PROSPETTO INFORMATIVO

RELATIVO ALL'OFFERTA AL PUBBLICO DI SOTTOSCRIZIONE E ALL'AMMISSIONE A NEGOZIAZIONE SUL MERCATO TELEMATICO DELLE OBBLIGAZIONI ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A. DI MASSIME N. 30.000 OBBLIGAZIONI

DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO DENOMINATO

"IPI Tasso Variabile 2025-2032"

EMITTENTE

IPI S.p.A.

Il Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 31 luglio 2025, a seguito di approvazione avvenuta in data 30 luglio 2025, comunicata con nota del 30 luglio 2025, protocollo n. 0075793/25.

Il presente documento costituisce il Prospetto Informativo ("**Prospetto Informativo**") ai fini del Regolamento (UE) 2017/1129 ("**Regolamento Prospetti**") ed è redatto in conformità al Regolamento Delegato (UE) 2019/979 del 14 marzo 2019 e al Regolamento Delegato (UE) 2019/980 del 14 marzo 2019.

L'adempimento di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità degli investimenti che verranno proposti e sul merito dei dati e delle notizie agli stessi relativi.

Il presente Prospetto Informativo è valido per 12 mesi dalla data della sua approvazione e, successivamente alla cessazione della sua validità, non si applicherà più l'obbligo di pubblicare il supplemento al Prospetto Informativo stesso in caso di nuovi fattori significativi, errori o imprecisioni rilevanti.

Il presente Prospetto Informativo e tutti i documenti ivi incorporati mediante riferimento, così come gli eventuali successivi Supplementi al Prospetto sono a disposizione del pubblico gratuitamente presso la sede legale dell'Emittente in Via Nizza 262/59, 10126 Torino e sono altresì consultabili sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto

Indice

NOTA DI SINTESI 7

PARTE A 15

FATTORI DI RISCHIO 16

Categoria A. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO E DELL'EMITTENTE 16

A.1. Rischi connessi all'Emittente e al Gruppo e al business caratteristico 16

A.1.1 Rischio di non riuscire a far fronte ai propri impegni tenuto anche conto dell'ammontare elevato dell'indebitamento 16

A.1.2 Rischi legati all'andamento reddituale e finanziario del Gruppo. 18

A.1.3 Rischi legati alla concessione di garanzie reali e personali da parte della Capogruppo 20

A.1.4 Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse 21

A.1.5 Rischi legali 21

A.1.6. Rischio ambientale 22

A.1.7 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente 22

A.1.8 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave 23

A.1.9 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate 23

A.1.10 Rischio di credito 24

Categoria B. RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITA' OPERATIVA E AL SETTORE DELL'EMITTENTE 24

B.1. Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria 24

B.2. Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare e alberghiero 24

B.3. Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi 25

B.4. Rischio operativo 25

Categoria C. RISCHI CONNESSI ALLA GOVERNANCE E ALLA NORMATIVA APPLICABILE 26

C.1. Rischi connessi a procedimenti penali a carico di taluni soggetti legati all'Emittente. 26

Categoria D. RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO 28

D.1. Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento 28

D.2. Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche. 28

Categoria E. RISCHI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI 29

E.1 Rischi relativi ai proventi finanziari del Prestito 29

E.2 Rischi relativi ai conflitti di interesse 29

E.3 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni 30

E.4 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni 31

E.5 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni 32

E.6 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito 33

E.7 Rischi connessi a eventuali procedure di liquidazione 33

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE 34

1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti. 35

1.1 Indicazione delle Persone responsabili **35**

1.2 Dichiarazione di Responsabilità **35**

1.3 Relazioni e pareri di esperti **35**

1.4 Informazioni provenienti da terzi **35**

1.5 Dichiarazione in merito all'approvazione del Prospetto **35**

2. Revisori Legali dei conti 37

2.1 Revisori legali dell'Emittente **37**

2.2 Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione **37**

3. Fattori di Rischio 38

4. Informazioni sull'Emittente 39

4.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente **39**

4.1.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente **40**

4.1.2 Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI) **40**

4.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente **40**

4.1.4 Domicilio e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera. Paese di registrazione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale e sito web dell'Emittente **40**

4.1.5 Qualsiasi evento recente verificatosi nella vita dell'Emittente sostanzialmente rilevante per la valutazione della sua solvibilità **40**

4.1.6 Rating dell'Emittente **41**

4.1.7 Informazioni sui cambiamenti sostanziali nella struttura di finanziamento e di assunzione di prestiti dell'Emittente intervenuti dall'ultimo esercizio finanziario **41**

