controllate	1.424	1.153	271
C/C di corrispondenza verso controllate	30.443	21.994	8.449
Altri crediti finanziari	51	49	2
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	864	1.217	(353)
Totale crediti finanziari correnti	32.782	24.413	8.369

I saldi attivi dei c/c di corrispondenza intercompany risultano essere:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	7.372	2.936	4.436
C/C corrispondenza Progetto 1002 S.r.l.	8.458	5.007	3.451
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	5.652	5.275	377
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	4.832	3.022	1.810
C/C corrispondenza Cantier S.r.l.	2.152	2.270	(118)
C/C corrispondenza Progetto 21 S.r.l.	1.407	-	1.407
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	558	549	9
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	-	2.935	(2.935)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	12	-	12
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	30.443	21.994	8.449

Sono attivi con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1 mese/360 + 340 basis point).

Gli interessi sono così dettagliati

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Interessi Progetto 1002 S.r.l.	371	191	180
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	364	202	162
Interessi ISI S.r.l.	279	295	(16)
Interessi Ghiac S.r.l.	-	170	(170)
Interessi Archivio S.r.l.	29	36	(7)
Interessi IPI MS S.r.l.	12	-	12
Interessi Progetto 21 S.r.l.	59	-	59
Interessi IPI Engineering S.r.l.	-	18	(18)
Interessi IPI Condominium S.r.l.	-	6	(6)
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate	1.424	1.153	271
Interessi ISI S.r.l.	581	399	182
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	283	818	(535)
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	864	1.217	(353)

6.5 Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi bancari e postali	62	646	(584)
Denaro e valori in cassa	1	2	(1)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	63	648	(585)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	1	2	(1)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	1	2	(1)

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

Il decremento della liquidità trova la sua contropartita principale nell'incremento dei crediti finanziari.

7 PATRIMONIO NETTO

Il Capitale Sociale è costituito da 87.100.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro.

Nel corso dell'esercizio il Capitale Sociale è stato incremento di 5.021.934 euro dai precedenti 82.078.066 agli attuali 87.100.000 in seguito all'aumento di capitale scindibile deliberato dall'assemblea straordinaria degli azionisti del 04 aprile 2025.

La società non ha in essere alcun piano di stock option.

La **Riserva legale** è stata interamente utilizzata a copertura delle perdite di esercizi precedenti ad esecuzione della delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 04 aprile 2025 durante la quale è stato approvato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi 321 migliaia di euro accoglie la parte efficace della variazione di *fair value* dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dal principio contabile IFRS 9 e gli effetti OCI relativi al Tfr.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria, dalla riserva relativa alle fusioni e dalla Riserva di conversione che accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS al 1° gennaio 2004.

L'effetto della prima applicazione dell'IFRS 9 è stato iscritto negli **Utili (perdite) portati a nuovo**.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue, riportando anche le informazioni sull'utilizzabilità delle riserve:

Utilizzi negli ultimi tre esercizi					
Euro	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	87.100.000	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	-	-	-	-	-
Riserva straordinaria	(2.348.032)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(321.434)	-	-	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(22.339.837)	-	-	-	-
Totali	61.865.270				
Quota non distribuibile			-		
Quota distribuibile					

Legenda: **A)** per aumenti di capitale; **B)** per copertura perdite; **C)** per distribuzione ai soci

8 PASSIVITA' NON CORRENTI

8.1 Passività finanziarie non correnti

8.1.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Prestito obbligazionario 2025 - 2032	-	29.070	-	-	29.070
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	36.444	-	(7.980)	(1.629)	26.835
Prestito obbligazionario 2023 - 2028	15.874	-	21	(3.955)	11.940
Mutuo banco BPM (scad. 31.12.2030)	-	5.955	-	(369)	5.586
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	3.426	-	(1)	(1.941)	1.484
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	2.187	-	(18)	(460)	1.709
Cr Savigliano (scad. 31/03/2031)	356	-	(1)	(63)	292
Interessi passivi da liquidare Pool Azzoaglio, Passadore,	664	-	-	(552)	112
Cambiano (scad 18/12/2026) Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	1.740	-	-	(1.740)	-
Strumenti derivati	18	-	-	(18)	-
Strumenti derivati	42	-	-	(42)	-
Totale debiti finanziari non correnti	60.751	35.025	(7.979)	(10.769)	77.028

La voce si movimenta principalmente per la sottoscrizione per 29,1 milioni di euro del prestito obbligazionario 2025 – 2032 quotato sul MOT di Borsa Italiana, l'accensione di un mutuo per 6,0 milioni di euro presso banco BPM, il rimborso per 8,0 milioni di euro del finanziamento Banco BPM con scadenza 31 agosto 2032, la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi dei debiti finanziari e dei prestiti obbligazionari e per la variazione del *fair value* degli strumenti derivati di copertura.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il Mutuo concesso dal Banco BPM (scadenza 31 agosto 2032), residui 28,4 milioni inclusa la quota corrente, è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà della controllata Lingotto 2000 S.p.A. facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il prestito obbligazionario 2023 – 2028, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche le prime 3 pari al 20% del nominale e scadenti nel 2025, già oggetto di rimborso nell'esercizio (si veda nota 9.1.1), 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 12 settembre 2028, è remunerato ad un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato del 5% ed è garantito da ipoteca su immobili di proprietà della controllata Lingotto 2000 S.p.A., facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il prestito obbligazionario 2025 – 2032, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente a partire dal quarto anno di durata del prestito, sarà rimborsato in 4 rate periodiche, le prime 3 pari al 20% del nominale e scadenti nel 2029, 2030 e 2031 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 22 settembre 2032. Il prestito è remunerato ad un tasso variabile Euribor 12 mesi maggiorato del 5% e il tasso cedolare lordo non potrà comunque essere inferiore al 7% (si rimanda al regolamento e al KID pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Lo strumento derivato è un collar. Il cap è Euribor 3 mesi al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2025 il suo valore di mercato è positivo per 159 migliaia di euro (ed è stato conseguentemente riclassificato tra le "Altre attività finanziarie non correnti") con una parte registrata direttamente in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa", la cui variazione relativa al 2025 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

8.1.2 Passività per locazioni finanziarie

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per gli immobili in Marghera e Padova. Nel corso del 2025 i due contratti di locazione finanziaria sono stati riscattati.

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Finanziamento (leasing) immobile					
Marghera	4.426	-	(4.426)	-	-
Finanziamento (leasing) immobile					
Padova	3.696	-	(3.696)	-	-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	8.122	-	(8.122)	-	-

8.1.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) non correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione non corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

8.2 T.F.R. e altri fondi relativi al personale

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per le Società che hanno avuto un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve

essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tablelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2024 distinte per sesso	Tablelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2024 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	16,81%	6,22%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno
Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita (2)	1,80%	2,00%
Tasso di attualizzazione (3)	3,26%	4,05%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge).

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2025, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata.

(3) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2025, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori, tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili e perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

8.3 Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Acc.to	31.12.2025	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo copertura perdite società controllate	-	101	101	101	-
Totale altri fondi rischi	-	101	101	101	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	-	101	101	101	-

Il fondo copertura perdite società controllate è stato costituito ad integrazione della totale svalutazione della partecipazione in Cantier S.r.l.

8.4 Debiti vari e altre passività non correnti

La variazione della voce è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	54	53	1
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	-	140	(140)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	54	193	(139)

9 PASSIVITA' CORRENTI

9.1 Passività finanziarie correnti

9.1.1 Debiti finanziari correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	43.414	39.327	4.087
Debiti finanziari verso banche	12.042	11.945	97
Interessi vs controllate	1.490	2.315	(825)
Interessi bancari da liquidare	1.021	144	877
Altri debiti finanziari	92	-	92
Totale debiti finanziari correnti	58.059	53.731	4.328

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

I saldi passivi dei c/c di corrispondenza con le società del Gruppo risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	26.950	23.416	3.534
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l.	6.692	10.292	(3.600)
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	1.204	1.635	(431)
C/C corrispondenza IPI MS S.p.A.	6.814	1.311	5.503
C/C corrispondenza IPI Engineering S.r.l.	1.481	1.175	306
C/C corrispondenza IPI Agency S.r.l.	89	1.144	(1.055)
C/C corrispondenza Speranza S.r.l.	-	156	(156)
C/C corrispondenza IPI Condominium S.r.l.	184	107	77
C/C corrispondenza Progetto 21 S.r.l.	-	91	(91)
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	43.414	39.327	4.087

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points.

Di seguito vengono dettagliate le quote correnti dei debiti finanziari verso banche:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Prestito obbligazionario 2023 - 2028	3.968	-	(3.968)	3.955	3.955
Banca Progetto	1.902	-	(1.902)	1.941	1.941
Banco BPM utilizzo fido Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano	1.417	1.867	(1.417)	-	1.867
Banco BPM	2.243	-	(2.243)	1.629	1.629
Interessi passivi da liquidare	144	469	(144)	552	1.021
Intesa San Paolo	413	-	(413)	460	460
Mutuo Banco BPM	-	-	-	369	369
C.r. Savigliano	60	-	(60)	63	63
Banca Alpi Marittime	215	-	(215)	18	18
Totale debiti finanziari banche	12.089	2.336	-12.089	10.727	13.063

9.1.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

Tale voce si riferisce alla quota corrente delle passività finanziarie relative ai seguenti contratti di locazione finanziaria, nel corso del 2025 i due contratti di locazione finanziaria sono stati riscattati:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	511	-	(511)	-	-
Finanziamento (leasing) immobile Padova	68	-	(68)	-	-
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	579	-	(579)	-	-

9.1.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

9.2 Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti

9.2.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2025 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Debiti commerciali terzi	877	1.795	(918)
Totale debiti comm.li terzi	877	1.795	(918)
Debiti commerciali controllate	-	7	(7)
Debiti commerciali collegate	36	36	-
Totale debiti comm.li correlate	36	43	(7)
Totale debiti comm.li	913	1.838	(925)

Le transazioni infragruppo durante l'esercizio sono state regolate con l'utilizzo della tesoreria centralizzata.

La tabella seguente riporta i saldi al 31 dicembre 2025 e comparativi dell'esercizio precedente verso società appartenenti al Gruppo e verso parti correlate.

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
IPI Engineering S.r.l.	-	7	(7)
Totale debiti commerciali controllate	-	7	(7)
Consorzio PI.VIL	36	36	-
Totale debiti commerciali collegate	36	36	-
Totale debiti commerciali correlate	36	43	(7)

I debiti commerciali non producono interessi e vengono regolati nel corso dell'esercizio.

9.2.2 Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Debiti per caparre incassate	5.500	-	5.500
Debiti vari verso controllate	289	63	226
Debiti vs dipendenti	324	170	154
Debiti vs istituti di previdenza sociale	98	83	15
Debiti tributari	378	801	(423)
Ratei e risconti passivi	60	57	3
Debiti diversi	23	277	(254)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	6.672	1.451	5.221

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2025 sono pari a euro 324 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

La voce "debiti tributari" pari a euro 378 migliaia al 31 dicembre 2025 è riferita per 88 migliaia a ritenute alla fonte e per 289 migliaia di euro al debito IVA risultante dal consolidato IVA di Gruppo. La riduzione significativa rispetto all'esercizio precedente è giustificata al saldo dei debiti per IMU, per contenziosi e per accertamenti fiscali.

La voce "Debiti vari verso controllate" è composta da debiti per adesione al consolidato fiscale, per adesione all'IVA di Gruppo e da altri debiti così come risulta dal seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Agency S.r.l.	273	-	273
Totale debiti da consolidato fiscale	273	-	273
Debiti da IVA di Gruppo:			
Linghotto Hotels S.r.l.	6	24	(18)
ISI S.r.l.	6	19	(13)
IPI Agency S.r.l.	2	-	2
Progetto 1002 S.r.l.	1	1	-
Progetto 101 S.r.l.	1	1	-
Torino Uno S.r.l.	-	15	(15)
Cantier S.r.l.	-	3	(3)
Totale debiti da IVA di Gruppo	16	63	(47)
Totale debiti vari correnti verso controllate	289	63	226

Nel corso dell'esercizio i debiti da IVA di Gruppo sono stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata.

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Debito verso SACE	23	238	(215)
Debiti verso azionisti	-	37	(37)
Altri	-	2	(2)
Totale debiti diversi	23	277	(254)

10 COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valute al fair value, quando il valore contabile rappresenta ragionevole approssimazione del fair value:

(migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3	
	Att / Pass	Att fin	Pass fin	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value	Fair Value	
	fin valutate al FVTPL	valutate al costo amm	designate al costo amm						
31 dicembre 2025									
ATTIVITA'									
Titoli	-	-	-	-	-	-	-	-	
Crediti finanziari	-	56.741	-	32.782	23.959	-	-	-	
Crediti commerciali	-	800	-	800	-	-	-	-	
Altri crediti	-	2.906	-	2.900	6	-	-	-	
Disponibilità liquide	-	63	-	63	-	-	-	-	
Totale attività finanziarie	-	60.510	-	36.545	23.965	-	-	-	
PASSIVITA'									
Debiti finanziari	-	-	136.325	58.257	78.068	-	-	-	
Debiti commerciali	-	-	913	913	-	-	-	-	
Altri debiti (*)	-	-	5.554	5.500	54	-	-	-	
Totale passività finanziarie	-	-	142.792	64.670	78.122	-	-	-	
31 dicembre 2024									
ATTIVITA'									
Titoli	27	-	-	-	-	27	-	-	
Crediti finanziari	-	48.213	-	24.413	23.800	-	-	-	
Crediti commerciali	-	720	-	720	-	-	-	-	
Altri crediti	-	1.828	-	1.823	5	-	-	-	
Disponibilità liquide	-	648	-	648	-	-	-	-	
Totale attività finanziarie	27	51.409	-	27.604	23.805	27	-	-	
PASSIVITA'									
Debiti finanziari	-	-	123.721	62.731	60.990	-	-	-	
Debiti commerciali	-	-	1.838	1.838	-	-	-	-	
Altri debiti (*)	-	-	410	410	-	-	-	-	
Totale passività finanziarie	-	-	125.969	64.979	60.990	-	-	-	

11 CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

11.1 Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Canoni di locazione	713	715	(2)
Recupero spese	74	55	19
Totale ricavi	787	770	17

11.2 Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Altri proventi	130	465	(335)
Altri proventi infragruppo	757	779	(22)
Totale altri proventi	887	1.244	(357)

11.3 Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Spese societarie	912	400	512
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	193	257	(64)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	474	534	(60)
Utenze e altre spese	178	182	(4)
Manutenzioni	202	178	24
Altre consulenze e prestazioni	64	167	(103)
Prestazioni sistemiche	172	127	45
Assicurazioni	76	111	(35)
Commissioni bancarie	135	58	77
Pubblicità e promozione	79	52	27
Materie di consumo	32	30	2
Spese condominiali	62	8	54
Totale acquisti e servizi esterni	2.579	2.104	475

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	645	162	483
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	36	26	10
Compensi alla società di revisione	80	41	39
Altre spese societarie	151	171	(20)
Totale spese societarie	912	400	512

I costi relativi agli acquisti di materiali e servizi esterni da parti correlate sono rappresentati da costi per consulenze e sono ripartiti come segue:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
IPI MS S.p.A.	157	159	(2)
IPI Engineering S.r.l.	25	36	(11)
Lingotto 2000 S.p.A.	41	45	(4)
IPI Agency S.r.l.	-	19	(19)
Lingotto Hotels S.r.l.	86	116	(30)
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	309	375	(66)
Studio Segre	125	83	42
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	434	458	(24)

11.4 Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Stipendi	1.241	1.531	(290)
Oneri Sociali	407	400	7
Quota TFR e altri fondi del personale	86	77	9
Altri costi del personale	9	7	2
Totale costi del personale	1.743	2.015	(272)

La voce "stipendi" accoglie euro 62.500 di compensi agli Amministratori con cariche operative.

