



Comunicato stampa

anche ai sensi del Regolamento (UE) 596/2014, per la diffusione al pubblico di informazioni privilegiate

Risultati primo semestre, IPI riduce il debito netto e crescono i ricavi.

A settembre bond retail raccoglie 19,1 milioni di euro nel primo periodo di collocamento.

Il Prof. Paolo Benedetto nominato Investor Relator.

- **Posizione finanziaria netta effettiva migliorata a -130,7 milioni di euro** (-134,7 milioni di euro nel 2024), con riduzione dell'indebitamento lordo di 8,8 milioni di euro nonostante gli investimenti per il Palazzo ex RAI di Torino
- **Loan-to-Value sceso al 58,8%** dal 62,2% di dicembre 2024, ampliando la possibilità di manovra finanziaria
- **Ricavi in crescita a 24,9 milioni di euro** (+5,5%), trainati dai servizi immobiliari (9,9 milioni di euro)
- **EBITDA a 3,0 milioni di euro**, in contrazione rispetto ai 5,3 milioni di euro del primo semestre 2024 per effetto, prevalentemente, della variazione delle rimanenze

Operazioni post-semestre:

- **Cessione dell'hotel DT by Hilton Lingotto** di proprietà della controllata Lingotto Hotels per 16 milioni di euro in un'operazione di sale & lease back
- **Successo del bond retail "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032"**: raccolti 19,1 milioni di euro nel primo periodo di collocamento (64% dei 30 milioni di euro disponibili), con possibilità di riapertura del collocamento fino al 31 dicembre 2025

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la **Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025**.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì nominato il Prof. Paolo Benedetto, già Direttore Generale, a **Investor Relator** della Società.

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

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

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

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

I **ricavi** nel primo semestre 2025 sono stati di 23.873 migliaia di euro, così composti:

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

Servizi immobiliari integrati

IPI Management & Services, IPI Engineering e IPI Condominium sono attive nei servizi immobiliari integrati e di engineering, che comprendono attività di property, facility, project & construction management, progettazione integrata e direzione lavori, valutazioni e due diligence, amministrazione di condomini, di patrimoni immobiliari di terzi oltre che degli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 5,9 milioni di euro (6,7 milioni di euro nello stesso periodo del 2024), ancora con margini negativi sebbene in miglioramento. La prevalenza dell'attività di property management, con una forte concorrenza su prezzi, porta ad avere margini molto risicati. La prospettiva è di aumentare le altre attività utilizzando il property come porta di ingresso.

Intermediazione immobiliare

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

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

Gestione strutture ricettive

Il Gruppo IPI gestisce due alberghi al Lingotto a Torino per complessive 382 camere. Gli alberghi, entrambi 4 stelle, sono gestiti direttamente, con buoni risultati, in collaborazione con le catene alberghiere NH e Hilton.

Nel primo semestre 2025 i ricavi e i margini di gestione sono consistenti, ma in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2024. La diminuzione è legata a interventi programmati di sostituzione di due ascensori che non hanno consentito di poter vendere 120 camere per un periodo di circa 3 mesi.

I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel – sono stati di 7,7 milioni di euro nel primo semestre 2025 (8,1 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2024); il margine operativo lordo gestionale è positivo per 0,8 milioni di euro, rispetto a un margine positivo di 1,6 milioni di euro del primo semestre 2024.

La Lingotto Hotels si propone sul mercato anche quale gestore di strutture extra-alberghiere. Entro fine anno è prevista la messa a regime della gestione di 35 appartamenti a Milano, suddivisi in 2 strutture, di cui una di proprietà.

Sviluppo immobiliare

Il principale sviluppo immobiliare riguarda l'iconico Palazzo ex RAI in Torino via Cernaia 33. È in corso la bonifica dall'amianto e dalle fibre vetrose e lo strip out dell'immobile, per lasciare le sole

strutture in acciaio e le solette dei piani. Rispetto a quanto ipotizzato in origine si sono dilatati i tempi della bonifica, che si ritiene possa concludersi nel primo semestre 2027.

Contestualmente è proseguita l'attività di progettazione della ristrutturazione-rigenerazione del palazzo affidata allo studio Carlo Ratti Associati, che ha portato, dopo il 30 giugno 2025, al protocollo della Scheda di Piano necessaria per la prosecuzione dell'iter urbanistico.

Attività immobiliare

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

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

Al 30 giugno 2025 gli uffici non locati al Lingotto – principale asset locato – sono pari a circa 9.000 mq (corrispondenti a circa il 26% della superficie complessiva), ma risultano avviate diverse trattative che dovrebbero ridurre in modo significativo la *vacancy* entro l'anno corrente.

Disponibilità liquide

La cassa al 30 giugno 2025 ammonta a 6,5 milioni di euro.

La **posizione finanziaria netta effettiva** è negativa di 130,7 milioni di euro con un miglioramento rispetto alla posizione negativa, al 31 dicembre 2024, di 134,7 milioni di euro.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico a bilancio per 235,4 milioni di euro rispetto a 236,4 milioni di euro al 31 dicembre 2024.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 235,4 milioni di euro si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2025 di 138,4 milioni di euro – diminuito di oltre 8 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2024 – pari a un loan to value (LTV) del 58,79% (LTV 62,2% a dicembre 2024).

Assetto organizzativo

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

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della Gestione

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

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

Prossima pubblicazione di un Supplemento al Prospetto Informativo

Con riferimento alla menzionata Offerta al pubblico di Obbligazioni del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032", la Società rende noto che procederà a richiedere alla Consob l'autorizzazione alla pubblicazione di un Supplemento al Prospetto Informativo relativo a tale Offerta, pubblicato in data 31 luglio 2025, al fine di integrare le informazioni ivi riportate con riferimento ai dati economici, patrimoniali e finanziari di cui alla Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 approvata in data odierna. Della pubblicazione del menzionato Supplemento e della definizione di eventuali nuovi periodi di Offerta delle Obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032" verrà data tempestiva informazione al pubblico a mezzo di appositi comunicati stampa.

Paolo Benedetto – Direttore Generale del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Il primo semestre 2025 chiude con un risultato sostanzialmente in linea con il 2024, al netto dell'impatto negativo delle rimanenze sulla marginalità. Il risultato complessivo delle società di servizi immobiliari è in miglioramento, mentre l'attività di gestione alberghiera ha risentito della chiusura temporanea e parziale di uno degli asset in gestione per attività di manutenzione straordinaria, ma la prospettiva per l'anno in corso è positiva. Per quanto riguarda invece il proprio patrimonio immobiliare, IPI ha continuato nella valorizzazione e dismissione di alcuni immobili, in linea con il proprio piano di sviluppo e nel rispetto delle scadenze imposte dai finanziamenti in essere. Il risultato estremamente positivo della raccolta del bond retail, avvenuto dopo la chiusura del semestre, conferma la fiducia*

del mercato nella Società, dotandola di preziose risorse per il prossimo futuro.”

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott. Giorgio Cavallo dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l’informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Torino, 24 settembre 2025

Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI S.p.A. – Via Nizza n. 262/59 10126 Torino +39 011 4277816 | 011 4277987

a.bonichi@ipi-spa.com | g.cavallo@ipi-spa.com

Sito web: www.ipi-spa.com

Investor Relations

IPI S.p.A.

Paolo Benedetto

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all’attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2025

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2025

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2025

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