4.1.8 Descrizione del finanziamento previsto delle attività dell'Emittente **41**

5. Panoramica delle attività aziendali 42

5.1 Descrizione delle principali attività dell'Emittente **42**

5.1.1. Principali categorie di prodotti venduti e di servizi prestati 44

5.1.2. Contesto normativo in cui opera l'Emittente 50

5.2. Indicazione dei nuovi prodotti e/o delle nuove attività significative **53**

5.3 Principali mercati nei quali l'Emittente opera **53**

5.3.1 Il mercato immobiliare italiano residenziale 53

5.3.2 Il mercato immobiliare italiano non residenziale (immobili a destinazione terziaria, e commerciale). 58

5.4 Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente sulla posizione concorrenziale **65**

6. Struttura organizzativa 67

6.1 Descrizione del Gruppo cui appartiene l'Emittente **67**

6.2 Soggetto controllante **69**

7. Informazioni sulle tendenze previste 71

7.1 Cambiamenti negativi sostanziali **71**

7.2 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'emittente almeno per l'esercizio in corso. 71

8. Previsioni o stime degli utili 72

9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza 73

9.1 Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza 73

9.2 Conflitti di interesse degli organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza 85

10. Principali Azionisti 87

10.1 Soggetto controllante 87

10.2 Eventuali accordi, noti all'Emittente, dalla cui attuazione potrebbe scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente 87

11. Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell'Emittente 88

11.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati 88

11.1.1 Informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli ultimi due esercizi 88

11.1.2 Modifica della data di riferimento contabile 107

11.1.3 Principi contabili 107

11.1.4 Modifica della disciplina contabile 108

11.1.5 Informazioni finanziarie redatte in conformità ai principi contabili nazionali 108

11.1.6 Bilancio consolidato 108

11.1.7 Data delle informazioni finanziarie 108

11.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie 108

11.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati 108

11.3.1 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati 109

11.3.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel Prospetto che siano state controllate dalla Società di Revisione 117

11.3.3 Informazioni finanziarie contenute nel Prospetto che non siano estratte da bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile. 117

11.4 Procedimenti giudiziali e arbitrali 117

11.5 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo 120

12. Informazioni supplementari 121

12.1 Capitale azionario 121

12.2 Atto costitutivo e Statuto 121

13. Principali contratti 122

13.1.1 Contratti di finanziamento conclusi dall'Emittente e dalle controllate con istituti bancari. 122

13.1.2 Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028 di euro 20.000.000. 126

13.1.3 Finanziamenti non bancari. 129

14. Documenti accessibili al pubblico 135

PARTE B 136

SEZIONE SECONDA 136

INFORMAZIONI SUI TITOLI OFFERTI 136

1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti. 137
1.1 Indicazione delle Persone Responsabili 137
1.2 Dichiarazione di responsabilità 137
1.3 Relazioni e pareri di esperti 137
1.4 Informazioni provenienti da terzi 137
1.5 Dichiarazione dell'Emittente 137
2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI 138
3. Informazioni essenziali. 139
3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta 139
3.2 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi 139
4. Informazioni riguardanti i titoli da offrire al pubblico. 141
4.1 Descrizione delle Obbligazioni 141
4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati 142
4.3 Forma degli strumenti finanziari e soggetti incaricati della tenuta dei registri 142
4.4 Ammontare dei titoli offerti al pubblico 142
4.5 Valuta di emissione delle Obbligazioni 142
4.6 Ranking degli strumenti finanziari 143
4.7 Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessa agli strumenti finanziari e procedura per il loro esercizio 143
4.8 Tasso di interesse nominale e disposizioni relative agli interessi da pagare 143
4.9 Data di scadenza, modalità di ammortamento e rimborso del Prestito 147
4.10 Tasso di rendimento 148
4.11 Forme di rappresentanza dei possessori dei titoli 150
4.12 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi 151
4.13 Data di emissione degli strumenti finanziari 152
4.14 Restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari 152
4.15 Regime fiscale 152
4.16 Identità dell'offerente e del soggetto che chiede l'ammissione a quotazione 152
5. Termini e condizioni dell'Offerta 153
5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta 153
5.1.1 Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata 153
5.1.2 Ammontare totale dell'Offerta 153
5.1.3 Periodo e condizioni di validità dell'Offerta 153
5.1.4 Modalità di adesione e quantitativi massimi e minimi 155
5.1.5 Revoca dell'adesione. 157
5.1.6 Modalità e termini per il pagamento e la consegna degli strumenti finanziari 158
5.1.7 Diffusione dei risultati dell'Offerta 158