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 15,8 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2025	2024	Differenza
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	12,0	12,0	-
Totale	16,0	16,0	-

11.5 Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
IMU	384	391	(7)
Altre imposte indirette	128	23	105
Imposte di registro	7	9	(2)
Imposte indirette	519	423	96
Oneri diversi di gestione	89	180	(91)
Perdite su crediti	310	-	310
Totale costi operativi	918	603	315

11.6 Accantonamento e rilascio fondi

Nel corso dell'esercizio sono stati accantonati 105 mila euro al fondo svalutazione crediti come già commentato alla nota 6.1.

L'accantonamento al fondo copertura perdite società controllate è stato invece classificato tra le svalutazioni di attività non correnti.

11.7 Ammortamenti

Gli Ammortamenti imputati a conto economico sono stati determinati secondo quanto illustrato a commento delle attività materiali e immateriali.

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	14	10	4
Ammortamenti attività materiali di proprietà	74	68	6
Ammortamento rent of use IFRS16	344	219	125
Totale ammortamenti	432	297	135

11.8 Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Ripristini / (svalutazioni) di partecipazioni	754	(977)	1.731
Minusvalenze su alienazione di partecipazioni	-	(17)	17
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	4.909	(1.572)	6.481
Totale ripristini / svalutazione di valore di attività non correnti	5.663	(2.566)	8.229

Si riporta nella tabella successiva il dettaglio dei ripristini e svalutazioni di partecipazioni.

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Torino Uno S.r.l.	(1.967)	(884)	(1.083)
IPI MS S.p.A.	(2.268)	-	(2.268)
Archivio S.r.l.	-	(56)	56
Progetto 101 S.r.l.	(60)	(37)	(23)
Manzoni 44 S.r.l.	-	-	-
Cantier S.r.l. (ex Epf S.r.l.)	(728)	-	(728)
Progetto 1002 S.r.l.	(194)	-	(194)
Progetto 21 S.r.l.	(58)	-	(58)
IPI Agency S.r.l.	6.029	-	6.029
Ripristini/Svalutazioni di partecipazioni	754	(977)	1.731

11.9 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	1.425	1.153	272
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	865	1.217	(352)
Negoziazione titoli	223	220	3
Var netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclass nel ris di es	155	552	(397)
Interessi prestito obbligazionario	-	464	(464)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	-	228	(228)
Interessi terzi	-	68	(68)
Interessi banche	-	16	(16)
Totale proventi finanziari	2.668	3.918	(1.250)

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti regolati al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 basis point e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso Euribor 1 mese/360 maggiorato di uno spread di 340 basis point.

La composizione della voce "Di cui V/parti correlate" risulta così composta:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Lingotto 2000 S.p.A.	581	818	(237)
ISI S.r.l.	284	399	(115)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	865	1.217	(352)
Progetto 1002 S.r.l.	371	191	180
Manzoni 44 S.r.l.	363	202	161
ISI S.r.l.	280	295	(15)
Torino Uno S.r.l.	187	76	111
Cantier S.r.l.	123	159	(36)
Progetto 21 S.r.l.	59	-	59
Archivio S.r.l.	30	36	(6)
IPI MS S.r.l.	12	-	12
Ghiac S.r.l.	-	169	(169)
IPI Engineering S.r.l.	-	18	(18)
IPI Condominium S.r.l.	-	7	(7)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	1.425	1.153	272

11.10 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Interessi su finanziamenti bancari	2.624	3.436	(812)
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	1.837	1.537	300
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	1.490	2.355	(865)
Interessi leasing finanziari	322	417	(95)
Altri	181	226	(45)
Totale oneri finanziari	6.454	7.971	(1.517)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Lingotto Hotels S.r.l.	1.050	1.383	(333)
Lingotto 2000 S.p.A.	328	616	(288)
IPI Engineering S.r.l.	50	-	50
Progetto 101 S.r.l.	47	104	(57)
IPI Agency S.r.l.	13	98	(85)
IPI Condominium S.r.l.	2	-	2
IPI MS S.r.l.	-	144	(144)
Speranza S.r.l.	-	5	(5)
Progetto 21 S.r.l.	-	5	(5)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	1.490	2.355	(865)

11.11 Imposte sul reddito del periodo

Le Imposte correnti sul reddito rappresentano le imposte dirette dovute dalla Società e sono così dettagliate:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
IRES	676	1.383	(707)
Totale imposte correnti	676	1.383	(707)
Imposte relative ad esercizi precedenti	358	(892)	1.250
Imposte attive e differite sul reddito	(200)	(399)	199
Totale imposte sul reddito del periodo	834	92	742

Si ricorda che la Società ha aderito, insieme alle altre società del Gruppo, al consolidato fiscale nazionale ex artt. 117-129 T.U.I.R. Il valore indicato nella voce IRES rappresenta il beneficio da adesione a tale istituto in capo alla consolidante IPI S.p.A.

Si segnala che non vi sono componenti di imposta registrati con riferimento alle altre componenti del conto economico complessivo.

La voce IRES accoglie i proventi da consolidato fiscale derivante dalla cessione di parte delle perdite pregresse di IPI S.p.A. alle società del Gruppo che presentavano un imponibile positivo. Per quanto riguarda IRES e IRAP correnti, si evidenzia che la società al 31 dicembre 2025 presenta una base imponibile negativa a cui si aggiungono gli effetti delle riprese in diminuzione del reddito imponibile che sono risultate superiori alle riprese in aumento al reddito imponibile. A fronte di tale base imponibile, in considerazione dei presupposti previsti dallo IAS 12 per l'iscrizione delle imposte anticipate, è stata rilevata la fiscalità differita attiva nei limiti di quanto recuperabile attraverso il consolidato fiscale. Conseguentemente, alla luce di quanto sopra riportato, non si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale e onere effettivo in quanto non significativo.

Per quanto riguarda la voce Imposte attive e differite sul reddito si rinvia a quanto già esposto nel paragrafo 9 della presente nota.

11.12 Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura, e dagli effetti OCI relativi al TFR.

12 IMPEGNI E RISCHI

12.1 Garanzie prestate

	31.12.2024	31.12.2023
Garanzie personali	106.211	102.411
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	104.344	100.544
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500	
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144	
<i>IPI Agency per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400	
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio / BCC Milano</i>	7.000	
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000	
<i>IPI Engineering per Monte Paschi</i>	300	
Garanzie reali	17.559	54.197
Ipoteche	17.559	54.197
- IPI per C.R.Savigliano	1.180	
- IPI Banca Intesa	4.379	
- IPI Banco BPM	12.000	

12.2 INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Anno	Ricavi e	Costi	Prov.	Oneri	Crediti	Debiti	Crediti	Debiti
		altri proventi	per servizi	Finanziari	Finanziari	Comm.li e vari	Comm.li e vari	Finanziari	Finanziari
Ipi Agency S.r.l.	2025	189	-	-	(13)	920	(273)	-	(102)
	2024	84	(19)	-	(98)	264	-	-	(1.242)
Lingotto Hotels S.r.l.	2025	21	(86)	-	(1.050)	550	(6)	13	(28.000)
	2024	15	(116)	-	(1.343)	546	(31)	-	(24.759)
IPI Management Services S.p.A.	2025	309	(157)	12	-	464	-	12	(6.814)
	2024	278	(159)	-	(144)	350	-	-	(1.455)
ISI S.r.l.	2025	14	-	563	-	221	(6)	14.015	-
	2024	37	-	694	-	70	(19)	13.769	-
Lingotto 2000 S.p.A.	2025	137	(41)	581	(328)	852	-	16.581	(7.020)
	2024	101	(45)	818	(615)	732	-	16.818	(10.908)
Manzoni 44 S.r.l.	2025	14	-	363	-	97	-	7.735	-
	2024	7	-	207	-	37	-	3.138	-
Torino Uno S.r.l.	2025	3	-	187	-	3	(1)	5.019	-
	2024	7	-	76	-	7	(1)	3.097	-
Progetto 101 S.r.l.	2025	18	-	-	(47)	18	(1)	-	(1.251)
	2024	17	-	1	(104)	17	(2)	-	(1.739)
Progetto 1002 S.r.l.	2025	5	-	372	-	232	-	8.829	-
	2024	60	-	191	-	177	(15)	5.198	-
Cantier S.r.l.	2025	5	-	123	-	5	(2)	2.274	-
	2024	6	-	164	-	6	(3)	2.429	-
IPI Engineering S.r.l.	2025	22	(25)	-	(50)	52	(5)	-	(1.531)
	2024	9	(36)	143	(41)	40	-	18	(1.175)
Archivio S.r.l.	2025	1	-	29	-	3	-	588	-
	2024	-	-	36	-	-	-	586	-
IPI Condominium S.r.l.	2025	19	-	-	(2)	125	-	-	(186)
	2024	2	-	6	-	40	-	6	(106)
Progetto 21 S.r.l.	2025	-	-	59	-	1	-	1.466	-
	2024	-	-	-	(5)	-	-	-	(96)
Speranza S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	(5)	-	-	-	(161)
TOTALE CONTROLLATE	2025	757	(309)	2.289	(1.490)	3.543	(294)	56.532	(44.904)
	2022	623	(375)	2.336	(2.355)	2.286	(71)	45.059	(41.641)

Bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>		Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<i>Anno</i>	<i>Anno</i>								
Santa Caterina Resort S.r.l.	2025	5	-	-	-	5	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Segre Massimo	2025	2	(166)	-	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Leopoldine S.p.A.	2025	-	-	-	-	21	-	-	-
	2024	5	-	-	-	26	-	-	-
MI.MO.SE. S.p.A.	2025	-	-	-	-	-	-	-	(566)
	2024	-	-	-	-	-	-	-	(3.300)
Futuro S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	-	-	(241)
	2024	-	-	-	-	-	-	-	-
Studio Segre S.r.l.	2025	-	(125)	-	-	-	(31)	-	-
	2024	-	(83)	-	-	-	(93)	-	-
Directa S.I.M.p.A.	2025	-	-	-	-	-	-	1	-
	2024	-	(81)	-	-	-	(63)	2	-
CAI-RE S.r.l..	2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024	88	-	-	-	12	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2025	7	(291)	-	-	26	(31)	1	(807)
	2024	93	(164)	-	-	38	(156)	2	(3.300)
TOTALE CORRELATE	2025	764	(600)	2.289	(1.490)	3.569	(325)	56.533	(45.711)
	2024	716	(539)	2.336	(2.355)	2.324	(227)	45.061	(44.941)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2025 compensi pari a 62 mila euro.

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2025 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i crediti finanziari con parti correlate si rimanda alla nota 5.2.

13 GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dalla società sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali;
- 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.

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

I principali strumenti finanziari della società, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative della società. La società ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Si rinvia alla nota 10 per il dettaglio sulla classificazione contabile e *fair value* di attività e passività finanziarie.

13.1 Rischio di mercato

Il mercato in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali. Per ulteriori dettagli, si rinvia a quanto riportato nell'ambito della relazione sulla gestione.

13.2 Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico della società.

La società ha un indebitamento finanziario verso istituti bancari e altri intermediari di circa 93 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi).

L'indebitamento è costituito per oltre l'90% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro, anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 40% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 60% tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2025 è in essere un collar sul residuo mutuo di 28,4 milioni di euro della società IPI S.p.A. con un "cap" del 2,5%, e un floor del 1,94%.

13.3 Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

La società è esposta al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Tale rischio è comunque limitato considerati gli importi investiti rispetto al totale delle attività. Gli investimenti data la loro numerosità inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento della società è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al *fair value*.

13.4 Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, la società non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato l'ammontare, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con

riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 6.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

13.5 Rischio di liquidità

L'obiettivo della società è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della società sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Con riferimento all'attività ordinaria, la società adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine
- Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie di IPI coincidono, anche se non formalmente, con quelle di Gruppo, in considerazione del fatto che la tesoreria è gestita dalla IPI in qualità di Capogruppo attraverso il sistema di tesoreria centralizzato. Si rimanda quindi alla tabella dell'analogo paragrafo nella nota integrativa consolidata del presente fascicolo.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	31.12.2025	31.12.2024
A. Cassa	12	2
B. Altre disponibilità liquide: <i>c/c bancari e postali</i>	51	646
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	27
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	63	675
E. Crediti finanziari correnti	32.782	21.994
- <i>di cui v/parti correlate</i>	32.782	21.994
F. Debiti bancari correnti	(2.887)	(1.561)
G. Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(8.915)	(6.554)
H. Altri debiti finanziari correnti	(46.256)	(43.769)
- <i>di cui prestiti obbligazionari</i>	(3.955)	(3.968)
- <i>di cui Leasing finanziari</i>	-	(579)
- <i>di cui v/parti correlate</i>	(42.301)	(39.222)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(58.058)	(51.884)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(25.214)	(29.216)
K. Debiti bancari non correnti	(77.028)	(60.757)
L. Crediti finanziari non correnti	23.959	23.800
- <i>di cui v/parti correlate</i>	23.800	23.800
M. Altri debiti non correnti	-	(8.122)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(53.069)	(45.079)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(78.283)	(74.295)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(1.040)	(298)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(197)	(239)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(79.519)	(74.831)

Di seguito si riporta il prospetto della Posizione Finanziaria Netta secondo lo schema ESMA

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2025	31.12.2024
A.	Disponibilità liquide	12	2
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	51	646
	<i>c/c bancari e postali</i>	51	646
C.	Altre attività finanziarie correnti	32.782	22.021
D.	Liquidità (A+B+C)	32.845	22.669
	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte		
E.	corrente del debito finanziario non corrente)	(26.224)	(29.950)
	<i>Strumenti di debito correnti</i>	(25.184)	(29.652)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 correnti</i>	(1.040)	(298)
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(8.915)	(6.554)
G.	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	(35.139)	(36.504)
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(2.294)	(13.835)
	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti		
I.	di debito)	(77.225)	(60.996)
	<i>Debiti finanziari non correnti</i>	(77.028)	(60.757)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 non correnti</i>	(197)	(239)
J.	Strumenti di debito	-	-
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	(77.225)	(60.996)
M.	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(79.519)	(74.831)

14 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso di natura fiscale verso l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione.

15 TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2025 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

16 EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Non si sono verificati eventi successivi alla data di chiusura del bilancio.

17 PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BILANCIO DELLA SOCIETA' CHE ESERCITA L'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SES.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2024.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	189.673	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	32.091	
D) RATEI E RISCONTI	201	
TOTALE ATTIVO	221.965	
A) PATRIMONIO NETTO		95.645
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		594
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		124.750
E) RATEI E RISCONTI		976
TOTALE PASSIVO		221.965

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		820
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	696	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		2.468
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	850	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	196	
UTILE DELL'ESERCIZIO		1.546

18 PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

4. approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2025 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 1.392.634,55;
5. di utilizzare la riserva statutaria di 621.505 euro, la riserva straordinaria di 15.686,64 e gli utili IAS portati a nuovo di 35.826,61, pari a un totale di 673.018,25 per coprire parzialmente la perdita di esercizio;
6. di riportare a nuovo la rimanente perdita dell'esercizio pari a 719.616,30

Torino, 31 marzo 2026

Il Consiglio di Amministrazione

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2025 alla Società di Revisione.

(dati in migliaia di euro)

Attività / Società di Revisione	Deloitte & Touche S.p.A.
Corrispettivi di revisione	75
Altri Servizi	5

I dati della tabella non tengono conto dell'adeguamento ISTAT e del contributo di vigilanza.



