



# **Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025**



**IPI S.p.A.**

**IPI S.p.A**

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 87.100.000 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

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

## Indice

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

# Organi di Amministrazione e Controllo

## Consiglio di Amministrazione

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

Presidente Massimo Segre

Amministratore Delegato Vittorio Moscatelli

Amministratori  
Guido Canale  
Gerardo Navazio  
Noemi Mondo  
Claudio Recchi

Direttore Generale Paolo Benedetto

## Collegio Sindacale

Presidente Luca Asvisio

Sindaci Effettivi Alessandro Galizia  
Emanuela Congedo

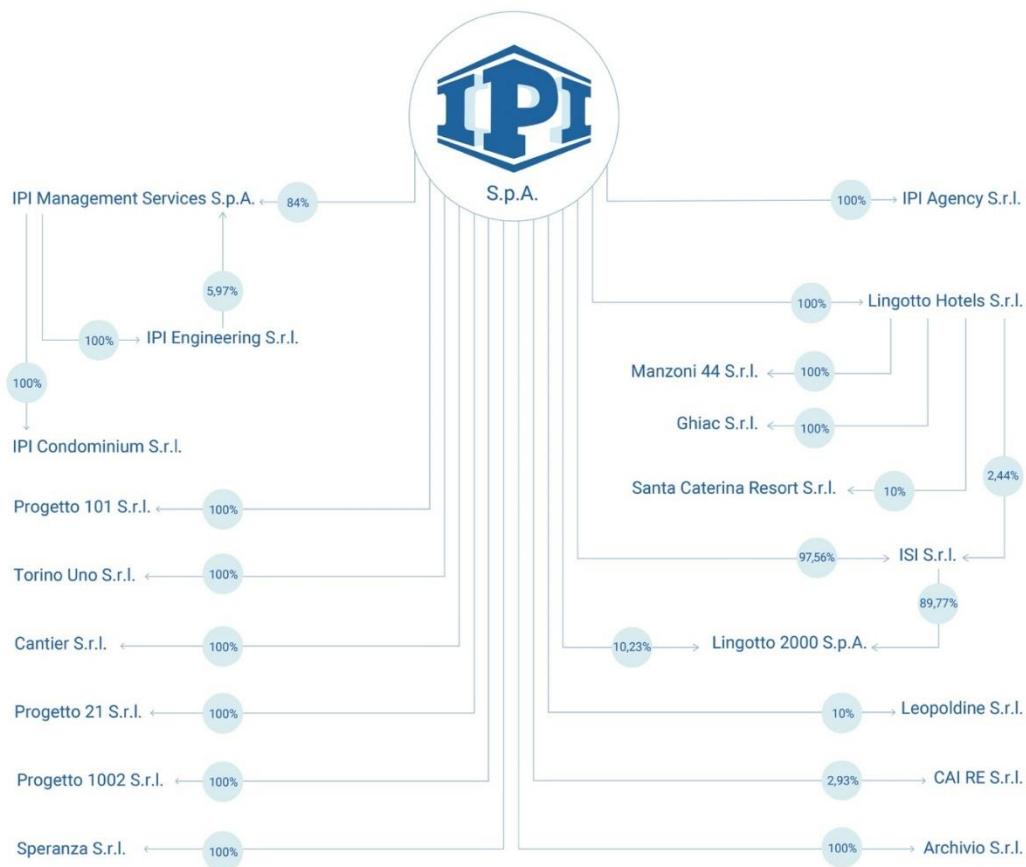
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

## Società di Revisione

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

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

## Struttura Societaria del Gruppo IPI al 30/06/2025



## Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

### Azioni

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

### Azionisti

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

## Grandezze di performance

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

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

Le grandezze utilizzate sono:

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

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

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



## **Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2025**

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2025

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

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

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

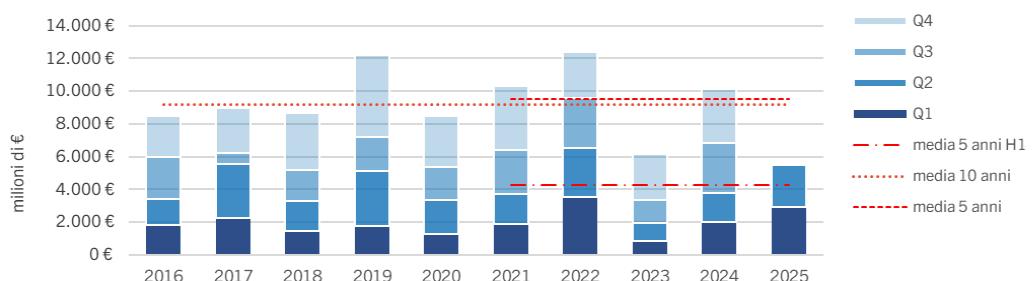


Grafico 1: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2025)

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

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

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

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

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

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

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

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

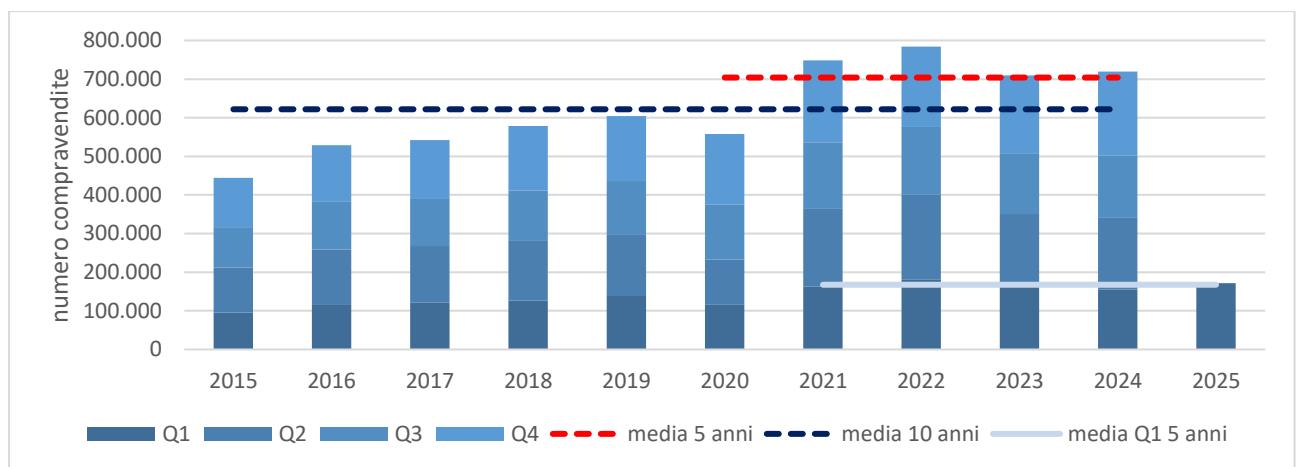


Grafico 2: Andamento delle compravendite (NTN) per il comparto residenziale – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)