5.1.8 Eventuali diritti di prelazione 159
5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione **159**
5.2.1 Destinatari dell'Offerta 159
5.2.2 Modalità di riparto 160
5.2.3. Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato 160
5.3 Fissazione del prezzo **160**
5.3.1 Prezzo d'Offerta 160
5.4 Collocamento e sottoscrizione **161**
5.4.1 Soggetti incaricati del collocamento 161
5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario 161
5.4.3 Accordi di sottoscrizione e di collocamento 161
5.4.4 Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione e collocamento 161
5.5. Ulteriori previsioni del Regolamento del Prestito 162
6. Ammissione alla negoziazione e modalità di negoziazione 162
6.1 Mercati regolamentati e Mercati Equivalenti **162**
6.2 Strumenti finanziari già ammessi alla negoziazione su Mercati regolamentati e/o Mercati Equivalenti **162**
6.3 Soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario **163**
6.4 Prezzo di emissione dei titoli **163**
7. Informazioni supplementari 164
7.1 Consulenti legati all'Emissione **164**
7.2 Informazioni contenute nella Sezione Seconda del Prospetto Informativo e sottoposte a revisione **164**
7.3 Rating dello strumento finanziario **164**
7.4 Nota di sintesi in parte sostituita dalle informazioni di cui all'articolo 8, par. 3, lettere da c) a i) del Regolamento (UE) n. 1286/2014 ..... **164**
DEFINIZIONI 165
GLOSSARIO 167

NOTA DI SINTESI

La presente Nota di Sintesi fornisce le informazioni chiave di cui gli investitori necessitano per comprendere la natura e i rischi dell'Emittente, del Gruppo e dei titoli che sono offerti o ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato e che deve essere letta insieme con le altre parti del Prospetto per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire in tali titoli.

SEZIONE I – INTRODUZIONE CONTENENTE AVVERTENZE (riportata ai sensi dell'art. 7, comma 4, lett. a) del Regolamento (UE) 1129/2017)

Denominazione dei titoli: IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032 (le "**Obbligazioni**")
Codice Internazionale di identificazione dei titoli (ISIN): IT0005661498
Identità e dati di contatto dell'Emittente, Codice LEI: IPI S.p.A. (l'"**Emittente**" o "**IPI**"), telefono 011 4277111, email: ipi@legalmail.it, sito internet www.ipi-spa.com, Codice LEI 8156001BDE0E2F8D3C34.
Identità e dati di contatto dell'autorità competente che approva il Prospetto: Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 ("**Consob**"), telefono +39 06 84771, email protocollo@consob.it, sito internet www.consob.it.
Data di approvazione del Prospetto: il Prospetto è stato approvato in data 30 luglio 2025 (la "**Data del Prospetto Informativo**"). Il Prospetto ha una validità di 12 mesi dalla data di approvazione dello stesso. Una volta che il Prospetto non sia più valido, non si applica l'obbligo di pubblicare il supplemento al Prospetto in caso di nuovi fattori significativi, errori o imprecisioni rilevanti.
Si avverte espressamente che:
(i) la Nota di Sintesi dovrebbe essere letta come un'introduzione al Prospetto;
(ii) qualsiasi decisione di investire nelle Obbligazioni dovrebbe basarsi sull'esame del Prospetto completo da parte dell'investitore;
(iii) l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito nelle Obbligazioni;
(iv) qualora sia proposto un ricorso dinanzi all'organo giurisdizionale in merito alle informazioni contenute nel Prospetto, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto prima dell'inizio del procedimento;
(v) la responsabilità civile incombe solo alle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme con le altre parti del Prospetto o non offre, se letta insieme con il Prospetto, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire nelle Obbligazioni.

SEZIONE II – INFORMAZIONI FONDAMENTALI CONCERNENTI L'EMITTENTE

II.1 Chi è l'emittente dei titoli?