IPI S.p.A.
Bilancio Consolidato
al 31 dicembre 2025

IPI S.p.A. Bilancio consolidato

Grandezze di performance

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 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:

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 delle note esplicative è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.224	7.239
- Attività immateriali a vita definita		434	440
	4.1	7.658	7.679
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	4.2	44.947	50.423
- Beni in locazione finanziaria		0	0
		44.947	50.423
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	4.3	197.103	173.036
- Beni in locazione finanziaria		0	20.900
		197.103	193.936
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		1.013	2.819
- Partecipazioni in altre imprese	4.4.1	1.013	2.819
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4.4.2	2.113	818
Crediti vari e altre attività non correnti	4.4.3	2.647	1.432
		5.773	5.069
Attività per imposte anticipate	7.9	2.677	2.389
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		258.158	259.496
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	5.1	20.835	23.404
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		22.654	27.046
- Crediti commerciali	5.2	12.449	19.365
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>28</i>
			<i>57</i>
- Crediti vari e altre attività correnti	5.3	10.205	7.681
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.4	5.117	296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	5.5	51	291
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1</i>
			<i>2</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.6	15.538	11.067
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		64.195	62.104
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		322.353	321.600

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024	
PATRIMONIO NETTO	6			
Quota di pertinenza della Capogruppo		99.358	106.392	
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		87.100	82.078	
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		24.156	24.024	
- Riserva di copertura flussi di cassa		(80)	(531)	
- Utili (perdite) del periodo		(11.818)	821	
quota di pertinenza dei terzi		255	833	
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		99.613	107.225	
Passività non correnti				
Passività finanziarie non correnti		164.164	152.696	
- Debiti finanziari	7.1	120.149	112.425	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	2.640	
- Passività per locazioni finanziarie	7.3	0	8.122	
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.5	44.015	32.149	
TFR e altri fondi relativi al personale	7.8	3.539	3.628	
Fondi per rischi ed oneri futuri	7.9	305	48	
Debiti vari e altre passività non correnti	7.10	455	590	
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		168.463	156.962	
Passività correnti				
Passività finanziarie correnti		28.490	30.035	
- Debiti finanziari	7.2	25.459	26.072	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		807	660	
- Passività per locazioni finanziarie	7.4	0	579	
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.6	3.031	3.384	
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		25.787	27.378	
- Debiti commerciali	7.11	13.618	18.683	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.131	1.412	
- Debiti vari e altre passività correnti	7.12	12.169	8.695	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.277	57.413	
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		222.740	214.375	
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		322.353	321.600	

Prospetto del Conto Economico Complessivo Consolidato

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in migliaia di euro)				
	Note	31.12.2025	31.12.2024	
Ricavi	8.1	46.439	45.479	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	38	262	
Altri proventi	8.2	678	2.439	
Totale ricavi e proventi operativi		47.117	47.918	
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	8.3	(24.818)	(27.884)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(3.179)	(2.840)	
Costi del personale	8.4	(14.421)	(14.598)	
Altri costi operativi	8.5	(3.023)	(2.510)	
Accantonamento fondi	8.6	(4.679)	(2.084)	
Rilascio fondi	8.7	132	13.439	
Variazione delle rimanenze	8.8	(556)	5.257	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(248)	19.538	
Ammortamenti	8.9	(4.942)	(4.041)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	8.10	3.312	(2.031)	
RISULTATO OPERATIVO		(1.878)	13.466	
Proventi finanziari	8.11	468	1.093	
Oneri finanziari	.812	(11.000)	(12.404)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(12.410)	2.155	
Imposte sul reddito del periodo	8.13	14	(1.565)	
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(12.396)	590	
Altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazione immobili	8.14	(624)	29	
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	8.14	111	197	
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile / (perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	8.14	90	989	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	8.14	188	(1.576)	
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(235)	(361)	
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(12.631)	229	
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:				
Soci della controllante		(11.818)	821	
Partecipazioni di terzi		(578)	(231)	
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(12.396)	590	
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:				
Soci della controllante		(12.053)	460	
Partecipazioni di terzi		(578)	(231)	
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(12.631)	229	

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Note	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza 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	6	-	(15.193)	-	16.014	-	(821)	-	-	(231)	231	-
Aumento di capitale	6	5.022	-	-	-	-	-	-	5.022	-	-	5.022
Altri movimenti		-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	(11.818)	-	(11.818)	-	(578)	(12.396)
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	-	(513)	-	278	(235)	-	-	(235)
Totale utile (perdita) complessivo		-	-	-	-	(513)	(11.818)	278	(12.053)	-	(578)	(12.631)
Saldo al 31 dicembre 2025		87.100	-	28.500	(5.051)	50	(11.818)	582	99.363	833	(578)	99.613

Rendiconto Finanziario Consolidato

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	11.067	17.385
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(12.396)	590
Oneri finanziari di conto economico	11.000	12.404
Proventi finanziari di conto economico	(468)	(1.093)
Ammortamenti	4.942	4.041
Rilascio fondi, accantonamento fondi	4.547	(11.355)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	(3.312)	2.031
Imposte sul reddito	(14)	1.565
Oneri finanziari pagati	(11.000)	(12.404)
Proventi finanziari incassati	146	103
Imposte pagate	(34)	(1.565)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(89)	203
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	6.916	5.927
<i>Di cui v/parti correlate</i>	30	157
- Rimanenze nette	2.569	(5.425)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(1.591)	3.540
<i>Di cui v/parti correlate</i>	281	1.242
Totale	1.216	(1.438)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	(4.854)	(2.718)
Disinvestimenti in:		
- Terreni e fabbricati	1.808	-
- Investimenti immobiliari	145	1.325
Totale	(2.901)	(1.393)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
Incremento dei crediti finanziari	(997)	(166)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(2.493)	3.300
Variazione debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	44.177	17.419
Rimborso dei finanziamenti	(37.024)	(19.613)
Pagamenti per leasing	-	(1.127)
Totale	6.156	(3.487)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	4.471	(6.318)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	15.538	11.067
depositi bancari e cassa 31.12	15.538	11.067

Principi contabili e note esplicative

1. Informazioni societarie

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, al Lingotto in Via Nizza n. 262/59.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") costituiscono un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi tecnici e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e/o operatori immobiliari, privati.

Una parte importante dell'attività è ancora rappresentata da immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare, in attesa del verificarsi delle migliori condizioni di mercato per il loro realizzo e/o trasformazione e sviluppo.

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2025 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 marzo 2026.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 86.114.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,87% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal Prof. Massimo Segre.

2. Forma e contenuto

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2025. I bilanci delle società controllate sono redatti, secondo i principi contabili nazionali (OIC) e successivamente adattati, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Il bilancio consolidato sarà disponibile sul sito www.ipi-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio consolidato è svolta da Deloitte & Touche S.p.A.

La valuta di redazione del bilancio consolidato è l'euro, utilizzato nella totalità delle operazioni del Gruppo. Ove non diversamente indicato di seguito, tutti gli importi sono espressi in migliaia di euro.

Per ogni voce del bilancio consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2024. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato del gruppo IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell’ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell’esercizio, in considerazione del fatto che per l’attività di sviluppo e trasformazione immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale;
- Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell’esercizio;
- il prospetto del conto economico complessivo consolidato dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l’utile o la perdita del periodo;
- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d’esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività di investimento o finanziaria;
- il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato;
- il presente componente “principi contabili e note esplicative” che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento;

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio consolidato è stato redatto utilizzando come criterio di valutazione il costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito ad ogni data di chiusura dell’esercizio:

- immobili strumentali
- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- investimenti immobiliari
- piani a benefici definiti
- fondi per rischi ed oneri

- attività per imposte anticipate
- crediti verso la clientela

2.3 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo, incluse nel perimetro di consolidamento integrale, alla data del 31 dicembre 2025 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Agency S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100,00%	0,00%
Cantier S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	500	100,00%	0,00%
IPI Management Services S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	84,00%	5,36%
Manzoni 44 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	0,00%	100,00%
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100,00%	0,00%
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	7.100	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	557	10,23%	89,77%
IPI Engineering S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.100	0,00%	89,36%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100,00%	0,00%
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.500	100,00%	0,00%
Progetto 102 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	8.100	100,00%	0,00%
Progetto 21 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
IPI Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50	0,00%	89,36%
Archivio S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100,00%	0,00%

Rispetto all'esercizio precedente è stata costituita Progetto 102 con capitale sociale di 100 mila euro interamente controllata da IPI S.p.A. ed è stata ceduta la quota di controllo di Speranza S.r.l. che è stata quindi esclusa dal perimetro.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier S.r.l. per 50 migliaia di euro e IPI Management Services S.p.A. per 8,5 milioni di euro.

Le altre partecipazioni Speranza S.r.l., Leopoldine S.p.a. e Santa Caterina Resort S.r.l. sono valutate al costo.

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati.

Aggregazioni aziendali

Il Gruppo contabilizza le aggregazioni aziendali applicando il metodo dell'acquisizione alla data di acquisizione, ovvero la data in cui ottiene effettivamente il controllo dell'acquisita. Il controllo è il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'entità al fine di ottenere benefici dalle sue attività.

Il Gruppo determina l'avviamento alla data di acquisizione nel modo seguente:

- il fair value del corrispettivo trasferito; più
- il fair value di qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita; più, nel caso di aggregazioni aziendali realizzate in più fasi, il fair value delle interessenze nell'acquisita precedentemente possedute; meno
- il valore netto degli importi (solitamente il fair value) delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte identificabili determinato in accordo al IFRS 3.

Il valore contabile dell'eventuale avviamento viene sottoposto al "impairment test" annualmente per identificare eventuali perdite per riduzioni di valore. I costi correlati all'aggregazione, diversi da quelli relativi all'emissione di titoli di debito o di strumenti rappresentativi di capitale, sono rilevati come spese nell'utile/(perdita) dell'esercizio quando sostenuti.

Dal corrispettivo trasferito sono esclusi gli importi relativi alla risoluzione di un rapporto preesistente. Normalmente tali importi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il corrispettivo potenziale viene rilevato al fair value alla data di acquisizione; ad ogni data di chiusura successiva viene rideterminato il fair value del corrispettivo potenziale e le variazioni sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Qualora, dall'acquisizione di partecipazioni di controllo non totalitarie, emerga una potenziale obbligazione da parte del Gruppo di acquisire le quote delle minoranze attraverso l'esercizio da parte loro di una put option e l'azionista di minoranza gode ancora dei benefici associati alla proprietà dell'investimento, viene contabilizzata una passività calcolata come attualizzazione del valore stimato al momento del suo esercizio, secondo il cosiddetto "present access method", che prevede l'iscrizione della passività a diminuzione della riserva di patrimonio netto "Utili (perdite) portati a nuovo" nel primo esercizio, con iscrizione delle variazioni dovute a valutazioni successive nell'utile o perdita dell'esercizio, tra gli oneri finanziari.

2.4 Uso di stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori finali indicati nei prospetti contabili e nell'informativa fornita. L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate anche sull'esperienza storica, utilizzate ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi contabilmente nell'esercizio in cui avviene la revisione di stima, se tale revisione influenza solo l'esercizio corrente, o anche nei periodi successivi se la revisione influenza il periodo corrente e quelli futuri. Per loro natura, le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi i valori iscritti nei bilanci in commento possano variare anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti nel conto economico complessivo o nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili, la valutazione delle imposte anticipate e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono al Gruppo la determinazione del fair value delle attività e delle passività finanziarie e non.

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia una media ponderata (WACC) del debito e del capitale proprio al lordo delle imposte e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio operativo, il rischio finanziario e il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito.

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Per quanto riguarda le passività da aggregazione aziendale il valore delle put option dei soci di minoranza è calcolato come attualizzazione del valore stimato della put option al momento del suo esercizio.

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, il Gruppo valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, il Gruppo utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

2.5 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili impianti e macchinari sono inizialmente rilevati al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene.

Successivamente, gli immobili impianti e macchinari sono valutati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate, ad eccezione dei fabbricati strumentali che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

Fabbricati e costruzioni leggered al 1% al 3%

Impianti e macchinari dal 8% al 15%

Mobili e arredi ufficio 12%

Altri beni dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile (maggiore fra il valore d'uso ed il fair value al netto dei costi di vendita), le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

La classe di attivo dei fabbricati strumentali è soggetta alla valutazione secondo il metodo della rideterminazione del valore:

- se il valore contabile di un bene è incrementato a seguito di una rideterminazione di valore, l'incremento deve essere rilevato nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo e accumulato nel patrimonio netto sotto la voce riserva di rivalutazione; invece nel caso in cui ripristini una diminuzione di una rivalutazione della stessa attività rilevata precedentemente nel conto economico deve essere rilevato come provento;
- se il valore contabile di un bene è diminuito a seguito della rideterminazione di valore, la diminuzione deve essere rilevata nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo come eccedenza di rivalutazione nella misura in cui vi siano eventuali saldi a credito nella riserva di rivalutazione in riferimento a tale attività; altrimenti tale riduzione va contabilizzata nel conto economico.

Il fair value utilizzato si basa su di una stima effettuata da un perito esterno in possesso di riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

Attività immateriali

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato, viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita

utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

Software e licenze

Vita utile	Definita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il provento netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

L'avviamento derivante dall'acquisizione di società controllate viene valutato al costo al netto delle perdite per riduzione di valore cumulate. Viene sottoposto a test di impairment con cadenza annuale.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari sono valutati inizialmente al costo e successivamente al fair value, rilevando eventuali variazioni nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

L'utile o la perdita derivante dalla cessione di un investimento immobiliare (determinato come la differenza tra il valore di realizzo e il valore contabile) viene rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il fair value si basa su di una stima effettuata da un perito esterno in possesso di riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

Leasing

All'inizio del contratto il Gruppo valuta se il contratto è, o contiene, un leasing. Il contratto è, o contiene, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata per un periodo di tempo. Per valutare se un contratto conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata, il Gruppo utilizza la definizione di leasing dell'IFRS 16.

- i. Modello contabile per il locatario

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, il Gruppo attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante. Tuttavia, nel caso dei leasing di fabbricati, il Gruppo ha deciso di non separare le componenti non leasing dalle componenti leasing e di contabilizzare le componenti leasing e non leasing come un'unica componente.

Alla data di decorrenza del leasing, il Gruppo rileva l'attività per il diritto di utilizzo e la passività del leasing. L'attività per il diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del leasing, rettificato dei pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al leasing ricevuti.

L'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata successivamente a quote costanti dalla data di decorrenza alla fine della durata del leasing, a meno che il leasing trasferisca la proprietà dell'attività sottostante al Gruppo al termine della durata del leasing o, considerando il costo dell'attività per il diritto di utilizzo, ci si aspetta che il Gruppo eserciterà l'opzione di acquisto. In tal caso, l'attività per il diritto di utilizzo sarà ammortizzata lungo la vita utile dell'attività sottostante, determinata sulla stessa base di quella di immobili e macchinari. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene regolarmente diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore e rettificata al fine di riflettere eventuali variazioni derivanti dalle valutazioni successive della passività del leasing.

Il Gruppo valuta la passività del leasing al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza, attualizzandoli utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing. Laddove non è possibile determinare tale tasso con facilità, il Gruppo utilizza il tasso di finanziamento marginale. Generalmente, il Gruppo utilizza il tasso di finanziamento marginale quale tasso di sconto.

La passività del leasing è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il leasing derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che il Gruppo prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando il Gruppo modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

Quando la passività del leasing viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, il locatario rileva la modifica nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

Il Gruppo ha deciso di non rilevare le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing relative ad attività di modesto valore (inferiore a 5 mila euro) e ai leasing a breve termine (durata inferiore a 12 mesi), comprese le attrezzature informatiche. Il Gruppo rileva i relativi pagamenti dovuti per il leasing come costo con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, il Gruppo attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente del leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante.

All'inizio del leasing, il Gruppo, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo, a seconda che vi sia stato o meno il trasferimento alla controparte dei rischi e benefici sottostanti.

Per i contratti contenenti una componente di leasing e una o più componenti di leasing e non leasing, il Gruppo ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

Il Gruppo rileva i pagamenti ricevuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

Non vi sono leasing finanziari.

Attività possedute per la vendita

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in conformità ai principi contabili del Gruppo. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

Le attività immateriali e gli elementi di immobili, impianti e macchinari classificati come posseduti per la vendita o la distribuzione non sono ammortizzati a partire dalla data in cui vengono classificati come tali. Inoltre, una partecipazione cessa di essere contabilizzata con il metodo del patrimonio netto nel momento in cui viene classificata come posseduta per la vendita o la distribuzione.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui il Gruppo esercita un'influenza notevole e che non è classificabile come controllata o partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto, la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella del Gruppo.