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

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

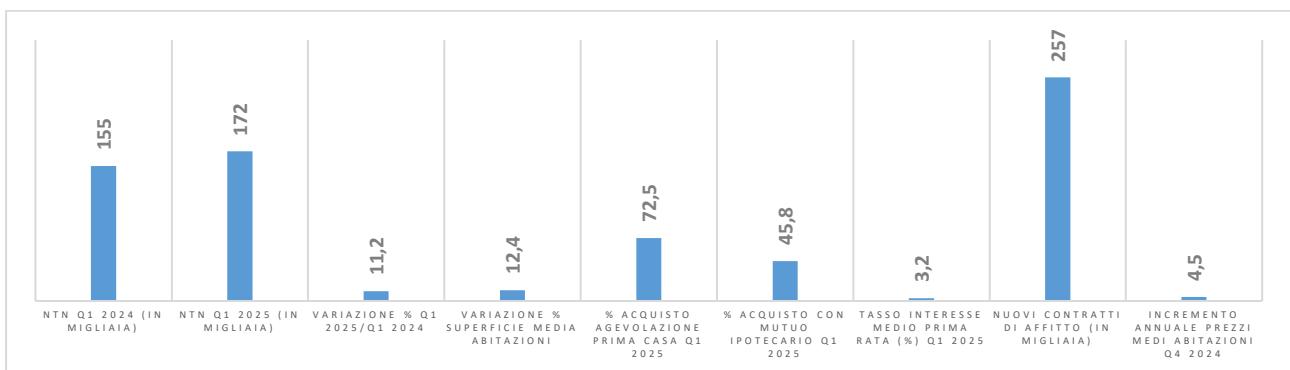


Grafico 3: *Principali indicatori delle compravendite residenziali in Italia – fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate (luglio 2025)*

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

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

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

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO IPI

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

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

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

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

L'andamento del Gruppo IPI nel primo semestre 2025 è sostanzialmente in linea con il primo semestre 2024 non considerando l'impatto negativo delle rimanenze sulla marginalità di oltre euro 2 milioni. Margine operativo lordo positivo di euro 3,0 milioni, rispetto agli euro 5,3 milioni del primo semestre 2024; ricavi dei servizi immobiliari in crescita a euro 9,9 milioni rispetto agli euro 9,4 milioni del primo semestre 2024; indebitamento finanziario netto effettivo di euro 130,7 milioni in diminuzione rispetto agli euro 134,7 milioni del 31 dicembre 2024.

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

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

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

### **Principali dati Economici Consolidati**

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

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

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

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

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

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

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

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

(Migliaia di euro)

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

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

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

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

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

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

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

**Gli acquisti di materie prime e servizi** sono così dettagliati:

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

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

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

Il peggioramento del margine è riferibile alla variazione delle rimanenze.

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

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

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

### Principali dati patrimoniali consolidati

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

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

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

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

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

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

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

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

Relativamente agli altri immobili in portafoglio, è proseguita l'attività di commercializzazione e valorizzazione degli stessi, al fine di incrementare la redditività degli immobili ovvero procedere

alla dismissione degli immobili ove si rilevino condizioni di mercato favorevoli. A questo proposito, si evidenzia come:

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

Altresì si segnala come:

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

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

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

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

## Andamento dei settori

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

## Attività immobiliare

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

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

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

(Migliaia di euro)

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

### *Investimenti immobiliari*

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

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

### *Operazioni di trasformazione*

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

### **Servizi immobiliari**

#### *Servizi immobiliari integrati*

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

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

#### *Intermediazione immobiliare*

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

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

### **Gestione alberghiera**

I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel in Torino – sono stati pari a euro 7,7 milioni nel primo semestre 2024, in riduzione rispetto ad euro 8,1 milioni nel corrispondente semestre del 2024, per gli interventi programmati di sostituzione di due ascensori che non hanno consentito di poter vendere 120 camere per un periodo di circa 3 mesi; il margine operativo lordo gestionale è positivo per euro 2,1 milioni, rispetto a un margine positivo di euro 2,4 milioni del primo semestre 2024.

## **Altre informazioni**

### **RISORSE UMANE**

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

La suddivisione del personale per categoria:

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

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

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

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

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

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

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

## ASSETTO ORGANIZZATIVO

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

## CONTENZIOSO

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

## Andamento Economico-Finanziario Consolidato

### Conto economico consolidato riclassificato

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

Si rimanda ai commenti di pag. 10 e seguenti.

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

## Posizione Finanziaria Netta

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

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

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

## Andamento delle principali società controllate\*

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

### SETTORE SERVIZI IMMOBILIARI

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

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

#### Andamento economico del primo semestre 2025:

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

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

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

#### Andamento economico del primo semestre 2025:

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

---

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

---

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

### Andamento economico del primo semestre 2025:

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

---

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

---

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

### Andamento economico del primo semestre 2025:

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

## SETTORE GESTIONE ALBERGHIERA

---

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

---

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

**Andamento economico del primo semestre 2025:**

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

**SETTORE ATTIVITA' IMMOBILIARE**


---

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


---

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

**Andamento economico del primo semestre 2025:**

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

---

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


---

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

**Andamento economico del primo semestre 2025:**

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

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

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

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

## Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

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

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

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

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

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

## Azioni proprie e della Controllante

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

## Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option.

## Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

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

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

La Società non ha sedi secondarie.