Denominazione e domicilio: IPI S.p.A., con domicilio in Via Nizza 262/59, 10126 Torino (sede legale).
Forma giuridica: società per azioni di diritto italiano.
Codice LEI: 8156001BDE0E2F8D3C34.
Ordinamento in base alla quale l'emittente opera: Italiano.
Paese in cui l'emittente ha sede: Italia.
Il Gruppo IPI è una Real Estate Management & Property Company: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio. Opera in tutti i settori dell'attività immobiliare: Servizi Tecnici Integrati, Consulenze e Valutazioni, Gestione Progetti e Sviluppi, Servizi di Vendita e Locazione, Rappresentanza Proprietari e Conduttori, Consulenza Investimenti Immobiliari, Gestione di Asset sottostanti NPL e UTP. Le attività sopra menzionate, rivolte a investitori, operatori istituzionali, ad aziende e privati, riguardano sia singoli immobili sia interi patrimoni a uso Residenziale | Commerciale | Direzionale-Uffici | Industriale e Logistica | Turistico-Ricettivo. IPI è operativa lungo 3 principali aree di attività. Innanzitutto, gestisce il proprio patrimonio immobiliare, che risulta diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, e composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading. In secondo luogo, offre servizi immobiliari, tecnici e di intermediazione immobiliare, a clienti terzi, istituzionali e privati. Attraverso le proprie controllate IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l., il Gruppo IPI offre soluzioni per sviluppare, gestire e valorizzare il patrimonio immobiliare mediante attività quali il *Property & Facility Management, Technical Due Diligence & Feasibility Studies, Project & Construction Management, Advisory & Valutation*. Attraverso la propria controllata al 100% IPI Agency S.r.l., società dedicata all'attività di agency & brockerage, il Gruppo opera anche sull'intero territorio nazionale con 12 proprie filiali dirette nelle città di Torino, Milano, Padova, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Bari, oltre ad avvalersi di una rete di collaboratori capillare a presidio delle opportunità offerte dai mercati locali. Infine, il Gruppo IPI è operativo, in qualità di *white label company*, nella gestione alberghiera ed extra-alberghiera con 380 camere in gestione a Torino con i marchi NH (NH Torino Lingotto Congress) e DoubleTree by Hilton (DoubleTree by Hilton Turin Lingotto), oltre a 27 unità residenziali a Milano.

Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a 87.100.000,00 euro, rappresentato da n. 87.100.000 azioni ordinarie del valore nominale unitario di 1,00 euro.
Il principale azionista dell'Emittente è la società IPI Domani S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 1105527 con Codice Fiscale e Partita IVA 10101910015, che con n. 86.098.183 azioni possedute, pari a 86.098.183,00 euro del capitale sociale detiene 98,85% delle azioni dell'Emittente.
IPI Domani S.p.A. è a sua volta controllata dalla società MI.MO.SE. S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 331055 con Codice Fiscale 00791860018 e Partita Iva 00791860018, che possiede il 100% delle azioni che costituiscono il capitale sociale. La società MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo sull'Emittente sulla quale esercita ai sensi dell'art. 2497 - sexies l'attività di direzione e coordinamento.
Il Prof. Massimo Segre controlla la società MI.MO.SE. S.p.A.. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Massimo Segre, e l'Amministratore Delegato Vittorio Moscatelli sono gli amministratori delegati dell'Emittente.
Alla Data del Prospetto Informativo, la società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente è Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Via Santa Sofia, 28, 20122 Milano, iscritta al Registro dei revisori legali e delle Società di revisione tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 132587, ed iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 03049560166.
La revisione dei bilanci di esercizio dell'Emittente e dei bilanci consolidati per gli esercizi 2024 e 2023 è stata svolta dalla suddetta Società di Revisione.

II.2 Quali sono le informazioni finanziarie relative all'Emittente?

(I) Informazioni finanziarie selezionate

Di seguito si espone il risultato di esercizio consolidato dell'Emittente negli esercizi 2024 e 2023.

Dati in migliaia di euro	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Utile (Perdita)	590	(7.139)

Di seguito, si espongono alcune informazioni di stato patrimoniale consolidato per gli esercizi 2024 e 2023.

Dati in migliaia di euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Indebitamento Finanziario Netto (debito a lungo termine più debito a breve termine meno contante)	171.074	169.518
Current ratio (attività correnti/passività correnti)	1,082	1,417
Rapporto debito/patrimonio netto (passività totali/patrimonio netto totale)	1,999	2,147
Coefficiente di copertura degli interessi (utile di esercizio/interessi passivi)	0,048	negativo
Patrimonio Netto	107.225	106.994
Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN	1,60	1,58

Di seguito si riportano i flussi di cassa netti a livello consolidato degli esercizi 2024 e 2023.