Partecipazioni in altre imprese

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate e collegate) sono incluse fra le attività non correnti ovvero fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore ovvero non superiore a 12 mesi.

Le partecipazioni in altre imprese sono contabilizzate al costo di acquisto e sono valutate successivamente al FVTPL, in accordo con l'IFRS 9.

In assenza di un mercato principale attivo, il Gruppo identifica il fair value con il costo di acquisto, nel medesimo esercizio, considerando quest'ultimo l'input più affidabile in termini di valutazione secondo l'IFRS 13.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei diritti d'uso dei beni detenuti in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, il

Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari in entrata che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso il Gruppo stima il valore recuperabile della più piccola unità generatrice di flussi di cassa in entrata largamente indipendenti cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari in entrata indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari in entrata è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, il Gruppo sconta al valore attuale i flussi finanziari in entrata stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta, inoltre, l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite prevalentemente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro presumibile valore di realizzo.

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione

I crediti commerciali e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando il Gruppo diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Fatta eccezione per i crediti commerciali che non contengono una significativa componente di finanziamento, le attività finanziarie sono valutate inizialmente al fair value più o meno, nel caso di attività o passività finanziarie non valutate al FVTPL (Fair Value Through Profit & Loss), i costi dell'operazione direttamente attribuibili all'acquisizione o all'emissione dell'attività finanziaria. Al momento della rilevazione iniziale, i crediti commerciali che non hanno una significativa componente di finanziamento sono valutati al loro prezzo dell'operazione.

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in una delle categorie di valutazione previste dagli IFRS 9: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) - titolo di debito; FVOCI – titolo di capitale; o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le attività finanziarie non sono riclassificate successivamente alla loro rilevazione iniziale, salvo che il Gruppo modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tal caso, tutte le attività finanziarie interessate sono riclassificate il primo giorno del primo esercizio successivo alla modifica del modello di business.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al costo ammortizzato se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è il possesso delle attività finanziarie finalizzato alla raccolta dei relativi flussi finanziari contrattuali; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.
- Un'attività finanziaria deve essere valutata al FVOCI se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita delle attività finanziarie; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Al momento della rilevazione iniziale di un titolo di capitale non detenuto per finalità di trading, il Gruppo può compiere la scelta irrevocabile di presentare le variazioni successive del fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo. Tale scelta viene effettuata per ciascuna attività.

Tutte le attività finanziarie non classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, come indicato in precedenza, sono valutate al FVTPL. Sono compresi tutti gli strumenti finanziari derivati (si veda nel seguito). Al momento della rilevazione iniziale, il Gruppo può designare irrevocabilmente l'attività finanziaria come valutata al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio se così facendo elimina o riduce significativamente un'asimmetria contabile che altrimenti risulterebbe dalla valutazione dell'attività finanziaria al costo ammortizzato o al FVOCI.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto

	economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

Le passività finanziarie sono classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVTPL. Una passività finanziaria viene classificata al FVTPL quando è posseduta per la negoziazione, rappresenta un derivato o è designata come tale al momento della rilevazione iniziale. Le passività finanziarie al FVTPL sono valutate al fair value e le eventuali variazioni, compresi gli interessi passivi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre passività finanziarie sono valutate successivamente al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli interessi passivi e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, così come gli eventuali utili o perdite derivanti dall'eliminazione contabile.

Per informazioni sulle passività finanziarie designate come strumenti di copertura si veda oltre.

Eliminazione contabile

Attività finanziarie

Le attività finanziarie vengono eliminate dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse scadono, quando i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari nell'ambito di un'operazione in cui sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria sono trasferiti o quando il Gruppo non trasferisce né mantiene sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria e non mantiene il controllo dell'attività finanziaria.

Nel caso di operazioni che prevedono il trasferimento di attività rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, ma il Gruppo mantiene tutti o sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dall'attività trasferita, le attività trasferite non sono eliminate contabilmente.

Passività finanziarie

Il Gruppo procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. Il Gruppo elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività modificata sono sostanzialmente diversi. In tal

caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

La differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta e il corrispettivo versato (comprese le attività non rappresentate da disponibilità liquide trasferite o le passività assunte) è rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura

Il Gruppo utilizza gli strumenti finanziari derivati per coprire la propria esposizione al rischio di tasso d'interesse. I derivati incorporati sono separati dal contratto primario e contabilizzati separatamente quando il contratto primario non costituisce un'attività finanziaria e quando vengono soddisfatti determinati criteri.

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati inizialmente al fair value. Dopo la rilevazione iniziale, i derivati sono valutati al fair value e le relative variazioni sono solitamente contabilizzate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il Gruppo designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, il Gruppo documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

Copertura flussi finanziari

Quando uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari, la parte efficace delle variazioni del fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentata nella riserva di copertura dei flussi finanziari. La parte efficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato che viene rilevata nelle altre componenti del conto economico complessivo è limitata alla variazione cumulata del fair value dello strumento coperto (al valore attuale) dall'inizio della copertura. La parte inefficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata immediatamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se la copertura cessa di soddisfare i criteri di ammissibilità o lo strumento di copertura è venduto, giunge a scadenza o è esercitato, la contabilizzazione delle operazioni di copertura cessa prospetticamente. Quando cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per le

coperture di flussi finanziari, l'importo accumulato nella riserva di copertura dei flussi finanziari rimane nel patrimonio netto fino a quando, nel caso di copertura di un'operazione che comporta la rilevazione di un'attività o una passività non finanziaria, è incluso nel costo dell'attività o della passività non finanziaria al momento della rilevazione iniziale o, nel caso delle altre coperture di flussi finanziari, è riclassificato nell'utile/(perdita) dell'esercizio nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri attesi coperti hanno un effetto sull'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se non si prevedono più futuri flussi finanziari coperti, l'importo deve essere riclassificato immediatamente dalla riserva per la copertura di flussi finanziari nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

Il Gruppo rileva dei fondi svalutazione per le perdite attese su crediti relative a:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- titoli di debito valutati al FVOCI; e
- attività derivanti da contratto.

Il Gruppo valuta i fondi svalutazione a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, fatta eccezione per quanto indicato di seguito, per cui considera solo i dodici mesi successivi:

- titoli di debito con un rischio di credito basso alla data di chiusura del bilancio; e
- altri titoli di debito e conti correnti bancari il cui rischio di credito (ossia il rischio di inadempimento che si manifesta lungo la vita attesa dello strumento finanziario) non è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

I fondi svalutazione dei crediti commerciali e delle attività derivanti da contratto sono sempre valutati a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, il Gruppo considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni quantitative e qualitative e le analisi, basate sull'esperienza storica del Gruppo, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

Le perdite attese su crediti di lunga durata sono le perdite attese su crediti derivanti da tutte le possibili inadempienze lungo la vita attesa di uno strumento finanziario.

Le perdite attese su crediti a 12 mesi sono le perdite attese su crediti derivanti da possibili inadempienze nell'arco di dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio (o entro un periodo più breve se la vita attesa di uno strumento finanziario è inferiore a 12 mesi).

Il periodo massimo da prendere in considerazione nella valutazione delle perdite attese su crediti è il periodo contrattuale massimo durante il quale il Gruppo è esposto al rischio di credito.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando il Gruppo deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Proventi finanziari

Sono rilevati a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari, calcolati con il metodo del tasso di interesse effettivo, si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee imponibili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati ai fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee imponibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati ai fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee deducibili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di

essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

Ricavi da contratti con i clienti

l'IFRS 15 prevede un modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

- identificazione del contratto con il cliente;
- identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- determinazione del prezzo della transazione;
- allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni contrattuali;
- rilevazione del ricavo al soddisfacimento delle obbligazioni contrattuali.

I ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. Il Gruppo generalmente rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (at a point in time).

2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2025

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2025:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”**. Il documento richiede ad un’entità di identificare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un’altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l’informativa da fornire in nota integrativa. L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

2.7 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall’unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell’Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l’adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi, non obbligatoriamente applicabili, non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2025:

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento **“Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7”**. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell’IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l’obiettivo di:
 - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l’assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un’entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si

attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7”**. Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
 - un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di “own use” a questa tipologia di contratti;
 - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
 - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato **“Annual Improvements Volume 11”**. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

2.8 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2025

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 **“Presentation and Disclosure in Financial Statements”** che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 19 **“Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures”** (unitamente agli Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures pubblicati il 21 agosto 2025). Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:

- non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
- la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 13 novembre 2025 lo IASB ha pubblicato un documento denominato **“Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency – Amendment to IAS 21”** che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. L'entità applica le modifiche se:
 - la sua valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata e sta convertendo i suoi risultati economici e la sua situazione patrimoniale-finanziaria nella valuta di un'economia iperinflazionata; oppure,
 - sta convertendo nella valuta di un'economia iperinflazionata i risultati economici e la situazione patrimoniale-finanziaria di una gestione estera la cui valuta funzionale è quella di un'economia non iperinflazionata.
- Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che avranno inizio dal 1° gennaio 2027. Gli amministratori non si attendono un effetto nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1. Informativa per Settori operativi

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 e locazione di immobili di proprietà,
- servizi immobiliari: consulenza, gestione e valorizzazione di immobili, intermediazione immobiliare e
- gestione alberghiera.

La misura economica del risultato conseguito da ogni settore è il Risultato operativo

I risultati che seguono sono esposti separatamente, coerentemente con la visione del Management e in ottemperanza ai principi contabili di riferimento.

Dati economici per settore operativo

Esercizio 2025 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Ricavi netti della gestione ordinaria da terzi	11.152	19.068	18.885	(1.988)	47.117
Ricavi netti della gestione ordinaria da altri settori	1.086	2.010	120	(3.216)	-
Ricavi netti della gestione ordinaria	12.238	21.078	19.005	(5.204)	47.117
Totale costi	12.463	25.956	17.011	(6.435)	48.995
<i>di cui: Ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>3.102</i>	<i>5.265</i>	<i>1.368</i>	<i>(3.558)</i>	<i>6.177</i>
Risultato operativo	(225)	(4.878)	1.994	1.231	(1.878)
Proventi/(oneri) finanziari	(6.957)	(283)	(1.205)	(2.087)	(10.532)
(Rettifiche)/riprese di valore su strumenti di debito, crediti e altre attività	-	-	-	-	-
Proventi/(oneri) finanziari da altri settori	(1.073)	52	1.050	(29)	-
Imposte del periodo	205	260	93	(544)	14
Utile/(perdita) dell'esercizio	(8.460)	(5.369)	1.746	(312)	(12.395)

Esercizio 2024 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Ricavi netti della gestione ordinaria da terzi	12.982	19.118	15.818	-	47.918
Ricavi netti della gestione ordinaria da altri settori	4.703	2.769	290	(7.762)	-
Ricavi netti della gestione ordinaria	17.685	21.887	16.108	(7.762)	47.918
Totale costi	7.073	23.972	14.220	(10.813)	34.452
<i>di cui: Ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>9.077</i>	<i>2.607</i>	<i>1.098</i>	<i>(7.499)</i>	<i>5.283</i>
Risultato operativo	10.612	(2.085)	1.888	3.051	13.466
Proventi/(oneri) finanziari	(7.826)	(313)	(1.162)	(2.010)	(11.311)
(Rettifiche)/riprese di valore su strumenti di debito, crediti e altre attività	-	-	-	-	-
Proventi/(oneri) finanziari da altri settori	(1.282)	(4)	1.344	(58)	-
Imposte del periodo	819	90	251	405	1.565
Utile/(perdita) dell'esercizio	685	(2.492)	1.819	578	590

Dati patrimoniali per settore operativo

31-dic-25 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Attività	369.371	34.094	63.855	(144.967)	322.353
Attività non correnti	127.290	26.351	49.012	(138.458)	64.195
Attività correnti	242.081	7.743	14.843	(6.509)	258.158
Passività	239.846	19.029	22.913	(59.048)	222.740
Passività non correnti	122.932	4.584	12.903	28.044	168.463
Passività correnti	116.914	14.445	10.010	(87.092)	54.277
Altre informazioni					
Immobili in proprietà	221.618	-	-	-	221.618

31-dic-24 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Attività	360.081	32.670	63.165	(134.316)	321.600
Attività non correnti	130.694	25.219	35.142	(128.951)	62.104
Attività correnti	229.387	7.451	28.023	(5.365)	259.496
Passività	227.715	19.877	23.504	(56.721)	214.375
Passività non correnti	121.424	7.138	14.779	13.621	156.962
Passività correnti	106.291	12.739	8.725	(70.342)	57.413
Altre informazioni					
Immobili in proprietà	236.423				236.423

L'informativa in merito alle aree geografiche, definite in funzione della sede delle società appartenenti al Gruppo oppure dell'ubicazione della clientela del Gruppo stesso, non è significativa. Al 31 dicembre 2025 tutte le società del Gruppo hanno sede in Italia e la clientela è localizzata in Italia. Le attività sono quelle impiegate dal settore nello svolgimento della propria attività caratteristica o che possono essere ad esso allocate in funzione di tale attività.

3.2. Clienti rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione, la rilevanza dell'importo e il contestuale incasso sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.3. Stagionalità

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

3.4. Opzione per il consolidato fiscale nazionale

IPI e le società del Gruppo hanno adottato il c.d. “consolidato fiscale nazionale”, disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR. Esso consiste in un regime opzionale, in virtù del quale il reddito complessivo netto o la perdita fiscale di ciascuna società controllata partecipante al consolidato fiscale – unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta – sono trasferiti alla società controllante, in capo alla quale è determinato un unico reddito imponibile o un’unica perdita fiscale riportabile (risultanti dalla somma algebrica dei redditi/perdite propri e delle società controllate partecipanti) e, conseguentemente, un unico debito/credito di imposta. In virtù di questa opzione, le imprese del Gruppo che hanno aderito al “consolidato fiscale nazionale” determinano l’onere fiscale di propria pertinenza ed il corrispondente reddito imponibile viene trasferito alla Capogruppo.

4. ATTIVITA' NON CORRENTI

4.1 Attività immateriali

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.2025
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.739	-	-	3.739
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.693	139	-	1.832
Valore lordo attività immateriali	13.799	139	-	13.938
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.313)	-	(59)	(3.372)
Avviamenti	-	-	-	-
Altre	(1.686)	-	(101)	(1.787)
Fondo amm.to attività immateriali	(6.120)	-	(160)	(6.280)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	426	-	(59)	367
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	7	139	(101)	45
Valore netto attività immateriali	7.679	139	(160)	7.658

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate negli scorsi esercizi, e non includono attività generate internamente.

In particolare, l’avviamento è derivante dall’acquisizione di IPI MS (già Agire S.p.A.); IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l. costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, all’interno del settore consulenza, gestione e valorizzazione di immobili operativa

nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36), e alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai fini dell'effettuazione del test di *impairment*. Inoltre, IPI MS S.p.A. è unico socio di IPI Engineering s.r.l. e IPI Condominium S.r.l.

Il valore recuperabile della CGU in oggetto è determinato tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (*Terminal Value*) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della CGU è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,96% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

Il tasso di attualizzazione WACC è una misura basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e sul tasso di rendimento dell'*equity* determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della CGU.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2026-2030" di IPI MS S.p.A.