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

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

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

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

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

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

## Modello organizzativo e codice etico

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

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

## Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

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

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

Torino, 14 ottobre 2025

Il Consiglio di Amministrazione



# **Prospetti Bilancio Consolidato Semestrale e Note esplicative**

## Premessa

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.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 86.098.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,85% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

La Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2025 del Gruppo IPI – approvata dal Consiglio di Amministrazione del 14 ottobre 2025 che ne ha autorizzato in via definitiva, anche ai sensi dello IAS 10, la pubblicazione – comprende la Relazione intermedia sulla gestione consolidata ed il Bilancio consolidato semestrale abbreviato ed è redatta in ottemperanza all’art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998. Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato si riferisce al semestre chiuso al 30 giugno 2025, ed è stato redatto in conformità allo IAS 34 – *Bilanci intermedi* e all’articolo 154-ter (comma 3) del Testo Unico della Finanza, nonché alle disposizioni degli articoli 2 e 3 del D.Lgs. 38/2005, nel presupposto della continuità aziendale della Capogruppo IPI delle imprese controllate e consolidate.

Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato è corredato dall’Attestazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente Preposto ai sensi dell’art. 154 bis del D.Lgs. 58/1998 ed è sottoposto a revisione contabile limitata da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.

## PROSPETTI CONTABILI

# PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>ATTIVITA'</b>		<b>Note</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
(importi espressi in migliaia di euro)				
<b>Attività non correnti</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			7.239	7.239
- Attività immateriali a vita definita			440	440
	5		<b>7.679</b>	<b>7.679</b>
<b>Attività materiali</b>				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	6.1		50.001	50.423
			<b>50.001</b>	<b>50.423</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>				
- Immobili di proprietà			172.887	173.036
- Beni in locazione finanziaria			20.900	20.900
	6.2		<b>193.787</b>	<b>193.936</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Partecipazioni	7		315	2819
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>				0
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>			315	2819
Titoli e crediti finanziari			-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>			-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8		792	818
Crediti vari e altre attività non correnti	9		1.432	1.432
			<b>2.539</b>	<b>5.069</b>
Attività per imposte anticipate	17.2		2.285	2.389
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>			<b>256.291</b>	<b>259.496</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze di magazzino	10		22.571	23.404
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			23.814	27.046
- Crediti commerciali	11		17.993	19.365
<i>Di cui v/parti correlate</i>			42	57
- Crediti vari e altre attività correnti	12		5.821	7.681
Titoli diversi dalle partecipazioni			269	296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			134	291
<i>Di cui v/parti correlate</i>			1	2
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13		6.475	11.067
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>			<b>53.263</b>	<b>62.104</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>			<b>309.554</b>	<b>321.600</b>

# PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>Note</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
(importi espressi in migliaia di euro)				
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
Quota di pertinenza della Capogruppo			<b>107.006</b>	<b>106.392</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)			87.100	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )			23.446	22.626
- Riserve da valutazione			867	867
- Utili ( perdite ) del periodo			(4.407)	821
quota di pertinenza dei terzi			445	833
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>14</b>		<b>107.451</b>	<b>107.225</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Passività finanziarie non correnti			134.575	152.696
- Debiti finanziari	15.1		104.101	112.425
<i>Di cui v/parti correlate</i>			2.640	2.640
- Passività per locazioni finanziarie	15.3		-	8.122
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15.5		30.474	32.149
TFR e altri fondi relativi al personale	16		3.743	3.628
Fondi per rischi ed oneri futuri	17.1		674	48
Debiti vari e altre passività non correnti	18		590	590
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>			<b>139.582</b>	<b>156.962</b>
<b>Passività correnti</b>				
Passività finanziarie correnti			37.656	30.035
- Debiti finanziari	15.2		26.032	26.072
<i>Di cui v/parti correlate</i>			660	660
- Passività per locazioni finanziarie	15.4		8.240	579
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15.6		3.384	3.384
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti			24.865	27.378
- Debiti commerciali	19		14.026	18.683
<i>Di cui v/parti correlate</i>			1.096	1.412
- Debiti vari e altre passività correnti	20		10.839	8.695
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>			<b>62.521</b>	<b>57.413</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>			-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>			<b>202.103</b>	<b>214.375</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>			<b>309.554</b>	<b>321.600</b>

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO					
31.12.2024	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2025	30.06.2024	
45.479	Ricavi	22	23.873	22.661	
262	<i>Di cui v/parti correlate</i>		5	141	
2.439	Altri proventi		1.033	983	
<b>47.918</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>24.906</b>	<b>23.644</b>	
(27.884)	Acquisti di materiali e servizi esterni	23	(12.235)	(11.154)	
(2.840)	<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.320	1.336	
(14.598)	Costi del personale	24	(7.514)	(7.248)	
(2.510)	Altri costi operativi		(508)	(756)	
(2.084)	Accantonamento fondi		(626)	(500)	
13.439	Rilascio fondi		0	0	
5.257	Variazione delle rimanenze	25	(1.009)	1.319	
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>					
<b>19.538</b>			<b>3.014</b>	<b>5.305</b>	
(4.041)	Ammortamenti		(1.855)	(1.916)	
(2.031)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		0	0	
<b>13.466</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>1.159</b>	<b>3.389</b>	
	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	
1.093	Proventi finanziari		35	182	
(12.404)	Oneri finanziari	26	(5.909)	(5.677)	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>					
<b>2.155</b>			<b>(4.715)</b>	<b>(2.106)</b>	
(1.565)	Imposte sul reddito del periodo	27	(80)	(110)	
<b>590</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(4.795)</b>	<b>(2.216)</b>	
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>590</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</b>		<b>(4.795)</b>	<b>(2.216)</b>	
	altre componenti del conto economico complessivo				
(361)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	11	1.060		
(361)	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>	28	<b>11</b>	<b>1.060</b>	
<b>229</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(4.784)</b>	<b>(1.156)</b>	
(231)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(388)	(92)	