(in migliaia di euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività operative	(1.438)	(13.107)
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di investimento:	(1.393)	26.124
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di finanziamento:	(3.487)	(16.215)

(ii) Informazioni proforma: il Prospetto non contiene informazioni finanziarie proforma.
(iii) Eventuali rilievi contenuti nelle relazioni dei revisori legali: la Società di Revisione ha sottoposto a revisione contabile i Bilanci Consolidati dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e 2023 e ha emesso le proprie relazioni senza rilievi. Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie incluse nel Prospetto e fino alla Data del Prospetto Informativo non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

II.3 Quali sono i principali rischi specifici dell'Emittente?

A.1.1 Rischio di non riuscire a far fronte ai propri impegni tenuto anche conto dell'ammontare elevato dell'indebitamento.

La situazione aziendale del Gruppo IPI è caratterizzata da risultati reddituali e flussi finanziari negativi.
I debiti correnti del Gruppo IPI ammontano a Euro 57,4 milioni al 31 dicembre 2024.
A fronte dell'ammontare complessivo delle passività sopra indicate il Gruppo presenta attività correnti per 39 milioni di Euro (al netto degli immobili iscritti in magazzino per Euro 23 milioni). L'Emittente intende utilizzare un combinazione di diverse fonti per far fronte a detti impegni, tra cui parte dei proventi netti dell'Offerta e i proventi derivanti dalla dismissione di attività immobiliari.

Alla Data del Prospetto i debiti scaduti sono pari a 4,8 milioni di Euro, integralmente riferibili a debiti commerciali, ai quali la Società intende far fronte utilizzando le disponibilità liquide (pari a 4,6 milioni di Euro alla Data del Prospetto) e gli incassi dei crediti commerciali.
Non si può escludere che, ove l'Emittente non riesca a reperire dall'attività caratteristica le risorse per pagare i debiti scaduti, parte dei proventi netti dell'Offerta debba essere utilizzata prioritariamente per la copertura dei suddetti debiti.
Ad esito dell'Offerta è previsto un incremento dei debiti finanziari del Gruppo, per la parte del proventi non destinata a rimborsare le esposizioni in scadenza.
Alla Data del Prospetto è elevato il rischio che i flussi di cassa derivanti dall'attività caratteristica non siano congrui e coerenti temporalmente rispetto ai flussi di cassa in uscita legati ai debiti in scadenza
Ciò premesso l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta, pari a Euro 29 milioni, per il rimborso di alcune esposizioni in scadenza, per un ammontare di 13,3 milioni di Euro (di cui Euro 6 milioni assistiti da fideiussione della società Mi.Mo.Se. S.r.l. controllata dal Prof. Massimo Segre) e per finanziare lo sviluppo di nuovi progetti immobiliari per la restante parte.
Fermo restando quanto sopra evidenziato, l'ammontare dei proventi netti dell'Offerta utilizzato dall'Emittente per il rimborso di esposizioni debitorie potrà essere aumentato fino a Euro 18,3 milioni nel caso in cui non si dovessero perfezionare le cessioni di immobili per le quali sono in corso trattative o non si dovessero perfezionare nei tempi previsti, riducendo dunque le risorse destinate allo sviluppo a complessivi 10,7 milioni.
La capacità del Gruppo IPI di far fronte al proprio indebitamento post Offerta è legata anche allo sviluppo dei ricavi e alla capacità dello stesso di conseguire dalla gestione operativa flussi di cassa in entrata e risultati reddituali congrui e coerenti temporalmente con i flussi di cassa in uscita e ai costi a servizio del proprio indebitamento post Offerta.
Alla data del Prospetto, sussiste, pertanto, il rischio il rischio che successivamente all'investimento in Obbligazioni del Prestito "IPI Tasso Variabile 2025-2032", il Gruppo non sia in grado di generare flussi e redditi sufficienti ovvero non riesca a dismettere gli immobili di proprietà secondo tempistiche coerenti per rimborsare i propri debiti ivi inclusi quelli nei confronti degli Obbligazionisti. In tal caso, l'investimento in Obbligazioni potrebbe subire una perdita significativa, anche integrale, del capitale investito.

C.1. Rischi connessi a procedimenti penali a carico di taluni soggetti legati all'Emittente.