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che l'eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (flussi di cassa operativi e WACC), nell'ambito di un *range* ragionevolmente prevedibile, non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

4.2 Attività materiali

4.2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.2025
Terreni	6.451	(6.078)	-	373
Fabbricati	18.598	(9.346)	-	9.252
Migliorie su fabbricati	264	170	-	434
Impianti e macchinari	3.694	1.788	-	5.482
Arredi Hotel	3.974	1.491	-	5.465
Attrezzature	1.033	720	-	1.753
Altri beni	43.480	10.561	-	54.041
Valore lordo attività materiali	77.494	(694)	-	76.800
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.646)	-	(63)	(1.709)
Arredi Hotel	(1.939)	-	-	(1.939)
Attrezzature	(1.014)	-	(240)	(1.254)
Altri beni	(16.424)	-	(4.479)	(20.903)
Fondo amm.to attività materiali	(27.071)	-	(4.782)	(31.853)
Terreni	6.451	(6.078)	-	373
Fabbricati	12.805	(9.346)	-	3.459
Migliorie su fabbricati	9	170	-	179
Impianti e macchinari	2.048	1.788	(63)	3.773
Arredi Hotel	2.035	1.491	-	3.526
Attrezzature	19	720	(240)	499
Altri beni	27.056	10.561	(4.479)	33.138
Valore netto attività materiali	50.423	(694)	(4.782)	44.947

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali iscritte al costo possano aver subito una riduzione di valore.

Le voci terreni e fabbricati includono: gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un immobile in C.so Turati di proprietà di Archivio S.r.l., nonché le aree rimaste in proprietà dopo la vendita nel 2019 dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione della controllata Lingotto 2000 S.p.A. che, come indicato nel precedente paragrafo 2.5, rientrando nella classe di attivo dei fabbricati strumentali sono valutati in base al modello della rideterminazione del valore pari al suo *fair value*.

L'albergo di 140 camere della Lingotto Hotels S.r.l. posseduto dal Gruppo sino al 31 dicembre 2024 è stato alienato nel corso dell'esercizio. Contestualmente all'alienazione è stato stipulato un contratto che ha permesso di conservare il diritto di utilizzo dello stesso in capo alla Lingotto

Hotels S.r.l. e quindi lo stesso è stato valorizzato ed incluso nella presente voce in accordo alle previsioni dell'IFRS16.

La voce Altri beni pertanto è composta, principalmente, in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile IFRS16, dal diritto d'uso derivante dall'affitto dei due hotels venduti dalla controllata Lingotto Hotel nel corso dell'esercizio 2023 e dell'esercizio 2025.

L'incremento della voce Arredi Hotel e Attrezzature si riferisce principalmente agli investimenti che sono proseguiti negli Hotel.

Nel presente bilancio, al fine di dare una migliore classificazione delle immobilizzazioni, è stata inoltre rivista la tabella di dettaglio precedente. Questo ha comportato alcune modifiche ai saldi delle singole voci senza alterare il totale della stessa.

Di seguito la tabella che dettaglia i movimenti avvenuti sulla voce terreni (6.451 migliaia di euro) e fabbricati (12.805 migliaia di euro) pari a 19.256 migliaia di euro.

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.2025
Albergo (Hilton Lingotto)	5.769	(5.769)	-	-
Parcheggi	-	-	-	-
Uffici Torino C.so Turati	-	-	-	-
Uffici a utilizzo gruppo	637	(309)	-	328
Magazzini a utilizzo gruppo	45	-	-	45
Totale terreni	6.451	(6.078)	-	373
Albergo (Hilton Lingotto)	10.031	(10.031)	-	-
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	650	(29)	-	621
Uffici a utilizzo gruppo	1.725	714	-	2.439
Magazzini a utilizzo gruppo	151	-	-	151
Totale fabbricati (valore netto contabile)	12.805	(9.346)	-	3.459
Albergo (Hilton Lingotto)	15.800	(15.800)	-	-
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	650	(29)	-	621
Uffici a utilizzo gruppo	2.362	405	-	2.767
Magazzini a utilizzo gruppo	196	-	-	196
Totale terreni e fabbricati	19.256	(15.424)	-	3.832

4.3 Investimenti immobiliari

4.3.1 Immobili di proprietà e locazione finanziaria

Il modello di business adottato dal Gruppo è volto all'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la messa a reddito o la trasformazione e valorizzazione.

Di seguito l'elenco degli immobili compresi in questa categoria con la superficie e distribuzione nel territorio:

31.12.2025		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Torino	via Nizza, 262 Lingotto uffici	37.725
Pavia	ex Snia	28.600
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Torino	via Pianezza	10.400
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Padova	via Uruguay	5.800
Napoli	via Brecce	4.150
Genova	via P.Chiesa	3.600
Milano	via Manzoni, 44	2.358
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	1.500
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo, 12	70

Nella tabella seguente è rappresentata la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Saldo al 1° gennaio	193.936	197.491	(3.555)
Incrementi	-	33	(33)
Vendite	(145)	(1.358)	1.213
Riclassifiche	-	(200)	200
Variazioni del fair value	3.312	(2.030)	5.342
Investimenti immobiliari	197.103	193.936	3.167

La valutazione del fair value degli immobili è stata determinata sulla base di una valutazione da parte di esperti esterni indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Alla data del 31.12.2025 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia, Torino via Pianezza, Padova, Marghera e gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca di secondo grado a favore degli obbligazionisti gli uffici del Lingotto.

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera), detenuti tramite contratti di locazione finanziaria al 31 dicembre 2024, sono stati riscattati nel corso del 2025 e sono ora di proprietà del Gruppo.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2025			31 dicembre 2024		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile						
Venezia	-	-	-	5.136	4.937	199
Leasing immobile						
Padova	-	-	-	4.009	3.764	245
Totale	-	-	-	9.145	8.701	444
Totale debiti		-	-		8.701	444
Passività non correnti		-			8.122	
Passività correnti		-			579	
Totale debiti		-			8.701	
Entro 1 anno	-	-	-	951	579	372
Tra 1 e 5 anni	-	-	-	8.194	8.122	72
Totale debiti	-	-	-	9.145	8.701	444

4.4 Altre attività non correnti

4.4.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	31.12.2025
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	2.000	-	(2.000)	-
Santa Caterina Resort S.r.l.	570	-	-	570
Leopoldine S.p.A.	240	-	-	240
Speranza S.r.l.	-	195	-	195
Consorzio Lingotto	4	-	(1)	3
BCC Napoli	1	-	-	1
Polaris	1	-	-	1
Valsabbina	1	-	-	1
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	2.819	195	(2.001)	1.013

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.r.l., acquisita nel 2018. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha un impegno all'acquisto di un ulteriore 20% di Leopoldine S.r.l. e ha già versato nel 2019 e nel 2020 un acconto di 1 milione di euro con un debito residuo 1.151 migliaia di euro. Al momento il 90% del capitale di Leopoldine S.r.l. è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera.

Leopoldine è proprietaria di 19 immobili di tipo rurale, di cui 7 "Leopoldine", fabbricati caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare per lo più ad uso ricettivo e turistico detti edifici che hanno una superficie di pavimento di oltre mq 18.000. È stato presentato un piano di recupero della fattoria e due leopoldine per la realizzazione di un resort o un albergo diffuso, per la cui gestione è candidata la Lingotto Hotels.

Nel corso dell'esercizio il ramo d'azienda di Leopoldine S.r.l. relativo alla realizzazione di un resort a Cortona è stato scisso in Santa Caterina Resort S.r.l. nella quale il Gruppo possiede la relativa quota di partecipazione.

Il Gruppo era titolare di una partecipazione del 2,93% pari al 5% dei diritti patrimoniali in CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.) al 31 dicembre 2024, ad inizio 2025 la partecipazione è stata ceduta.

Sempre nel corso del 2025, la perdita del controllo della partecipazione in Speranza S.r.l. ha comportato l'uscita della stessa dal perimetro di consolidamento integrale e l'iscrizione del costo di acquisto nella presente voce.

Le altre partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

4.4.2 Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	31.12.2025
Opzioni	-	159	-	159
Swaps	818	68	-	886
Conti correnti immobilizzati a pegno	-	1.068	-	1.068
Totale crediti finanziari non correnti	818	1.295	-	2.113

La voce accoglie il fair value positivo degli strumenti derivati di copertura in essere sui due mutui concessi dal Banco BPM con scadenza 30.11.2030 e 31.12.2031. Il fair value delle opzioni aveva valore negativo al 31 dicembre 2024 ed era stato quindi riclassificato tra le passività finanziarie non correnti.

4.4.3 CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	30,0	116,0	(86,0)
Crediti d'imposta	2324,0	1316,0	1008,0
Altri crediti	293,0	-	293,0
Totale crediti vari non correnti	2647,0	1432,0	1215,0

5. ATTIVITA' CORRENTI

5.1 Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Materie di consumo	148	143	5
Immobili	20.687	23.261	(2.574)
Totale rimanenze	20.835	23.404	(2.569)

Il decremento della categoria Immobili è dovuto principalmente al deconsolidamento di Speranza S.r.l. che ha comportato l'uscita dal perimetro del consolidato della residenza di Londra di proprietà della stessa.

Il gruppo effettua il confronto tra il costo sostenuto ed il valore di realizzo al fine di identificare eventuali perdite di valore degli immobili. Ai fini della stima del valore netto di realizzo degli

immobili sono state predisposte apposite perizie da esperti valutatori esterni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

5.2 Crediti commerciali

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti verso clienti terzi	21.337	24.035	(2.698)
Fondo svalutazione crediti terzi	(8.888)	(4.670)	(4.218)
Totale crediti verso terzi	12.449	19.365	(6.916)
Totale crediti commerciali	12.449	19.365	(6.916)

Il decremento dei crediti lordi commerciali è imputabile ad una migliore gestione degli stessi nel corso del 2025 rispetto all'esercizio precedente.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024
Saldo inizio esercizio	4.670	2.619
Accantonamenti	4.408	2.084
Proventizzazioni	(101)	(33)
Utilizzi nell'esercizio	(89)	-
Saldo fine esercizio	8.888	4.670

Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Totale crediti a scadere	9.428	11.067	(1.639)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	430	315	115
Scaduti da 60 a 90 giorni	160	191	(31)
Scaduti da 90 a 120 giorni	59	455	(396)
Scaduti da oltre 120 giorni	11.260	12.007	(747)
Totale crediti scaduti	11.909	12.968	(1.059)
Totale crediti commerciali verso terzi	21.337	24.035	(2.698)

La diminuzione dei crediti è legata alle normali dinamiche di incasso ma in particolare modo ad aver accettato dei crediti fiscali (ecobonus) a chiusura parziale dei crediti riconducibili alla controllata IPI MS verso un'impresa per prestazioni professionali relative a progetti di efficientamento energetico e adeguamento sismico che hanno beneficiato di crediti fiscali da parte dei condomini ai quali l'impresa ha fatturato i lavori. A fronte di tali crediti sono stati stanziati congrui accantonamenti al fondo svalutazione crediti.

5.3 Crediti vari ed altre attività correnti

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	272	370	(98)
Crediti vs. Agenzia Entrate	2.944	1.913	1.031
Totale crediti tributari	3.216	2.283	933
Istituti previdenziali	28	24	4
Caparre confirmatorie	1.500	-	1.500
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	57	73	(16)
Altri	799	696	103
Totale crediti diversi	4.535	2.944	1.591
Totale ratei e risconti attivi	2.454	2.454	-
Totale crediti vari e altre attività correnti	10.205	7.681	2.524

Come anticipato alla nota 6.1 il Gruppo, tramite la controllata Lingotto Hotels S.r.l. si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale di Leopoldine S.p.A. per un esborso complessivo di 2.151 migliaia di euro. Nella presente voce è indicato il credito per la quota già versata a titolo di caparra pari a 1.000 migliaia di euro e il credito residuale pari a 1.151 migliaia di euro iscritto in contropartita del debito che rappresenta l'impegno residuo del Gruppo.

5.4 Titoli diversi dalle partecipazioni

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Gabetti holding	-	27	(27)
Titoli di Stato	269	269	-
Obbligazioni societarie	4.848	-	4.848
Totale crediti finanziari correnti	5.117	296	4.821

5.5 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	31.12.2025
Fondi Assicurativi	291	-	(240)	51
Totale crediti finanziari correnti	291	-	(240)	51

Si tratta dei fondi assicurativi sottoscritti in passato dalla società Arcotecnica, incorporata da IPI Management Service S.p.A., per il TFR di alcuni dipendenti.

5.6 Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi bancari e postali	15.492	11.023	4.469
Denaro e valori in cassa	46	44	2
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	15.538	11.067	4.471

Il saldo delle disponibilità liquide è determinato dalle normali dinamiche di gestione finanziaria del Gruppo.

6. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2025	2024
Azioni ordinarie	87.100.000	82.078.066

Il capitale è formato da n. 87.100.000 azioni del valore nominale di un euro ciascuna.

Il Gruppo non ha in essere piani di stock option.

La **Riserva legale** è stata interamente utilizzata a copertura delle perdite di esercizi precedenti ad esecuzione della delibera dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 04 aprile 2025 durante la quale è stato approvato il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Le **Altre riserve** includono la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di Gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

La **Riserva di copertura flussi di cassa** accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IFRS 9.

RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

	IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili a nuovo		
<i>Importi in migliaia di euro</i>				
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2025	87.100	(25.234)	(1.393)	60.473
Risultati di es. delle imprese consolidate	-	-	(9.899)	(9.899)
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP	-	135.522	-	135.522
- adeguamento ai principi contabili IFRS	-	12.655	(937)	11.718
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate	-	(104.398)	-	(104.398)
Rettifiche di consolidamento				
- svalutazioni / rivalutazioni di partecipazioni	-	753	(753)	-
- elisione dividendi	-	-	-	-
- differenza di consolidamento	-	5.611	586	6.197
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2025	87.100	24.909	(12.396)	99.613

7. PASSIVITA'

7.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo termine sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incr.	Decr.	Riclass.	31.12.2025
Prestito obbligazionario 2025 - 2032	-	29.070	-	-	29.070
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	36.444	-	(7.980)	(1.629)	26.835
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	18.029	-	(142)	(825)	17.062
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	15.874	21	-	(3.955)	11.940
Mutuo banco BPM (scad. 30/12/2030)	-	5.955	-	(369)	5.586
Tenax 6M (scad. 30/06/2029)	5.710	109	-	(887)	4.932
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	3.000	2.000	-	(1.000)	4.000
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	3.458	-	-	(307)	3.151
Finint (scad. 30/0/2043)	2.837	13	-	(104)	2.746
Tenax 3M (scad. 31/12/2030)	2.786	-	46	(306)	2.526
Tenax 3M (scad. 30/06/2029)	2.868	31	-	(440)	2.459
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	2.109	-	(2.109)	-	-
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	2.187	-	(18)	(460)	1.709
Riclassifica Sondrio per incorporazione Ghiac	-	2.109	-	(431)	1.678
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	3.426	-	(1)	(1.941)	1.484
Banca CF + (scad.30/06/2028)	2.199	-	-	(864)	1.335
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.390	-	-	(122)	1.268
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	1.202	-	-	(404)	798
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	1.290	-	-	(570)	720
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	557	-	-	(204)	353
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	355	-	(1)	(63)	291
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	220	-	(220)	-	-
Interessi passivi da liquidare	771	-	-	(656)	115
Banca Valsabbina SACE	-	220	-	(146)	74
Banca Valsabbina (28/01/2027)	212	6	-	(201)	17
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.740	-	-	(1.740)	-
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	1.344	-	-	(1.344)	-
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	676	-	-	(676)	-
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	567	-	-	(567)	-
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	527	-	(527)	-	-
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	316	-	-	(316)	-
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	271	-	-	(271)	-
Strumenti derivati passivi	42	-	-	(42)	-
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	18	-	-	(18)	-
Totale debiti finanziari non correnti	112.425	39.534	(10.952)	(20.858)	120.149

La voce si è incrementata per l'effetto combinato dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 39,5 milioni di euro e per rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 31,8 milioni di euro. In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla sottoscrizione del nuovo prestito obbligazionario 2025 – 2032 per 29,0 milioni di euro.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il prestito obbligazionario 2023 – 2028, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche le prime tre pari al 20% del nominale e scadenti nel 2025, già rimborsato nel corso dell'esercizio, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 12 settembre 2028, è remunerato ad un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato di 500 basis point ed è garantito da immobili (si rimanda al regolamento del prestito pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il prestito obbligazionario 2025 – 2032, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente a partire dal quarto anno di durata del prestito, sarà rimborsato in 4 rate periodiche, le prime 3 pari al 20% del nominale e scadenti nel 2029, 2030 e 2031 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 22 settembre 2032. Il prestito è remunerato ad un tasso variabile Euribor 12 mesi maggiorato del 5% e il tasso cedolare lordo non potrà comunque essere inferiore al 7% (si rimanda al regolamento e al KID pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 31.08.2032) residui 28,4 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 1,6 milioni di euro), garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 17,9 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 0,8 milioni di euro) del Banco BPM (scadenza 31.12.2033) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 b.p.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui.

Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

- a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali;
- b) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali.

I finanziamenti Intesa Sanpaolo sono garantiti da ipoteca sugli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza.

I Covenant sono previsti per i finanziamenti fatti da Tenax a Lingotto 2000 S.p.A e a Lingotto Hotels S.r.l. e prevedono la verifica di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto e di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). Come già precedentemente indicato nel fascicolo i Covenant sono stati tutti rispettati.

7.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incr.	Decr.	Riclass.	31.12.2025
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	3.968	-	(3.968)	3.955	3.955
Banco BPM	2.243	-	(2.243)	1.629	1.629
Banco BPM - utilizzo fido	1.417	1.865	(1.417)	-	1.865
Banca Progetto	1.902	-	(1.902)	1.941	1.941
Prestito obbligazionario	1.750	-	(1.750)	1.344	1.344
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano	1.727	-	(1.727)	1.740	1.740
Monte dei Paschi	500	1.000	(500)	-	1.000
Intesa San Paolo	3.000	-	(3.000)	1.000	1.000
Interessi passivi da liquidare	421	535	(421)	656	1.191
Tenax 6M	-	-	-	887	887
Banca CF +	846	-	(846)	864	864
Banco BPM ex Credito Bergamasco	790	-	(790)	825	825
Prestito obbligazionario	888	-	(888)	676	676
BPM - anticipo fatture	600	600	(600)	-	600
Banca Progetto	564	-	(564)	570	570
Banca Sella	606	-	(606)	567	567
Intesa San Paolo	413	-	(413)	460	460
Tenax 3M	-	-	-	440	440
Mutui ipotecari	-	-	-	431	431
Banca Popolare di Sondrio	396	-	(396)	404	404
Mutuo banco BPM	-	-	-	369	369
Cr Savigliano	412	-	(412)	316	316
Banca BCC Milano	299	-	(299)	307	307
Tenax 3M	-	-	-	306	306
Intesa San Paolo	354	-	(354)	271	271
Banca Azzoaglio	197	-	(197)	204	204
Banca Valsabbina	189	-	(189)	201	201
Banca Valsabbina c/2026	116	151	(116)	-	151
Banca Valsabbina SACE	-	-	-	146	146
Banca Valsabbina c/2027	127	142	(127)	-	142
Banco Bpm c/13101	131	130	(131)	-	130
Banco Popolare c/903	84	127	(84)	-	127
Banca Azzoaglio	119	-	(119)	122	122
Finint	-	-	-	104	104

Bilancio di esercizio consolidato al 31 dicembre 2025

Cr Savigliano	61	-	(61)	63	63
Banco Popolare di Sondrio c/5101	-	52	-	-	52
MPS - utilizzo fido	165	41	(165)	-	41
Banca Alpi Marittime	215	-	(215)	18	18
Banca Progetto	540	-	(540)	-	-
Banca Popolare di Sondrio	411	-	(411)	-	-
Unicredit	338	-	(338)	-	-
Banca Valsabbina	143	-	(143)	-	-
Banca BCC Milano	77	-	(77)	-	-
Cassa di risparmio di Savigliano	63	-	(63)	-	-
Totale debiti finanziari correnti	26.072	4.643	(26.072)	20.816	25.459

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

Nel 2026 saranno da rimborsare 25,5 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari.

Nell'esercizio 2025 tutti i covenant sono stati rispettati.

7.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	4.426	-	(4.426)	-	-
Finanziamento immobile (leasing) Padova	3.696	-	(3.696)	-	-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	8.122	-	(8.122)	-	-

Tale voce, al 31 dicembre 2024, si riferiva alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili di IPI S.p.A. (a Marghera e Padova riscattati a fine 2025).

7.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Decrementi	Riclass.	31.12.2025
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	511	(511)	-	-
Finanziamento immobile (leasing) Padova	68	(68)	-	-
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	579	(579)	-	-

7.5 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) non correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione non corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

7.6 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

7.7 Posizione finanziaria netta consolidata

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 170,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025, in lieve miglioramento rispetto ai 171,1 milioni di euro al 31 dicembre 2024:

Importi in migliaia di euro	31.12.2025	31.12.2024
A. Cassa	46	43
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	15.492	11.024
C. Titoli detenuti per la negoziazione	5.167	587
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	20.705	11.654
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Debiti bancari correnti	(5.298)	(3.563)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.206)	(18.536)
H. Altri debiti finanziari correnti	(3.955)	(4.547)
- di cui prestiti obbligazionari	(3.955)	(3.968)
- di cui Leasing finanziari	-	(579)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(25.459)	(26.646)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(4.754)	(14.992)
K. Debiti bancari non correnti	(120.149)	(112.427)
L. Crediti finanziari non correnti	1.069	-
M. Altri debiti non correnti	-	(8.122)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(119.080)	(120.549)
O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(123.834)	(135.541)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(3.031)	(3.384)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(44.016)	(32.149)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(170.881)	(171.074)

Il miglioramento della PFN effettiva è dato per la quasi totalità dalla vendita dell'hotel Double Tree by Hilton Lingotto e dall'aumento del capitale sociale, compensati dagli investimenti, in particolare nella bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI, al netto dell'effetto combinato di nuovi finanziamenti, tra cui il nuovo prestito obbligazionario IPI 2025-2032 emesso nell'esercizio, e rimborsi dei finanziamenti come da piani di ammortamento, compresa la riduzione legata alla vendita dell'Hotel.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2024 del 6,2%.

Di seguito si riporta il prospetto della Posizione Finanziaria Netta secondo lo schema ESMA.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2025	31.12.2024
A.	Disponibilità liquide	46	44
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	16.561	11.023
	<i>c/c bancari e postali</i>	16.561	11.023
C.	Altre attività finanziarie correnti	5.167	296
	<i>titoli posseduti per negoziazione</i>	5.167	296
D.	Liquidità (A+B+C)	21.774	11.363
	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte		
E.	corrente del debito finanziario non corrente)	(12.284)	(17.803)
	<i>Strumenti di debito correnti</i>	(9.253)	(5.718)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 correnti</i>	(3.031)	(12.085)
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(16.206)	(20.354)
G.	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	(28.490)	(38.157)
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(6.716)	(26.794)
	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti		
I.	di debito)	(123.155)	(144.574)
	<i>Debiti finanziari non correnti</i>	(79.139)	(112.425)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 non correnti</i>	(44.016)	(32.149)
J.	Strumenti di debito	(41.010)	-
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	(164.165)	(144.574)
M.	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(170.881)	(171.368)

Nella voce "Mezzi equivalente a disponibilità liquide" sono compresi 1.069 migliaia di euro di conti correnti bancati vincolati.

7.8 T.F.R. e altri fondi relativi al personale

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.2025
TFR	3.520	281	90	(103)	(330)	3.458
Fondo premi fedeltà e anzianità	108	4	2	(5)	(28)	81
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.628	285	92	(108)	(358)	3.539

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per le Società che hanno avuto nell'esercizio un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Per le Società che hanno avuto nell'esercizio un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2024 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2024 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	14,90%	5,15%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita (2)	1,80% annuo	1,90% annuo
Tasso di attualizzazione (3) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2022)	3,23%	3,92%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2025 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della curva europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2025, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata

(3) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2025, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori, tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili/perdite attuariali, secondo quanto previsto dallo IAS 19, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale
Costo	281	4	285
Oneri finanziari	90	2	92
Utili / perdite attuariali	(103)	(5)	(108)
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	268	1	269

7.9 Fondo imposte differite, attività per imposte anticipate e fondi rischi ed oneri futuri

Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.2025	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi								
controversie legali	23	38	-	-	-	61	61	-
Altri	25	232		(13)	-	244	244	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	48	270	-	(13)	-	305	305	-

Nel corso dell'esercizio è stato proventizzato, a seguito di sentenza favorevole, il fondo rischi per accertamenti fiscali come meglio commentato in Relazione sulla gestione.

Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 31 dicembre 2025 è costituito da 7,1 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e su differenze temporanee imponibili cui si sommano imposte differite attive sulle scritture di consolidamento per 3,6 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale per 8,0 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2024 il saldo si è incrementato di 0,3 milioni di euro.

7.10 Debiti vari ed altre passività non correnti

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	455	590	(135)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	455	590	(135)

7.11 Debiti commerciali

Bilancio di esercizio consolidato al 31 dicembre 2025

(migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	13.618	18.683	(5.065)
Totale debiti commerciali	13.618	18.683	(5.065)

I saldi sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.

7.12 Debiti vari e altre passività correnti

(in migliaia di euro)	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	372	467	(95)
Irap	174	265	(91)
Debito per IVA	386	2	384
Altre imposte	728	1.263	(535)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	1.660	1.997	(337)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.553	1.517	36
Caparre	5.508	-	5.508
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debiti vari terzi	785	689	96
Debiti vari verso dipendenti	432	175	257
Caparre acquisto immobili	200	183	17
Debiti verso SACE	24	261	(237)
Debito verso BF International	-	2.108	(2.108)
Debiti vari verso azionisti	-	37	(37)
Totale debiti diversi	8.100	4.604	3.496
Ratei e risconti passivi	856	577	279
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.169	8.695	3.474

Le caparre si riferiscono ad alcuni preliminare stipulati in attesa dell'atto di vendita.

Il debito per impegno acquisizione Leopoldine si riferisce al già commentato impegno per la sottoscrizione di un aumento di capitale nella società Leopoldine S.p.A. della controllata Lingotto Hotels S.r.l. (vedi note 4.4.1 e 5.3).

7.13 Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2025 ed al 31 dicembre 2024. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

(migliaia di euro)	Classificazione				Valore contabile	Livello			
	Att / Pass fin valutate al FVTPL	Att fin valutate al costo amm	Pass fin designate al costo amm	Derivati di cop valutati al FV		1	2	3	
						Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value
31 dicembre 2025									
ATTIVITA'									
Titoli	5.117	-	-	-	5.117	-	5.117	-	-
Crediti finanziari	-	1.068	-	1.045	-	-	-	1.045	-
Crediti commerciali	-	12.449	-	-	12.449	-	-	-	-
Altri crediti	-	3.007	-	-	3.007	-	-	-	-
Disponibilità liquide	-	15.538	-	-	15.538	-	-	-	-
Totale attività finanziarie	5.117	32.062	-	1.045	36.111	-	5.117	1.045	-
PASSIVITA'									
Debiti finanziari	-	-	192.612	-	28.490	164.164	-	-	-
Debiti commerciali	-	-	13.618	-	13.618	-	-	-	-
Altri debiti (*)	-	-	7.668	-	7.668	-	-	-	-
Totale passività finanziarie	-	-	213.898	-	49.776	164.164	-	-	-
	Att / Pass fin valutate al FVTPL	Att fin valutate al costo amm	Pass fin designate al costo amm	Derivati di cop valutati al FV	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value	Fair Value
31 dicembre 2024									
ATTIVITA'									
Titoli	296	-	-	-	296	-	296	-	-
Crediti finanziari	-	-	-	818	-	-	-	818	-
Crediti commerciali	-	23.323	-	-	23.323	-	-	-	-
Altri crediti	-	2.920	-	-	2.920	-	-	-	-
Disponibilità liquide	-	11.067	-	-	11.067	-	-	-	-
Totale attività finanziarie	296	37.310	-	818	37.606	-	296	818	-
PASSIVITA'									
Debiti finanziari	-	-	184.796	42	28.113	156.725	-	42	-
Debiti commerciali	-	-	22.642	-	22.642	-	-	-	-
Altri debiti (*)	-	-	2.284	-	2.284	-	-	-	-
Totale passività finanziarie	-	-	209.722	42	53.039	156.725	-	42	-

8. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

8.1 Ricavi

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Vendite immobili	2.130	579	1.551
Canoni di locazione	6.030	7.558	(1.528)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	13.045	12.965	80
Intermediazione immobiliare	7.109	6.153	956
Prestazioni alberghiere	17.019	15.818	1.201
Recupero spese	1.106	2.406	(1.300)
Totale ricavi	46.439	45.479	960

Il decremento nella voce "Recupero spese" è imputabile ai maggiori metri quadri non locati che hanno determinato anche la diminuzione dei canoni.

8.2 Altri proventi

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Proventi diversi	678	2.391	(1.713)
Contributi e altri proventi Covid	-	48	(48)
Totale altri proventi	678	2.439	(1.761)

La riduzione nella voce "Altri proventi" è riconducibile alle minori sopravvenienze e alle minori operazioni di carattere straordinario legate agli eco-bonus e agli immobili.

8.3 Acquisti di materiale e servizi esterni

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	11.989	11.443	546
Spese consorzio	2.139	1.836	303
Prestazioni servizi Hotels	1.647	1.609	38
Utenze e altre spese	1.630	1.587	43
Spese societarie e di gestione	1.472	1.475	(3)
Manutenzioni	1.388	1.176	212
Materie di consumo	1.127	1.518	(391)
Noleggi	645	567	78
Commissioni bancarie	624	440	184
Pubblicità e promozione	607	741	(134)
Spese condominiali	471	639	(168)
Prestazioni sistemistiche	323	255	68
Assicurazioni	315	348	(33)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	215	236	(21)
Lavori per ristrutturazione immobili	226	1.850	(1.624)
Acquisto immobili	-	2.164	(2.164)
Totale acquisti e servizi esterni	24.818	27.884	(3.066)

Il saldo della voce si è ridotto di 3,2 milioni di euro rispetto all'esercizio 2024 per effetto principalmente della riduzione dei costi per acquisto e ristrutturazione immobili.

8.4 Costi del personale

Il lieve decremento rispetto all'esercizio 2024 è riconducibile ai normali adeguamenti salariali previsti dai contratti.

(in migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Stipendi	10.416	10.295	121
Oneri sociali	3.386	3.235	151
Quota TFR e altri fondi del personale	589	948	(359)
Altri costi del personale	30	120	(90)
Totale costi del personale	14.421	14.598	(177)

La voce accoglie circa 62 migliaia di euro relativi a compensi ad amministratori con cariche operative.

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 231,0 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2025	2024	Variazione
Dirigenti	14,0	13,3	0,70
Impiegati/Quadri	156,6	161,9	(5,30)
Operai	70,4	68,2	2,20
Totale	241,0	243,4	(2,40)

8.5 Altri costi operativi

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
IMU	1.381	1.392	(11)
Imposte di registro	137	160	(23)
Altre imposte indirette	573	488	85
Oneri e sanzioni	198	109	89
Oneri diversi di gestione	734	361	373
Totale altri costi operativi	3.023	2.510	513

8.6 Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Accantonamento fondo svalutazione crediti	4.408	2.084	2.324
Accantonamento fondo rischi ed oneri	271	-	271
Totale accantonamento fondi	4.679	2.084	2.324

I maggiori accantonamenti sono sostanzialmente riconducibili alla controllata IPI Management Services S.p.A.

8.7 Rilascio fondi

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione crediti	132	33	99
Proventizzazione fondi	-	13.406	(13.406)
Totale rilascio fondi	132	13.439	(13.307)

Nel 2024 fu rilasciato il fondo rischi a copertura del rischio fiscale dopo l'esito positivo della sentenza.

8.8 Variazioni delle rimanenze

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita degli appartamenti.