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Risultato dell'esercizio	Altre riserve: IFRS	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>28.500</b>	<b>(14.084)</b>	<b>(6.987)</b>	<b>337</b>	<b>891</b>	<b>105.928</b>	<b>1.646</b>	<b>(580)</b>	<b>106.994</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(6.987)	<b>6.987</b>	-	-	-	(580)	580	-
Altri movimenti	-	-	-	4	-	-	-	4	(2)	-	2
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	<b>821</b>	-	-	<b>821</b>	-	(231)	<b>590</b>
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	226	(587)	(361)	-	-	(361)
<b>Totale utile (perdita) complessivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>821</b>	<b>226</b>	<b>(587)</b>	<b>460</b>	<b>-</b>	<b>(231)</b>	<b>229</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2024</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>28.500</b>	<b>(21.067)</b>	<b>821</b>	<b>563</b>	<b>304</b>	<b>106.392</b>	<b>1.064</b>	<b>(231)</b>	<b>107.225</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	821	(821)	-	-	-	-	-	-
Aumento Capitale	5.022	-	-	-	-	-	-	<b>5.022</b>	-	-	<b>5.022</b>
Altri movimenti	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	(231)	231	(1)
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	(4.407)	-	-	(4.407)	-	(388)	(4.795)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale utile (perdita) complessivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.407)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.407)</b>	<b>-</b>	<b>(388)</b>	<b>(4.795)</b>
<b>Saldo al 30 giugno 2025</b>	<b>87.100</b>	<b>15.193</b>	<b>28.500</b>	<b>(20.247)</b>	<b>(4.407)</b>	<b>563</b>	<b>304</b>	<b>107.006</b>	<b>833</b>	<b>(388)</b>	<b>107.451</b>

# RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>	<b>11.067</b>	<b>17.385</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni del periodo:</b>		
Risultato d'esercizio	(4.795)	590
Oneri finanziari di conto economico	5.909	12.404
Proventi finanziari di conto economico	(35)	(1.093)
Ammortamenti	1.855	4.041
Rilascio fondi, accantonamento fondi	626	(11.355)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	-	2.031
Imposte sul reddito	80	1.565
Oneri finanziari pagati	(5.909)	(12.404)
Proventi finanziari incassati	35	103
Imposte pagate	(87)	(1.565)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	115	203
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	1.372	5.927
- Rimanenze nette	833	(5.425)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(2.513)	3.540
<b>Totale</b>	<b>(2.514)</b>	<b>(1.438)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	(1.433)	(2.718)
Disinvestimenti in:		
- Investimenti immobiliari	1.740	1.325
- Partecipazioni	2.250	-
<b>Totale</b>	<b>2.557</b>	<b>(1.393)</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>		
Aumento di capitale	5.022	-
Incremento netto dei crediti finanziari	(832)	(166)
Variazione debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	500	17.419
Rimborso dei finanziamenti	(8.864)	(19.613)
Pagamenti per leasing	(461)	(1.127)
<b>Totale</b>	<b>(4.635)</b>	<b>(3.487)</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>	<b>(4.592)</b>	<b>(6.318)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>6.475</b>	<b>11.067</b>
<b>depositi bancari e cassa finali</b>	<b>6.475</b>	<b>11.067</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### 1 INFORMAZIONI GENERALI

Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2025 comprende le situazioni contabili di IPI S.p.A. e delle sue controllate ed è redatto in euro, che rappresenta la valuta funzionale di presentazione della Capogruppo e utilizzata nella totalità delle operazioni del Gruppo. Tutti i valori indicati nei prospetti contabili e nelle note illustrate, ove non diversamente indicato, sono espressi arrotondati in migliaia di euro (senza cifre decimali), salvo ove diversamente indicato. Ne consegue che la somma degli importi arrotondati potrebbe non coincidere con i totali arrotondati.

I bilanci intermedi individuali oggetto di consolidamento integrale sono redatti al 30 giugno 2025 e, ove necessario, sono opportunamente rettificati e riclassificati per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

### 2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI è stato redatto ai sensi dell'art. 154-ter del decreto legislativo del 24 febbraio 1998 n.58 e successive modifiche e integrazioni e recepisce, in quanto situazione semestrale, il disposto dello IAS 34 " bilanci intermedi: Tale bilancio è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dall'Unione Europea.

In applicazione della facoltà concessa dal principio contabile IAS 34, i contenuti informativi previsti in tale bilancio sono redatti in forma sintetica e pertanto non comprendono l'informativa completa prevista per il bilancio annuale, in quanto finalizzati a fornire un aggiornamento sulle attività, sui fatti e sulle circostanze intercorsi nel semestre di riferimento - se ritenuti rilevanti - oltre che su alcune informazioni integrative minime espressamente richieste dal medesimo principio, per questo motivo, tale documento, deve essere letto congiuntamente al Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024.

I principi contabili e i criteri di rilevazione, valutazione e classificazione adottati, nonché i metodi di consolidamento applicati al presente Bilancio intermedio consolidato abbreviato sono uniformi a quelli utilizzati per la predisposizione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, cui si rimanda per una loro più ampia trattazione.

Per le voci del conto economico complessivo e del rendiconto finanziario del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI sono indicati i corrispondenti valori al 30 giugno 2024. Per le voci della Situazione patrimoniale – finanziaria del bilancio consolidato semestrale abbreviato del

Gruppo IPI 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 semestrale abbreviato 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 del periodo, in considerazione del fatto che per l'attività di sviluppo e trasformazione immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.
- 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 di periodo 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 “note contabili e note esplicative” che riporta le informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

## 2.2 Principi di nuova applicazione

Relativamente ai nuovi principi contabili e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2025:

- Modifica allo IAS 21 – *Effetti delle variazioni dei cambi e delle valute estere*; avente l'obiettivo di stabilire i criteri per una valutazione coerente della scambiabilità delle valute e la determinazione del tasso di cambio da applicare nei casi in cui queste siano valutate come non scambiabili; si evidenzia che le modifiche sopra esposte non hanno prodotto effetti sull'informativa finanziaria del presente bilancio semestrale consolidato abbreviato. Si segnala inoltre che il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o modifica che sia stata emessa ma non ancora in vigore.

Relativamente ai principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione si evidenzia quanto segue:

- **Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments - Amendments to IFRS 9 and IFRS 7.**
- **Contracts Referencing Nature-dependent Electricity - Amendment to IFRS 9 and IFRS 7.**

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, ma è consentita un'applicazione anticipata. Non si prevede, considerata l'attuale operatività, che tali emendamenti produrranno effetti sull'informatica finanziaria del Gruppo.