Alcuni esponenti aziendali dell'Emittente sono coinvolti in procedimenti penali.
L'evoluzione negativa di tali procedimenti potrebbe avere effetti negativi significativi sulla reputazione dell'Emittente, sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo e sulla capacità dell'Emittente di adempiere ai propri obblighi in relazione al debito post Offerta.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Massimo Segre, e l'Amministratore Delegato dell'Emittente, Dr. Vittorio Moscatelli, nonché il Presidente del Collegio Sindacale, Dr. Luca Asvisio, e il sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela Congedo, sono, alla Data del Prospetto, destinatari di richiesta di rinvio a giudizio formulata dalla Procura della Repubblica di Torino in relazione alle cariche sociali che gli stessi, rispettivamente, rivestono o rivestivano in Directa SIM S.p.A.
Al Prof. Massimo Segre, Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in relazione alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione pro tempore di Directa SIM S.p.A., sono contestati i seguenti reati:
- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB, nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023;
- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023 (per tale delitto, si precisa che Directa SIM S.p.A. è indicata quale persona offesa dal reato), sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dall'art. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ.;
- false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020;
- false comunicazioni sociali ex art. 2622 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2021 e all'esercizio 2022;
Al Dott. Vittorio Moscatelli, amministratore delegato dell'Emittente, in relazione alla carica di componente pro tempore del consiglio di amministrazione di Directa SIM S.p.A., carica rivestita sino al 7 giugno 2021, sono contestati i seguenti reati:
- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB , nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021;
- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dallart. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ.;
- false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020;
Al Dott. Luca Asvisio, Presidente del Collegio Sindacale dell'Emittente, e alla Dott.ssa Emanuela Congedo, Sindaco Effettivo dell'Emittente, in relazione alla carica dagli stessi rivestita in Directa SIM S.p.A. dall'11 maggio 2018, sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB, nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023, asseritamente commessi con condotta omissiva rispetto agli obblighi giuridici di vigilanza dell'organo di controllo;
- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omessa vigilanza per aver violato i doveri di controllo previsti dagli artt. 2403, 2403-bis, 2406, 2407 e 2409 cod. civ..

Inoltre, alla Data del Prospetto, il Prof. Segre è indagato in un procedimento penale ancora nella fase delle indagini preliminari. In tale contesto, nel quale le incolpazioni sono ancora provvisorie e sommariamente descritte, viene ipotizzato a carico del Prof. Segre (a) il concorso in una bancarotta fraudolenta asseritamente commessa da un ex amministratore di una società di capitali, poi posta in concordato preventivo, e (b) una truffa ai danni di un ente pubblico, in relazione all'erogazione, in favore di una società per azioni facente riferimento al Prof. Segre, di un finanziamento per l'acquisto di un ramo d'azienda dalla procedura concordataria relativa alla diversa società di capitali indicata al punto (a).

Eventuali esiti sfavorevoli di tale procedimento penale potrebbero comportare la decadenza dalle cariche rivestite nell'Emittente con possibili conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

Pertanto, da quanto sopra rappresentato potrebbero derivare impatti negativi, anche significativi, sulla reputazione dell'Emittente nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

A.1.2 Rischi legati all'andamento reddituale e finanziario del Gruppo

Il risultato consolidato dell'esercizio 2024, positivo per 0,6 milioni di euro, rispetto alla perdita di 7,1 milioni circa registrata nell'esercizio 2023, è stato determinato dal rilascio di un fondo rischi – legato al positivo esito di un contenzioso tributario – per 13,4 milioni di euro circa. In assenza di tale partita straordinaria il risultati di esercizio consolidato 2024 sarebbe stato negativo per 12,9 milioni di euro e in peggioramento rispetto al 2023. Nel corso del mese di marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha presentato un ricorso per Cassazione al fine di ottenere un ulteriore esame della controversia che aveva generato la menzionata appostazione a fondo rischi. Sussiste pertanto il rischio, in caso di accoglimento di tale ricorso, che l'Emittente debba affrontare l'esborso delle somme oggetto di rilascio dal fondo rischi.I ricavi delle vendite nel 2024 sono sostanzialmente invariati rispetto al 2023. I flussi di cassa generati dall'attività operativa sono negativi sia nel 2023, sia nel 2024, esercizio nel quale le disponibilità liquide del Gruppo sono diminuite da 18,6 milioni di euro circa a 11,7 milioni di euro circa.

A.1.3 Rischi connessi alla concessione di garanzie reali e personali da parte della Capogruppo

Alla Data del Prospetto, l'Emittente ha concesso a terzi fideiussioni per complessivi 102,4 milioni di euro circa (di cui 100,5 milioni di euro circa in favore di società controllate). Inoltre l'Emittente ha costituito ipoteca: (i) su tre compendi immobiliari in favore dell'Erario dello Stato, per un valore di 33,9 milioni di euro, nel contesto di un contenzioso tributario in essere, (ii) su un compendio immobiliare sito in Torino, per un valore di 18 milioni di euro, in favore della Banca Intesa San Paolo a garanzia di un mutuo (di importo originario pari a 10 milioni di euro) concesso all'Emittente, e (iii) su un compendio immobiliare sito in Milano, per un valore di 2 milioni di euro, in favore della Cassa di Risparmio di Savigliano, a garanzia di un mutuo dell'importo otiginario di 1,5 milioni di euro concesso all'Emittente.