8.9 Ammortamenti

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	160	157	3
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	4.782	3.884	898
Totale ammortamenti	4.942	4.041	901

8.10 Ripristini e svalutazioni di valore di attività non correnti

Tale voce si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato ed in particolare alle rivalutazioni effettuate sugli immobili di Milano - via Manzoni 44 e di Marentino in parte compensate dalle svalutazioni effettuate sugli immobili di Marghera, Milano - corso Magenta, Napoli. Per maggiori informazioni si rinvia alla precedente tabella di dettaglio riportata nella sezione relativa agli investimenti immobiliari.

8.11 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Interessi banche	146	103	43
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi	322	990	(668)
Totale proventi finanziari	468	1.093	(625)

Gli interessi sono relativi alla remunerazione della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

8.12 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Interessi banche	6.741	8.608	(1.867)
Interessi leasing finanziari	1.999	1.878	121
Interessi Prestito Obbligazionario	2.260	1.842	418
Minusvalenza da alienazione titoli	-	76	(76)
Totale oneri finanziari	11.000	12.404	(1.404)

8.13 Imposte sul reddito del periodo

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e 2024 sono:

(migliaia di euro)	2025	2024	Differenza
Imposte correnti	204	410	(206)
Imposte esercizi precedenti	(170)	1.155	(1.325)
Imposte su reddito differite passive	(48)	-	(48)
Totale imposte sul reddito del periodo	(14)	1.565	(1.579)

La variazione è imputabile principalmente all'effetto delle imposte degli esercizi precedenti che aveva pesato sul saldo dell'esercizio 2024.

La voce imposte esercizi precedenti fa riferimento all'estinzione dei crediti tributari, debiti tributari, legati a cartelle di pagamento ricevute dall' Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006, in conseguenza dell'esito positivo della sentenza di secondo grado.

Il Gruppo presenta un imponibile IRES negativo dopo le riprese in aumento e in diminuzione; pertanto, le imposte correnti si riferiscono principalmente a IRAP. Le imposte differite attive sono state stanziata nel limite della recuperabilità prevista in base alla stima dei redditi futuri del Gruppo mentre le imposte differite passive sono state stanziata interamente. Conseguentemente non si riporta il prospetto di riconciliazione tra onere fiscale e onere effettivo in quanto non significativo.

8.14 Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura e dagli effetti OCI relativi al TFR e agli immobili strumentali.

La variazione significativa rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'impatto dell'adeguamento al fair value del valore degli strumenti derivati contabilizzati come copertura e alla rivalutazione degli hotels al netto della fiscalità differita.

9. IMPEGNI E RISCHI

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che non fossero stati venduti. IPI ha un impegno residuo di acquistare unità immobiliare sparse per 0,8 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

<i>Importi in migliaia di euro</i>	31.12.2025	31.12.2024
Garanzie personali	106.211	102.411
Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	104.344	100.544
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500	
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144	
<i>IPI Agency per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400	
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio e BCC Milano</i>	7.000	
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000	
<i>IPI Engineering per Monte Paschi</i>	300	
Garanzie reali	277.185	156.723
Ipoteche	277.185	156.723
<i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	60.000	
<i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	145.000	
<i>Lingotto 2000 per fin. Prestito Obbligazionario II° grado</i>	20.000	
<i>Progetto 1002 per fin. Tenax</i>	6.000	
<i>IPI per C.R.Savigliano</i>	1.180	
<i>Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano Finint</i>	24.526	
<i>IPI Banca Intesa</i>	4.379	
<i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo</i>	4.100	
<i>IPI – Banco Popolare BPM</i>	12.000	
Impegni	850	2.500
<i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>	850	2.500

10. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine esercizio.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2025 e all'esercizio 2024 e i dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
IPI S.p.A./CAI RE S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	88	-	12	-	-	-
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2025	-	-	-	-	1	-
	2024	-	(81)	-	(63)	2	-
IPI S.p.A. / Leopoldine S.r.l.	2025	-	-	21	-	-	-
	2024	5	-	25	-	-	-
IPI S.p.A. / Massimo Segre	2025	2	(166)	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A. / Santa Caterina Resort S.r.l.	2025	5	-	5	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A. / MI.MO.SE. S.p.A.	2025	-	-	-	-	-	(566)
	2024	-	-	-	-	-	(3.300)
IPI S.p.A. / Futuro S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	(241)
	2024	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(125)	-	(31)	-	-
	2024	-	(83)	-	(93)	-	-
IPI Agency S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	1	(13)	-	(2)	-	-
	2024	1	(15)	-	(15)	-	-
IPI Agency / Massimo Segre	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(1)	-	(1)	-	-
IPI Agency S.r.l. / Mi.mo.se S.p.A..	2025	-	-	2	-	-	-
	2024	3	-	2	-	-	-
IPI Agency S.r.l. / CAI RE S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	132	-	13	-	-	-
Ipi Condominium S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(22)	-	(6)	-	-
	2024	-	(18)	-	(1)	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(8)	-	(7)	-	-
	2024	-	(9)	-	(8)	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Massimo Segre	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	-	(2)	5	-	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Leopoldine S.p.A	2025	14	-	-	-	-	-
	2024	8	-	-	-	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Santa Caterina Resort	2025	8	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-

Bilancio di esercizio consolidato al 31 dicembre 2025

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
Ipi MS S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(43)	-	(20)	-	-
	2024	-	(45)	-	(25)	-	-
Ipi MS S.p.A. / Massimo Segre	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(6)	-	-	-	-
Ipi MS S.p.A. / CIPAGLP	2025	-	(33)	-	-	-	-
	2024	-	(54)	-	-	-	-
Ipi MS S.p.A. / Leopoldine S.r.l.	2025	8	-	-	-	-	-
	2024	17	-	-	-	-	-
Ipi MS S.p.A. / MI.MO.SE. S.p.A.	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	-	-	-
Cantier Srl / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(4)	-	(4)	-	-
Ghiac Srl ora Manzoni 44 Srl / Massimo Segre	2024	-	(2)	-	(2)	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(1)	-	(1)	-	-
Ghiac Srl ora Manzoni 44 Srl / Massimo Segre	2024	-	-	-	-	-	-
ISI S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(1)	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(18)	-	(5)	-	-
	2024	-	(17)	-	(4)	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Massimo Segre	2025	-	(1)	-	(1)	-	-
	2024	-	(1)	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2025	-	(820)	-	(453)	-	-
	2024	-	(928)	-	(275)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2025	-	(1.917)	-	(606)	-	-
	2024	-	(1.566)	-	(887)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(2)	-	-	-	-
	2024	-	(2)	-	(28)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Massimo Segre	2025	-	(2)	-	-	-	-
	2024	8	-	-	-	-	-
Progetto 101 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(1)	-	(1)	-	-
Progetto21 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(1)	-	-	-	-
	2024	-	(1)	-	(1)	-	-
Speranza S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	-	-	-	-	-
	2024	-	-	-	(1)	-	-
Torino 1 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2025	-	(2)	-	-	-	-
	2024	-	(2)	-	(2)	-	-
TOTALE CORRELATE	2025	38	(3.179)	28	(1.131)	1	(807)
	2024	262	(2.840)	57	(1.412)	2	(3.300)

Termini e condizioni delle transazioni tra 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 diretta e i soggetti che indirettamente controllano Ipi

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il Prof. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,78% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2024 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 292 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 250 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.

IPI nei confronti della correlata C.A.I. RE vanta un credito di 13 mila euro a fronte di servizi per 132 mila euro.

11. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali;
- 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, 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.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Si rinvia alla nota 21 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

Rischio di mercato

Il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Eventi successivi alla data di chiusura del bilancio".

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Il Gruppo ha un indebitamento finanziario di circa 184,3 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e le locazioni operative, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi).

L'indebitamento è costituito per circa l'80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro, anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento

al peso di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2025 di circa 100 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,9 milioni di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 40% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 60% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2024 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 17,9 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 28,4 milioni di euro.

Con l'IRS si è tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto migliorativo rispetto al tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale e di debito classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Tale rischio è comunque limitato per il Gruppo considerati gli ammontari investiti rispetto al totale delle attività del Gruppo. Gli investimenti data la loro numerosità inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Relativamente all'unica esposizione significativa relativa ad una specifica operatività effettuata in passato da IPI MS, come più ampiamente riportato nelle note al bilancio, il Gruppo si sta adoperando al fine di

giungere ad una soluzione transattiva con la controparte in tempi brevi. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

12. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso di natura fiscale verso l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione.

13. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2025 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

14. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nel 2026 non ci sono stati eventi da segnalare successivi alla data di chiusura del bilancio che non sono già stati citati nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa. In particolare, si rimanda a quanto esposto in Relazione sulla Gestione relativamente alla transazione conclusa da IPI MS tra le parti con reciproche rinunce alle domande e spese compensate.

31 marzo 2026

Il Consiglio di Amministrazione

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2025 alla Società di Revisione.

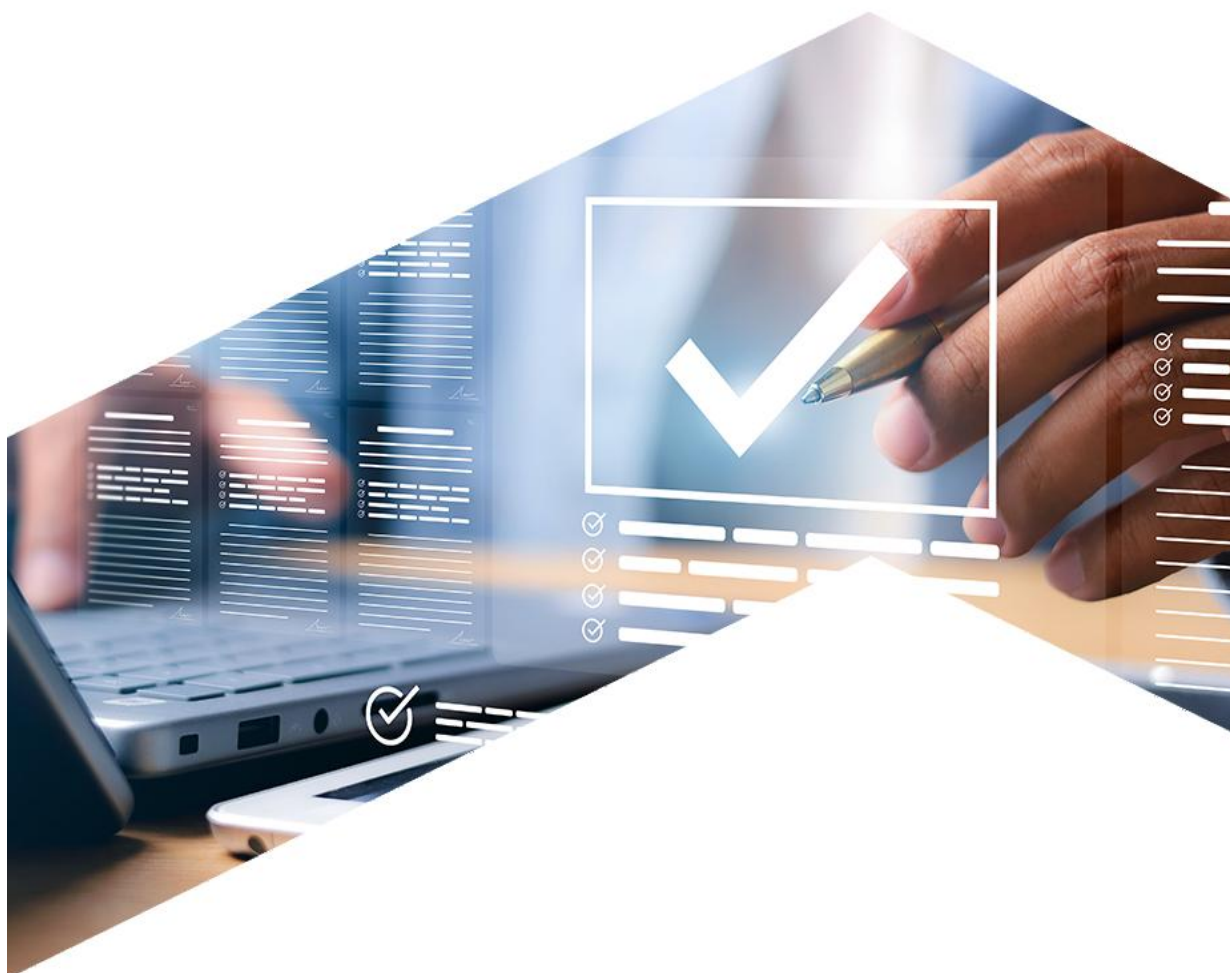
(dati in migliaia di euro)

Attività / Società di Revisione	Deloitte & Touche S.p.A.	Altre società del network
Corrispettivi di revisione	155,5	-
Altri Servizi	29,5	4,0

I dati della tabella non tengono conto dell'adeguamento ISTAT e del contributo di vigilanza.



ALLEGATI



Contenzioso tributario

I principali contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate riguardano operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. In particolare:

- a) A seguito delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza nel 2007 e nel 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni a IPI s.p.a. e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. (successivamente incorporata in IPI S.p.A.) di indeducibilità di costi, di interessi e valore di cessione di contratti di leasing, per un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro, a fronte del quale furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2008 e precedenti di 6,7 milioni di euro.

Nell'ambito delle medesime attività istruttorie, nel 2009 venne contestata l'elusività delle operazioni di conferimento e cessioni di aziende avvenute nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.; di conseguenza nel dicembre 2009 e gennaio 2010 quest'ultima società ricevette avvisi di accertamento di imposte di oltre 21,4 milioni di euro.

Furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

A seguito di impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle società nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentò appello e, con sentenza del 2013, la Commissione Tributaria Regionale ribaltò il giudizio della Commissione Provinciale confermando l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese la sospensione della riscossione.

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 34,9 milioni.

Il rischio per la Società, nel caso in cui la Cassazione avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa euro 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò

costituì riconoscimento delle pretese dell’Agenzia delle Entrate che sono contestate, un fondo rischi di circa 13,9 milioni.

La Società, in considerazione dell’avvenuta soccombenza in punto IRAP in entrambi i gradi di giudizio relativamente alla contestazione di indebita deduzione di una minusvalenza in dipendenza dell’avvenuta operazione straordinaria, ha ritenuto di definire in via agevolata tale lite previo pagamento in data 2 ottobre 2017 del debito non ancora versato in via provvisoria (senza sanzioni).

La trattazione della controversia in Cassazione, unitamente a quella di cui al successivo punto b), è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 25 marzo 2022, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l’asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale).

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di cassazione ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell’Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità all’atto della cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi minori.

Con Sentenza n. 466/2024 dell’11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l’appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Per effetto della citata sentenza, è stato integralmente liberato il fondo rischi.

In data 17 marzo 2025 è stato notificato un nuovo ricorso per Cassazione da parte dell’Avvocatura Generale dello Stato; la società ha replicato con controricorso, depositato in data 24 aprile 2025 presso la cancelleria della Corte di cassazione.

A seguito della pronuncia del giudice di merito del rinvio, l’Agenzia delle Entrate ha rimborsato ad IPI S.p.A. e ISI S.r.l. tutte le somme versate a titolo provvisorio in pendenza di giudizio e ha autorizzato in data 31 ottobre 2025 la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie volontariamente concesse su immobili di proprietà. Le annotazioni di cancellazione delle ipoteche sui registri immobiliari sono state effettuate nel corso del mese di novembre 2025.

- b) Nel dicembre 2011 furono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l’esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. L’accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell’IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. vennero disconosciuti

gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. Con l'accertamento IRES l'Agenzia delle Entrate recuperò a tassazione un'imposta di euro 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, comunicò la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne seguì la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio compensò il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritornarono nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è stata di euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio notificò alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, confermò le decisioni della Commissione Provinciale. L'Agenzia delle Entrate propose ricorso per Cassazione, IPI e ISI a loro volta proposero ricorso incidentale.