Si segnala inoltre che a far data dal 1.1.2027 entrerà in vigore il nuovo principio **IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements** che sostituirà il principio IAS1 *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)

Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione del nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

### 2.3 Principali variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2024

L'elenco delle società del Gruppo, incluse nel perimetro di consolidamento integrale oltre alla Capogruppo, alla data del 30 giugno 2025 è lo stesso del Bilancio consolidato 2024 ed 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%
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	0,00%	100,00%
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.500	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%
Speranza S.r.l.	Via Nizza 26/59 – Torino	200	100%	0,00%

### 3 Utilizzo di valori stimati

Per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 si è fatto ricorso a un utilizzo più esteso dei metodi di stima rispetto all'informativa annuale che ha tenuto altresì conto della volatilità dei mercati finanziari e dell'accresciuta instabilità internazionale derivante dall'attuale scenario caratterizzato dall'acuirsi dei conflitti in medio oriente e dal proseguimento del conflitto russo-ucraino nonché dall'incertezza derivante dai dazi statunitensi. In particolare, la redazione del bilancio consolidato abbreviato semestrale ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività sia nella valutazione delle cosiddette passività potenziali. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio. In generale l'utilizzo di stime è particolarmente rilevante per la valutazione degli immobili classificati nelle varie voci dell'attivo patrimoniale. A tal proposito si segnala che il primo semestre non è stato caratterizzato da mutamenti nei criteri di stima già applicati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 al quale si rimanda per una trattazione completa.

Le imposte sul reddito, in conformità con quanto previsto dallo IAS 34, sono state riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio 2025.

## 4 Altre informazioni

### 4.1 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, sviluppo e locazione di immobili di proprietà).**
- ▶ **Servizi immobiliari (consulenza, gestione e valorizzazione, intermediazione di immobili) e;**
- ▶ **Gestione alberghiera.**

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

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

La misura economica del risultato conseguito da ogni settore è il Risultato operativo.

I ricavi intersetoriali sono relativi in particolare alle attività svolte da IPI Agency a beneficio delle altre società del Gruppo

I risultati che seguono, esposti separatamente coerentemente con la visione del Management e in ottemperanza ai principi contabili di riferimento.

#### Dati economici per settore operativo

Primo Semestre 2025 Valori in €/000	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Consolidato 30/06/2025
Ricavi e proventi operativi	7.705	10.886	7.754	(1.439)	<b>24.906</b>
<i>Risultato operativo</i>	<i>91</i>	<i>212</i>	<i>856</i>	<i>-</i>	<b><i>1.159</i></b>
Risultato ante imposte	(4.298)	(393)	(24)	-	<b>(4.715)</b>
Utile (Perdita) di periodo	(4.207)	(527)	(61)	-	<b>(4.795)</b>

Si rimanda alla nota 22 per quanto riguarda i ricavi per settore, al netto dei ricavi intersetoriali, al 30 giugno 2025 nonché a quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione a commento delle società del Gruppo per ulteriori informazioni sull'andamento dei diversi settori operativi.

La distinzione per area geografica non è rilevante per il Gruppo e tutti i ricavi sono generati sul territorio italiano.

### **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 e la rilevanza dell'importo sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

### **4.2 Stagionalità**

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità e/o ciclicità delle vendite o delle prestazioni.

### **4.3 Dividendi**

La Capogruppo non ha distribuito né deliberato la distribuzione di dividendi nel corso del periodo.

## 5. ATTIVITA' IMMATERIALI

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.

## 6. ATTIVITA' MATERIALI

### 6.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	30.06.2025
Terreni	6.451	-	-	6.451
Fabbricati	18.598	-	-	18.598
Migliorie su fabbricati	264	-	-	264
Impianti e macchinari	3.694	-	-	3.694
Arredi Hotel	3.974	-	-	3.974
Attrezzature	1.033	-	-	1.033
Altri beni	43.480	1.433	-	44.913
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>77.494</b>	<b>1.433</b>	-	<b>78.927</b>
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.646)	-	(31)	(1.677)
Arredi Hotel	(1.939)	-	-	(1.939)
Attrezzature	(1.014)	-	(9)	(1.023)
Altri beni	(16.424)	-	(1.815)	(18.239)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(27.071)</b>	-	<b>(1.855)</b>	<b>(28.926)</b>
Terreni	6.451	-	-	6.451
Fabbricati	12.805	-	-	12.805
Migliorie su fabbricati	9	-	-	9
Impianti e macchinari	2.048	-	(31)	2.017
Arredi Hotel	2.035	-	-	2.035
Attrezzature	19	-	(9)	10
Altri beni	27.056	1.433	(1.815)	26.674
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>50.423</b>	<b>1.433</b>	<b>(1.855)</b>	<b>50.001</b>

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali 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 albergo di 140 camere della Lingotto Hotels S.r.l., peraltro oggetto di cessione successivamente al 30 giugno 2025 (si veda nota 34 e per una più ampia informativa la relazione intermedia sulla gestione, 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.

L'incremento della voce Altri beni si riferisce principalmente agli investimenti che sono proseguiti negli Hotel.

## 6.2 Investimenti immobiliari

### 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:

30.06.2025		
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
Torino	C.so Turati	490
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)	30.06.2025	31.12.2024
Saldo al 1° gennaio	193.936	197.491
Incrementi		33
Vendite	(149)	(1.358)
Riclassifiche		(200)
Variazioni del fair value		(2.030)
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>193.787</b>	<b>193.936</b>

Alla data del 30.06.2025 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce e Torino via Amedeo.

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera) sono detenuti tramite contratti di locazione finanziaria per un valore di 20.900 migliaia di euro

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	Rate da pagare	30 giugno 2025		31 dicembre 2024		
		Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	4.790	4.697	93	5.136	4.937	199
Leasing immobile Padova	3.656	3.543	113	4.009	3.764	245
<b>Totale</b>	<b>8.446</b>	<b>8.240</b>	<b>206</b>	<b>9.145</b>	<b>8.701</b>	<b>444</b>
<b>Totale debiti</b>		<b>8.240</b>	<b>206</b>		<b>8.701</b>	<b>444</b>
Passività non correnti					8.122	
Passività correnti		8.240			579	
<b>Totale debiti</b>		<b>8.240</b>			<b>8.701</b>	
Entro 1 anno	8.446	8.240	206	951	579	372
Tra 1 e 5 anni	-	-		8.194	8.122	72
<b>Totale debiti</b>	<b>8.446</b>	<b>8.240</b>	<b>206</b>	<b>9.145</b>	<b>8.701</b>	<b>444</b>

## 7 PARTECIPAZIONI

### Partecipazioni in società collegate e altre imprese

Il gruppo a gennaio 2025 ha venduto la restante parte della partecipazione (2,93%) che deteneva in CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.).