Qualora le società beneficiarie delle garanzie fossero inadempienti rispetto agli obblighi garantiti e i creditori delle società del Gruppo escutessero tutte le, o parte delle, garanzie, fideiussioni e/o degli impegni di indennizzo e manleva rilasciati da IPI ciò potrebbe comportare ripercussioni negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di IPI e del Gruppo e sulle relative prospettive di crescita.

A.1.4 Rischi connessi all'andamento dei tassi 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 al 31 dicembre 2024 aveva un indebitamento finanziario di circa 181,9 milioni di euro, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabili con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), di cui:
- debiti verso istituti bancari per complessivi 146,4 milioni di Euro, e
- debiti per leasing per complessivi 35,5 milioni di Euro.

L'Emittente ha stipulato due contratti di copertura che coprono il 40% di tale indebitamento, per cui il restante 60% può risentire negativamente di un andamento sfavorevole dei tassi di interesse.

Anche il Prestito oggetto della presente Offerta è a tasso variabile e, pertanto, un andamento sfavorevole del Parametro di Riferimento (Euribor 12 mesi) determinerebbe un maggior esborso per interessi da corrispondersi ai sottoscrittori delle Obbligazioni.

Non si può escludere che, in caso di aumento dei tassi di interesse, l'aumento degli oneri finanziari a carico della Società relativi all'indebitamento attuale o futuro a tasso variabile e/o fisso potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

A.1.5 Rischi legali

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle vertenze giudiziali cui l'Emittente è convenuto in ragione dell'esercizio della propria attività. L'Emittente non ha appostato accantonamenti a fondo rischi in ordine ai contenziosi in essere alla Data del Prospetto.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente e alcune società del Gruppo sono parte di contenziosi tributari, il cui eventuale esito negativo potrebbe comportare esborsi, anche di significativo ammontare, per l'Emittente e le società del Gruppo. Deve evidenziarsi, al riguardo, che nel contesto di un contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate, l'Emittente ha costituito volontariamente alcune ipoteche in favore dell'Erario dello Stato su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 33,9 milioni.

A.1.6. Rischio ambientale

Alcuni immobili di proprietà dell'Emittente risultano caratterizzati dalla presenza di amianto o da terreni inquinati. Le due fattispecie maggiormente rilevanti sono quelle del Palazzo ex RAI di Via Cernaia 33 a Torino e dell'area ex Borgosnia di Via Montegrappa a Pavia. In merito al primo immobile, alla Data del Prospetto, sono in corso le attività di c.d. "strip-out" e la bonifica dell'amianto. Relativamente all'area di Pavia invece, la situazione ambientale (inquinamento della falda acquifera, non imputabile all'Emittente) è monitorata periodicamente, nell'attesa che si definiscano le modalità e i soggetti deputati alla bonifica dell'area in accordo con il Comune e i proprietari dei terreni confinanti.

A.1.10 Rischio di credito

Al 31 dicembre 2024, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 12 milioni di euro circa per il Gruppo, e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 4,67 milioni di euro. Qualora l'Emittente non riuscisse a ottenere l'incasso di detti crediti subirebbe impatti negativi economici e patrimoniali con riferimento alla parte non coperta dal fondo. Oltre ai casi di mancato pagamento da parte del debitore, anche l'eventuale ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze – come potrebbe verificarsi, ad esempio, in relazione al pagamento dei canoni di locazione – può determinare un impatto sulle fonti finanziarie dell'Emittente.

Non si può escludere che in futuro le modalità di incasso dei crediti peggiorino ovvero che l'attuale situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale peggiorino, con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

B.3. Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi

Alcuni immobili sono locati a un solo conduttore e in altri immobili vi sono dei conduttori di grandi spazi. La scadenza dei contratti di locazione non è uniforme e quindi non si ha una concentrazione di rischio, tuttavia il mancato rinnovo a scadenza di alcuni contratti di ampi spazi può comportare la perdita di flussi di cassa importanti per il tempo necessario a trovare un altro conduttore, tempi che nell'attuale contesto economico potrebbero essere anche lunghi e il nuovo contratto di locazione potrebbe essere concluso a condizioni economiche peggiori rispetto a quello in corso con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

SEZIONE III – INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULLE OBBLIGAZIONI

III.1 Quali sono le principali caratteristiche dei titoli?