La Società ha usufruito della norma che ha consentito la "rottamazione" delle cartelle di pagamento definendo, nel corso del 2018, le pendenze relative alla maggiore IRAP di cui alla minusvalenza dedotta in dipendenza delle operazioni di ristrutturazione aziendale.

Come già precisato al precedente punto a), la trattazione della controversia è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di cassazione ha inoltre rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate in punto IVA.

Con Sentenza n. 462/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

In analogia con la lite precedentemente descritta relativa all'anno 2005, in data 17 marzo 2025 è stato notificato un nuovo ricorso per Cassazione da parte dell'Avvocatura Generale dello Stato; la società ha replicato con controricorso, depositato in data 24 aprile 2025 presso la cancelleria della Corte di cassazione.

- c) Nel corso del mese di gennaio 2024 è stata notificata una cartella di pagamento avente per oggetto IRES anno d'imposta 2019, scaturita dalla liquidazione della dichiarazione dei redditi. L'Agenzia delle Entrate ha recuperato l'importo delle perdite fiscali illimitatamente riportabili che la Società aveva utilizzato a scomputo dei redditi conseguiti che, a suo dire, non sarebbero state utilizzabili in pendenza del contenzioso avente per oggetto l'annualità 2006, benché nei precedenti quattro gradi di giudizio riguardanti la lite instaurata sull'avviso di accertamento 2006, mai i Giudici tributari avessero accolto la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui le operazioni intervenute nel corso del 2006 avevano carattere elusivo. L'imposta recuperata con la cartella di pagamento è pari a euro 325.000, oltre a sanzioni ed interessi.

La Società ha impugnato la cartella di pagamento. Con Sentenza n. 1568/2024 del 23 ottobre 2024, depositata in data 27 dicembre 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto il ricorso presentato dalla Società.

L'Agenzia delle Entrate ha appellato la sentenza con ricorso notificato in data 12 giugno 2025; la società si è ritualmente costituita in giudizio.

- d) Nel corso del mese di giugno 2025 è stata notificata una cartella di pagamento di circa euro 457 mila avente per oggetto IRES anno d'imposta 2021, scaturita dalla liquidazione della dichiarazione dei redditi. L'oggetto della cartella di pagamento è identico a quello descritto al precedente punto c).

La Società ha impugnato la cartella di pagamento, richiedendo altresì la sospensione della sua esecutività. Con Ordinanza del 1° dicembre 2024, depositata il giorno successivo, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha disposto: i) la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato; ii) la sospensione del giudizio in attesa che sulla questione relativa alla legittimità dell'accertamento emesso per l'anno d'imposta 2006 (di cui al punto b)) si pronunci la Corte di cassazione.

- e) In data 3 aprile 2017 è stato notificato a PROGETTO 101 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto di alcune unità immobiliari "al rustico" (cioè in corso di definizione) stipulato il 27 ottobre 2016.

L'Ufficio fiscale ha preteso il pagamento delle imposte ipocatastali benché la transazione fosse stata assoggettata ad IVA.

La società ha presentato il ricorso in data 26 maggio 2017, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio delle imposte accertate in pendenza di giudizio (euro 34.000), oltre a sanzioni e interessi.

In data 11 aprile 2018 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino nella quale i Giudici hanno respinto il ricorso con la Sentenza n. 414/18 depositata in data 9 maggio 2018, condannando la società a rifondere l'Ufficio fiscale le spese di giudizio liquidate forfettariamente in euro 2.000.

In data 7 dicembre 2018 la società ha notificato all'Ufficio il ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 414/18, costituendosi ritualmente in giudizio.

L'Ufficio ha depositato le proprie controdeduzioni all'appello in data 23 gennaio 2019 presso la Commissione Tributaria Regionale del Piemonte.

In data 9 maggio 2019 si è tenuta l'udienza in Commissione Tributaria Regionale; con sentenza n. 295/7/2020 depositata in data 18 maggio 2020, i Giudici hanno confermato la decisione impugnata compensando le spese di giudizio.

La Società ha quindi presentato ricorso in Cassazione (atto notificato in data 16 dicembre 2020 all'Ufficio e depositato in data 22 dicembre 2020 presso la Corte di cassazione).

In data 25 gennaio 2021 l'Avvocatura dello Stato ha presentato controricorso. La trattazione di tale controversia è avvenuta in data 13 febbraio 2024; con Sentenza n. 16946/2024, depositata il 19 giugno 2024, la Corte di cassazione ha accolto il ricorso depositato nell'interesse della Società, cassando con rinvio la sentenza n. 295/7/2020 della CTR Piemonte.

In accoglimento delle censure prospettate, la Suprema Corte ha in particolare ritenuto che il Giudice d'appello fosse incorso in un'errata applicazione del regime di alternatività IVA/imposte ipo-catastali, qualificando impropriamente come strumentale il fabbricato oggetto di compravendita e accatastato nella categoria F4.

Sotto questo profilo, la Corte ha in particolare ritenuto necessario un rinvio alla CT di II grado Piemonte, al fine di accertare "la natura strumentale dei beni ... al momento della compravendita", quale "unico dato al quale far riferimento per la corretta applicazione" del regime rilevante rispetto al caso concreto.

Il giudizio in oggetto è stato riassunto con ricorso presentato in data 16 gennaio 2025. Con Sentenza n. 822/2025 dell'8 ottobre 2025 la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte ha accolto il ricorso in riassunzione della società, condannando inoltre l'Amministrazione finanziaria alla refusione delle spese di lite per tutti i gradi di giudizio quantificate in oltre euro 25.000.

- f) IPI S.p.A. ha ricevuto, nel corso degli anni, una serie di avvisi di accertamento (per il periodo 2012 – 2017) dal Comune di Napoli aventi per oggetto l'IMU versata su un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa dell'occupazione del terreno da parte di estranei. Tutte le liti si sono concluse in senso favorevole alla società, ad eccezione di quella avente per oggetto l'annualità 2014.

A seguito della presentazione del ricorso, la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha accolto le ragioni della società condannando parte soccombente alla rifusione delle spese di lite.

L'Ufficio comunale di Napoli ha interposto appello in Commissione Tributaria Regionale: la società ha presentato le proprie controdeduzioni, lamentando, tra l'altro, la proposizione di una domanda nuova da parte dell'Ufficio in spregio a quanto previsto dall'art. 57 del D.Lgs. 546/1992.

La Corte di Giustizia Tributaria di II Grado della Campania ha inopinatamente accolto l'appello del Comune di Napoli, rideterminando l'imposta dovuta nei limiti di quanto rideterminato dall'ente impositore nel proprio atto tributario (circa euro 22 mila).

La Società ha presentato ricorso per Cassazione con atto notificato in data 21 aprile 2023 all'Ufficio e depositato in data 9 maggio 2023 presso la Suprema Corte.

- g) In data 12 dicembre 2023 è stato notificato a Torino Uno S.r.l. un avviso di rettifica relativo all'IMU calcolata e versata nel 2018 su un'area edificabile di proprietà sita a Pavia.

In considerazione degli ingenti oneri di bonifica necessari per l'avvio di ogni attività di sviluppo e dell'inerzia dei proprietari delle aree adiacenti obbligati alla realizzazione del progetto di bonifica, la Società ha ritenuto non congrua la stima di valore dell'area operata dal Comune, anche alla luce dei prezzi via via formati in occasione delle aste di vendita di terreno limitrofo.

A seguito della presentazione del ricorso, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Pavia ha respinto le doglianze della Società, compensando le spese di lite.

La Società ha presentato appello presso la Corte di Giustizia di II Grado della Lombardia in data 31 gennaio 2025.

[Click or tap here to enter text.](#)

Attestazione al bilancio separato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO SEPARATO AI SENSI DELL'ART. 154-bis, comma 5, del D.Lgs. 58/98 e 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, e Giorgio Venanzio Cavallo, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IPI S.p.A., 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 d'esercizio separato nel corso dell'esercizio 2025.

2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo da segnalare.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio d'esercizio separato

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 dell'emittente;

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Torino, 31 marzo 2026

Il Presidente

Il Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari

.....

.....

Massimo Segre

Giorgio Venanzio Cavallo

Firmato sull'originale

Attestazione al bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO CONSOLIDATO AI SENSI DELL'ART. 154-bis comma 5 D.Lgs. 58/98 e 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, e Giorgio Venanzio Cavallo, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IPI S.p.A., 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 Consolidato nel corso dell'esercizio 2025.

2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo da segnalare.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato

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 dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

3.2 La relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Torino, 31 marzo 2026

Il Presidente

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari

.....

.....

Massimo Segre

Giorgio Venanzio Cavallo

Firmato sull'originale

Relazione della società di revisione al bilancio consolidato



Deloitte & Touche S.p.A.
Galleria San Federico, 54
10121 Torino
Italia

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di
IPI S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di IPI S.p.A. (la "Società") e sue controllate (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2025, dal prospetto del conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.



2

Valutazione degli immobili detenuti a scopo di investimento

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione	<p>Gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento del Gruppo al 31 dicembre 2025 ammontano ad Euro 197 milioni, pari al 61% del totale attivo consolidato, e sono esposti in bilancio secondo il criterio del <i>fair value</i> previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari.</p> <p>In particolare, gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento sono rilevati inizialmente al costo e successivamente valutati al <i>fair value</i>, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico dell'esercizio.</p> <p>Per tali attività non esiste un prezzo quotato su un mercato attivo e, conseguentemente, la determinazione del <i>fair value</i> è effettuata utilizzando dei modelli di valutazione caratterizzati da elementi di complessità e soggettività che includono anche assunzioni influenzate da aspettative future circa le condizioni di mercato. Il <i>fair value</i> è stimato dalla Direzione Aziendale anche sulla base di valutazioni predisposte da un esperto indipendente di cui la Società si avvale.</p> <p>Nelle note al bilancio consolidato nella sezione "Principi contabili e note esplicative", paragrafi "2. Forma e contenuto - Sintesi dei principali principi contabili - Investimenti immobiliari", "4.3.1 Immobili di proprietà e locazione finanziaria" e "8.10 Ripristini e svalutazioni di valore di attività non correnti", è riportata l'informativa sugli aspetti sopra descritti.</p> <p>In considerazione della significatività del valore degli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento e della complessità del processo di determinazione del <i>fair value</i>, tenuto conto anche della rilevanza delle componenti di soggettività insite nello stesso, riteniamo che la valutazione di tali attività rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.</p>
Procedure di revisione svolte	<p>Nell'ambito delle attività di revisione, anche avvalendoci del supporto dei nostri specialisti, sono state svolte le seguenti principali procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rilevazione e comprensione del processo messo in atto dalla Società e dal Gruppo in relazione alle modalità di determinazione del <i>fair value</i> degli immobili detenuti a scopo d'investimento; • verifica dell'implementazione dei controlli chiave identificati nell'ambito del suddetto processo di stima;

Deloitte.

3

- verifica della ragionevolezza, anche mediante confronto con la Direzione aziendale e con l'esperto indipendente del Gruppo, delle ipotesi e assunzioni e dei parametri alla base dei modelli di valutazione utilizzati dalla Società e dal Gruppo, per la determinazione del *fair value* degli immobili detenuti a scopo d'investimento;
- ottenimento e analisi documentale dei preliminari di vendita e/o offerte vincolanti e verifica degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio;
- verifica della corretta contabilizzazione degli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* del valore contabile degli immobili detenuti a scopo d'investimento.

Abbiamo infine verificato la completezza e la conformità dell'informativa fornita in bilancio rispetto a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dalla normativa applicabile.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

Deloitte.

4

Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Deloitte.

5

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. ci ha conferito, in data 30 gennaio 2026, l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2033.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Deloitte.

6

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 14 aprile 2026

Relazione della società di revisione al bilancio d'esercizio



Deloitte & Touche S.p.A.
Galleria San Federico, 54
10121 Torino
Italia

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di
IPI S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del codice civile, IPI S.p.A. ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte di MI.MO.SE. S.p.A. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale società. Il nostro giudizio sul bilancio di IPI S.p.A. non si estende a tali dati.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Deloitte.

2

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione degli immobili detenuti a scopo di investimento

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione Gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento della Società al 31 dicembre 2025 ammontano ad Euro 53 milioni, pari al 26% del totale attivo, e sono esposti in bilancio secondo il criterio del *fair value* previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari.

In particolare, gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento sono rilevati inizialmente al costo e successivamente valutati al *fair value*, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico dell'esercizio.

Per tali attività non esiste un prezzo quotato su un mercato attivo e, conseguentemente, la determinazione del *fair value* è effettuata utilizzando dei modelli di valutazione caratterizzati da elementi di complessità e soggettività che includono anche assunzioni influenzate da aspettative future circa le condizioni di mercato. Il *fair value* è stimato dalla Direzione Aziendale anche sulla base di valutazioni predisposte da un esperto indipendente di cui la Società si avvale.

Nelle note al bilancio nella sezione "Principi contabili e note esplicative", paragrafi "2. Forma e contenuto - Sintesi dei principali principi contabili - Investimenti immobiliari", "4.3 Investimenti immobiliari" e "11.8 Ripristini /svalutazioni di valore di attività non correnti", è riportata l'informativa sugli aspetti sopra descritti.

In considerazione della significatività del valore degli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento e della complessità del processo di determinazione del *fair value*, tenuto conto anche della rilevanza delle componenti di soggettività insite nello stesso, riteniamo che la valutazione di tali attività rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025.

Procedure di revisione svolte Nell'ambito delle attività di revisione, anche avvalendoci del supporto dei nostri specialisti, sono state svolte le seguenti principali procedure:

Deloitte.

3

- rilevazione e comprensione del processo messo in atto dalla Società in relazione alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili detenuti a scopo d'investimento;
- verifica dell'implementazione dei controlli chiave identificati nell'ambito del suddetto processo di stima;
- verifica della ragionevolezza, anche mediante confronto con la Direzione aziendale e con l'esperto indipendente, delle ipotesi e assunzioni e dei parametri alla base dei modelli di valutazione utilizzati dalla Società, per la determinazione del *fair value* degli immobili detenuti a scopo d'investimento;
- ottenimento e analisi documentale dei preliminari di vendita e/o offerte vincolanti e verifica degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio;
- verifica della corretta contabilizzazione degli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* del valore contabile degli immobili detenuti a scopo d'investimento.

Abbiamo infine verificato la completezza e la conformità dell'informativa fornita in bilancio rispetto a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dalla normativa applicabile.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Deloitte.

4

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Deloitte.

5

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di IPI S.p.A. ci ha conferito in data 30 gennaio 2026 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2033.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Deloitte.

6

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 14 aprile 2026

Relazione del collegio sindacale all'assemblea dei soci

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE.

Agli azionisti della Società IPI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31.12.2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia una perdita d'esercizio di euro 1.392.635.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "*Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate*" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti DELOITTE & TOUCHE ci ha consegnato la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica.

DELOITTE & TOUCHE, tenuto conto dell'ammissione a quotazione sul Mercato Telematico delle Obbligazioni di Borsa Italiana S.p.A. delle obbligazioni relative al prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 - 2032", ha altresì presentato al Collegio Sindacale il piano di audit, contenente la pianificazione delle attività di revisione previste, per il quale non si evidenziano carenze.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli articoli 2403 e seguenti del Codice civile

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee degli azionisti e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato i sindaci delle società controllate e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex articoli 2408 e art. 2409 del Codice civile.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex articolo 2409 del Codice civile.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-*octies* del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, numero 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-*octies* del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, numero 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-*novies* del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, numero 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, *"A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05."*

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 5, del Codice civile.

Il Collegio Sindacale comunica altresì di aver ricevuto dagli Amministratori copia del bilancio consolidato per il quale, comunque, non è tenuto ad esprimere alcun giudizio.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Torino, 14 aprile 2026

Il Collegio sindacale

Luca Asvisio - Presidente

Emanuela Congedo

Alessandro Galizia

Fine Comunicato n.0162-24-2026

Numero di Pagine: 250