## 8. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	30.06.2025
Strumenti derivati di copertura	818	-	(26)	792
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>818</b>	<b>-</b>	<b>(26)</b>	<b>792</b>

## 9. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	116	116	-
Crediti d'imposta	1.316	1.316	-
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>1.432</b>	<b>1.432</b>	<b>-</b>

## 10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Materie di consumo	161	143	18
Immobili	22.410	23.261	(851)
<b>Totale rimanenze</b>	<b>22.571</b>	<b>23.404</b>	<b>(833)</b>

Il decremento della categoria Immobili è dovuto all'effetto combinato delle vendite che hanno determinato una diminuzione delle rimanenze di circa 1,7 milioni di euro e all'incremento di oltre 800 mila euro per i lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino.

Non sono state identificate perdite di valore sugli immobili dal confronto tra il valore contabile ed il valore di realizzo.

## 11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti verso clienti terzi	22.663	24.035	(1.372)
Fondo svalutazione crediti terzi	(4.670)	(4.670)	-
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>17.993</b>	<b>19.365</b>	<b>(1.372)</b>

## 11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>8.260</b>	<b>11.067</b>	<b>(2.807)</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	214	315	(101)
Scaduti da 60 a 90 giorni	170	191	(21)
Scaduti da 90 a 120 giorni	324	455	(131)
Scaduti da oltre 120 giorni	13.695	12.007	1.688
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>14.403</b>	<b>12.968</b>	<b>1.435</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>22.663</b>	<b>24.035</b>	<b>(1.372)</b>

In particolare, i crediti scaduti da oltre 120 giorni includono in larga parte crediti maturati dalla 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 condòmini ai quali l'impresa cliente ha effettuato i lavori. Successivamente al 30 giugno 2025, nell'ambito di trattative avviate nel corso del primo semestre, alcune transazioni che hanno portato a rilevare crediti fiscali a chiusura di parte dei crediti vantati per un importo pari a circa euro 1,3 milioni.

## 12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	-	370	(370)
Crediti vs. Agenzia Entrate	-	-	-
Altri crediti vs erario	824	1.913	(1.089)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>824</b>	<b>2.283</b>	<b>(1.459)</b>
Istituti previdenziali	21	24	(3)
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	52	73	(21)
Altri	421	696	(275)
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>2.645</b>	<b>2.944</b>	<b>(299)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.352</b>	<b>2.454</b>	<b>(102)</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>5.821</b>	<b>7.681</b>	<b>(1.860)</b>

## 13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

La cassa e le altre disponibilità equivalenti al 30 giugno 2025 ammontano a 6,5 milioni di euro rispetto a 11,1 milioni del 31 dicembre 2024. L'andamento dei flussi di cassa che hanno determinato la variazione si possono dettagliatamente ritrovare nel rendiconto finanziario. Si riporta nella tabella di seguito la sintesi della generazione di cassa delle varie categorie che determinano le variazioni tra un saldo di cassa e un altro.

(in migliaia di euro)	Note	30.06.2025	31.12.2024
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>11.067</b>	<b>17.385</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni del periodo:</b>		<b>(2.514)</b>	<b>(1.438)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>		<b>2.557</b>	<b>(1.393)</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>		<b>(4.635)</b>	<b>(3.487)</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>(4.592)</b>	<b>(6.318)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine periodo</b>		<b>6.475</b>	<b>11.067</b>

## 14. PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto consolidato, comprensivo della quota di terzi, al 30 giugno 2025 ammonta a complessivi 107.451 migliaia di euro, rimasto sostanzialmente invariato grazie all'aumento di capitale sottoscritto e versato nel semestre che ha compensato la perdita del periodo.

## 15. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 15.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo termine, prevalentemente verso istituti bancari, si sono ridotti da euro 112,4 milioni a euro 104,1 sostanzialmente per effetto dei rimborsi effettuati nel periodo e quindi dalla riclassifica a debiti finanziari correnti delle successive rate in scadenza.

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

Il prestito obbligazionario 2023 – 2028, pari a euro 15,9 milioni di debiti non correnti oltre a 4,0 classificati tra i debiti correnti, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche scadenti il 12 settembre di ogni anno a partire dal 2025. In particolare, le rate in scadenza nel 2025, 2026 e 2027 saranno pari al 20% del valore nominale e l'ultima pari al 40% nel 2028. Il prestito è remunerato ad un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato del 5% ed è garantito da immobili (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)). La rata in scadenza a settembre 2025 è stata regolarmente pagata.

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 31.08.2032) residui 37,5 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 2,2 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.

Dopo la chiusura del Semestre e con la vendita dell'Hotel con 140 camere, che insieme agli uffici costituivano la garanzia, il mutuo si è ridotto di ulteriori 8 milioni oltre le quote capitale previste a rimborso nel piano di ammortamento.

Il mutuo di residui 18,4 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 per ogni anno e al 30 giugno 2025 il suo valore di mercato è negativo per 5 migliaia di euro, al 31 dicembre 2024 era negativo per 42 migliaia di euro;

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 per ogni anno e al 30.06.2025 il suo valore di mercato, compreso tra i crediti finanziari non correnti è positivo per 792 migliaia di euro sostanzialmente in linea con il saldo al 31.12.2024;

Ulteriori finanziamenti verso Intesa San Paolo, per un importo pari a euro 5,4 milioni, sono garantiti da ipoteca sugli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza.

## 15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	30.06.2025
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	3.968	3.968
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	3.000	3.000
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	2.243	2.243
Banco BPM - utilizzo fido	1.417	1.938
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.902	1.902
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	1.750	1.750
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.727	1.727
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	540	-
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	888	888
Banca CF + (scad.30/06/2028)	846	846
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	790	790
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	606	606
BPM - anticipo fatture	600	595
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	564	564
Monte dei Paschi	500	1.000
Interessi passivi da liquidare	421	360
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	412	412
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	411	411
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	396	396
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	413	413
Unicredit (scad. 30/06/2025)	338	-
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	354	354
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	299	299
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	215	151
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	197	197
Banca Valsabbina (28/01/2027)	189	189
MPS - utilizzo fido	165	154
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	143	143
Banco Bpm c/13101	131	116
Banca Valsabbina c/2027	127	134
Banca Valsabbina c/2026	116	130
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	119	119
Banco Popolare c/903	84	102
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	77	11
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	61	61
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	63	63
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>26.072</b>	<b>26.032</b>

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

### 15.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce 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):

(in migliaia di euro)	31.12.2024	30.06.2025
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	4.937	-
Finanziamento immobile (leasing) Padova	3.764	-
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>8.701</b>	<b>-</b>

### 15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	4.697	330
Finanziamento immobile (leasing) Padova	3.543	249
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>8.240</b>	<b>579</b>

### 15.5 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.

### 15.6 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.

## 16. T.F.R.

Trattasi del debito verso i dipendenti per il trattamento di fine rapporto a questi spettante

## 17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

### 17.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.2024	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	30.06.2025	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	23	626		-	(23)	626	626	-
Altri	25			-	23	48	48	-
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>48</b>	<b>626</b>		-	-	<b>674</b>	<b>674</b>	-

In conformità a quanto previsto dallo IAS 37 – Accantonamenti, passività e attività potenziali, si evidenzia che nel corso del periodo non vi sono state variazioni nelle attività e passività potenziali ad eccezione di un contenzioso di natura fiscale a fronte del quale il Gruppo ha provveduto ad effettuare un accantonamento nel corso del semestre a completa copertura del rischio residuo.

### 17.2 Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 30 giugno 2025 è costituito da 7,1 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili cui si sommano imposte differite attive sulle scritture di consolidamento per 3,2 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore contabile degli immobili ed il loro valore fiscale per 8,0 milioni di euro.

## 18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La voce, rispetto al 31.12.2024, è rimasta invariata:

(migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi cauzionali	590	590	-
<b>Totale debiti vari e altre passività non corri</b>	<b>590</b>	<b>590</b>	<b>-</b>

## 19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	14.026	18.683	(4.657)
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>14.026</b>	<b>18.683</b>	<b>(4.657)</b>

## 20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	492	467
Irap	321	265
Debito per IVA	135	2
Altre imposte	1.142	1.263
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte corre</b>	<b>2.090</b>	<b>1.997</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>1.521</b>	<b>1.517</b>
Debiti vari verso dipendenti	189	175
Debiti vari verso azionisti	37	37
Caparre acquisto immobili	1.500	183
Debiti verso SACE	242	261
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151
Debito verso BF International	2.108	2.108
Debiti vari terzi	1.177	689
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>6.404</b>	<b>4.604</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>824</b>	<b>577</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>10.839</b>	<b>8.695</b>

Le caparre si riferiscono ad alcuni preliminare stipulati in attesa dell'atto di vendita.

## 21. 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 30 giugno 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.

30 giugno 2025		Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	(migliaia di euro)	Attività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
<b>ATTIVITA'</b>										
Titoli	269					269		269		
Crediti finanziari					792				792	
Crediti commerciali		17.993				17.993				
Altri crediti (*)		5.821				5.821				
Disponibilità liquide		0				0				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>269</b>	<b>23.814</b>	<b>0</b>	<b>792</b>	<b>24.083</b>	<b>0</b>	<b>269</b>	<b>792</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIVITA'</b>										
Debiti finanziari				172.231		5	37.656	134.570		5
Debiti commerciali				14.026			14.026			
Passività per aggregazioni aziendali										
Altri debiti (*)				6.178			6.178			
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>192.435</b>	<b>5</b>	<b>57.860</b>	<b>134.570</b>			<b>5</b>	<b>0</b>
31 dicembre 2024		Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	(migliaia di euro)	Attività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
<b>ATTIVITA'</b>										
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				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>296</b>	<b>37.310</b>	<b>0</b>	<b>818</b>	<b>37.606</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>818</b>	<b>0</b>	
<b>PASSIVITA'</b>										
Debiti finanziari				184.796		42	28.113	156.725		42
Debiti commerciali				22.642			22.642			
Passività per aggregazioni aziendali										
Altri debiti (*)				2.284			2.284			
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>209.722</b>	<b>42</b>	<b>53.039</b>	<b>156.725</b>			<b>42</b>	<b>0</b>

(\*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari.

Non vi sono stati trasferimenti tra i vari livelli di gerarchia del fair value nel corso del periodo.

## 22. RICAVI

Di seguito si riportano i ricavi suddivisi per settore operativo:

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

## 23. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

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

Il saldo della voce si è incrementato prevalentemente per i maggiori costi legati all'attività operativa.

## 24. COSTI DEL PERSONALE

Il costo del personale nel semestre è di 7,5 milioni di euro rispetto a 7,2 milioni del corrispondente periodo del 2024. L'incremento è principalmente legato alle politiche retributive dei dipendenti dell'attività alberghiera e ai maggiori premi legati ai maggiori ricavi ottenuti nell'intermediazione.

## 25. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente alla vendita di alcuni immobili e ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, che solo in parte compensano la variazione delle vendite.

## 26. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Gli Oneri finanziari sono così suddivisi:

2024	(migliaia di euro)	semestre 2025	semestre 2024	Differenza
8.608	Interessi banche	4.151	4.228	(77)
1.878	Interessi leasing finanziari	444	693	(249)
1.842	Interessi Prestito Obbligazionario	1.314	720	594
76	Minusvalenza da alienazione titoli	-	36	(36)
<b>12.404</b>	<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>5.909</b>	<b>5.677</b>	<b>232</b>

## 27. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 30 giugno 2025 e 2024 sono:

2024	(migliaia di euro)	semestre 2025	semestre 2024	Differenza
410	Imposte correnti	80	110	(30)
1.155	Imposte esercizi precedenti			-
<b>1.565</b>	<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>80</b>	<b>110</b>	<b>(30)</b>

## 28. 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.

## 29. IMPEGNI E RISCHI

Nel corso della attività di intermediazione immobiliare il Gruppo, in precedenti esercizi, ha acquisito – da soggetti istituzionali - incarichi a promuovere la vendita di unità immobiliari impegnandosi – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che entro determinate date non fossero stati venduti. Al 30 giugno 2025, il Gruppo ha impegni di tale natura per 0,8 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

	30.06.2025	31.12.2024
<b>Garanzie personali</b>	<b>102.411</b>	<b>102.411</b>
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	100.544	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</i>	2.000	
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R. Savigliano</i>	1.200	
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R. Savigliano</i>	2.000	
<i>AgireEngineering per Monte Paschi</i>	300	
<b>Garanzie reali</b>	<b>182.723</b>	<b>182.723</b>
Ipoteche	182.723	182.723
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	60.000	
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	127.000	
- <i>Lingotto 2000 per fin. Prestito Obbligazionario II° grado</i>	20.000	
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	21.000	
- <i>Progetto 1002 per fin. Tenax</i>	6.000	
- <i>IPI per C.R. Savigliano</i>	2.260	
- <i>Progetto 101 per fin. CR Savigliano</i>	1.018	
- <i>Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano Finint</i>	12.750	
- <i>IPI Banca Intesa</i>	18.000	
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo</i>	15.750	
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio</i>	5.776	
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937	
<b>Impegni</b>	<b>840</b>	<b>1.250</b>
- <i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>	840	1.250

### 30. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

Nella seguente tabella si riportano i valori complessivi delle transazioni intercorse nel semestre con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono al semestre 2025 e al semestre 2024 e i dati patrimoniali riferiscono al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024.

(in miglia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>							
<b>IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
	2024	0	(18)	0	(63)	2	0
<b>IPI S.p.A. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	5	0	25	0	0	0
<b>IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(3.300)</b>
	2024	0	0	0	0	0	(3.300)
<b>IPI S.p.A./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(2)	0	(93)	0	0
<b>IPI S.p.A./CAI RE S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	55	0	12	0	0	0
<b>IPI Agency S.r.l. /Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(5)</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	1	(5)	0	(15)	0	0
<b>IPI Agency / Massimo Segre</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	(1)	0	0
<b>IPI Agency S.r.l./Mi.mo.se S.p.A..</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	3	0	2	0	0	0
<b>IPI Agency S.r.l. / CAI RE S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	44	0	13	0	0	0
<b>Ipi Condominium S.r.l./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(9)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(10)	0	(1)	0	0
<b>IPI Engineering S.r.l./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>(8)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(3)	0	(8)	0	0
<b>IPI Engineering S.r.l./Massimo Segre</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	5	0	0	0
<b>IPI Engineering S.r.l. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2025</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	8	0	0	0	0	0
<b>Ipi MS S.p.A. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(13)</b>	<b>0</b>	<b>(21)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(20)	0	(25)	0	0
<b>Ipi MS S.p.A. / Massimo Segre</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	0	0	0
<b>Ipi MS S.p.A./CIPAGLP</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(27)	0	0	0	0
<b>Ipi MS S.p.A. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	17	0	0	0	0	0
<b>Cantier Srl/Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	(4)	0	0
<b>Ghiac S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(2)	0	(2)	0	0
<b>ISI S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	0	0	0
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(8)</b>	<b>0</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(8)	0	(4)	0	0
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Directa Sim</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	8	0	0	0	0	0
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(284)</b>	<b>0</b>	<b>(26)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(398)	0	(275)	0	0
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(924)</b>	<b>0</b>	<b>(971)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(839)	0	(887)	0	0
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(1)	0	(28)	0	0
<b>Manzoni 44 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
<b>Progetto 101 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
<b>Progetto21 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	(1)	0	0
<b>Speranza S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	0	0	(1)	0	0
<b>Torino 1 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2025</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	2024	0	(1)	0	(2)	0	0
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2025</b>	<b>5</b>	<b>(1.277)</b>	<b>42</b>	<b>(1.051)</b>	<b>1</b>	<b>(3.300)</b>
	2024	141	(1.336)	57	(1.412)	2	(3.300)

## Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le operazioni con 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 dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,85% del capitale sociale.

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

Nel corso dell'esercizio, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, tesoreria centralizzata e di utilizzo di piattaforme di trading on line con l'azionista indiretto di controllo Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 85 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 98 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.

## 31. 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 volatilità dei mercati finanziari connessa in particolare ai dazi statunitensi e all'accresciuta instabilità internazionale derivante dall'attuale scenario caratterizzato dai conflitti in medio oriente e dal proseguimento del conflitto russo-ucraino.
- 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.

## RISCHIO DI MERCATO

### 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 172,2 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 30.06.2025 di circa 80 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,8 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.

Sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 18,4 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 37,5 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 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. Si rinvia alla nota 11.1 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 prospettiche 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. Nel corso del semestre, inoltre, la Società ha provveduto a perfezionare un aumento di capitale al fine di ampliare la liquidità disponibile.

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

## 32. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso del primo semestre è stato sottoscritto e versato l'aumento di capitale di oltre 5 milioni di euro.

## 33. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel semestre 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.

## 34. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Successivamente al 30 giugno 2025 e fino al 14 ottobre 2025 – data di approvazione della Relazione finanziaria semestrale da parte del Consiglio di Amministrazione– non sono intervenuti eventi di rilievo tali da influenzare la situazione economica e patrimoniale illustrata. In particolare, tra i fatti

maggiornemente rilevanti si riporta la cessione dell'hotel DT by Hilton Lingotto per euro 16 milioni e l'emissione di un prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032" per un ammontare nominale complessivo massimo pari a euro 30.000.000, quotato sul MOT, per il quale il 19 settembre si è concluso il primo periodo di collocamento, iniziato il primo agosto, con una raccolta di euro 19,149 milioni, integralmente incassati il 23 settembre. Si rimanda a quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione per una più ampia informativa sugli eventi successivi.

14 ottobre 2025

il Consiglio di Amministrazione

**Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del  
14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni**

1. I sottoscritti Massimo Segre, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. e Giorgio Venanzio Cavallo, nella sua qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa, e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato, nel corso del periodo 1° gennaio 2025 – 30 giugno 2025.
2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
  - 3.1 il bilancio semestrale abbreviato:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo IPI composto dall'emittente e dall'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;
  - 3.2 la relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Data: 14 ottobre 2025

Il Presidente

Firma sull'originale


 (Prof. Massimo Segre)

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

Firma sull'originale

(Giorgio Venanzio Cavallo)





Deloitte & Touche S.p.A.  
Galleria San Federico, 54  
10121 Torino  
Italia



Tel: +39 011 55971  
[www.deloitte.it](http://www.deloitte.it)

## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative di IPI S.p.A. e delle sue controllate (di seguito anche “Gruppo IPI”) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l’informatica finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall’Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'*International Standard on Review Engagements* 2410, “*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*”. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell’effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### Conclusioni

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

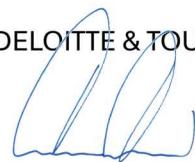
# Deloitte.

2

## Altri aspetti

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Marco Miccoli**

Socio

Torino, 15 ottobre 2025