Tipologia, classe e codice ISIN: il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. nella seduta del 14 luglio 2025 ha deliberato, ai sensi dell'art. 2410 e seguenti del codice civile, l'emissione di massime n. 30.000 Obbligazioni del Prestito, rivenienti dal prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032" (il "Prestito Obbligazionario"), ciascuna del valore nominale di euro 1.000,00 e, quindi, per un controvalore nominale dell'emissione pari ad euro 30 milioni. Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi, ad un tasso variabile nominale annuo lordo pari all'Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base % (il "Tasso di Interesse Nominale"), con un floor pari al 7,00%. Le Obbligazioni del Prestito hanno il codice ISIN IT0005661498.

Valuta e valore nominale: le Obbligazioni sono denominate in euro ed hanno valore nominale pari ad euro 1.000,00 ciascuna. Le Obbligazioni del Prestito hanno durata di 7 anni a decorrere dal 23 settembre 2025 (la "**Data di Godimento del Prestito**") e sino al corrispondente giorno del settimo anno successivo alla Data di Godimento del Prestito, ossia il 22 settembre 2032 (la "**Data di Scadenza del Prestito**"), salvo il rimborso anticipato del Prestito.

Diritti connessi alle Obbligazioni: le Obbligazioni incorporano i diritti previsti dalla normativa vigente per i titoli della stessa categoria; in particolare gli Obbligazionisti hanno diritto al pagamento delle cedole e, alla Data di Scadenza del Prestito, al rimborso alla pari del capitale. I diritti degli Obbligazionisti si prescrivono a favore dell'Emittente, per quanto concerne il diritto al pagamento degli interessi, decorsi 5 (cinque) anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili e, per quanto concerne il diritto al rimborso del capitale, decorsi 10 (dieci) anni dalla data in cui le Obbligazioni del Prestito sono diventate rimborsabili. In conformità a quanto previsto dal TUF e dalla relativa regolamentazione attuativa, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni del Prestito (ivi inclusi i trasferimenti e la costituzione di vincoli) nonché l'esercizio dei relativi diritti amministrativi e patrimoniali possono essere effettuati esclusivamente per il tramite di intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli. Gli Obbligazionisti non possono richiedere la consegna materiale dei titoli rappresentativi delle Obbligazioni del Prestito. È fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui agli articoli 83-quinquies e 83-sexies del TUF e dalla relativa regolamentazione di attuazione.

Rango dei titoli nella struttura di capitale dell'Emittente in caso di insolvenza: le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate e non garantite dell'Emittente e assumono un rango pari passu, senza alcuna preferenza tra loro, con tutte le altre obbligazioni non garantite e non subordinate dell'Emittente, presenti e future, ma, in caso di insolvenza, solo nella misura consentita dalla normativa applicabile in materia di diritti dei creditori.

Eventuali restrizioni alla libera negoziabilità dei titoli: le Obbligazioni sono liberamente trasferibili e assoggettate al regime di circolazione dei titoli dematerializzati. In particolare, le Obbligazioni del Prestito sono ammesse al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli in regime di dematerializzazione ai sensi della normativa vigente.

III.2 Dove saranno negoziati i titoli?

Borsa Italiana ha ammesso le Obbligazioni alla quotazione sul MOT con provvedimento n. FIA-002091 del 22 luglio 2025, subordinatamente all'approvazione del presente Prospetto da parte della Consob e al completamento dell'Offerta. La data di inizio delle negoziazioni ufficiali delle Obbligazioni sul MOT (la "Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT") sarà stabilita da Borsa Italiana ai sensi dell'Articolo 2.4.3 del Regolamento di Borsa Italiana e pubblicata sul Sito Web dell'Emittente e sul Sito Web della Borsa Italiana e diffusa tramite il conto dell'Emittente per il sistema di diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate ("Conto SDIR dell'Emittente"). La Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT corrisponderà alla Data di Emissione.

III.3 Ai titoli è connessa una garanzia?

I titoli non sono assistiti da garanzie.

III.4 Quali sono i principali rischi specifici per le Obbligazioni?

Di seguito sono riportati i fattori di rischio più significativi per le Obbligazioni indicati con il medesimo numero riportato nella Sezione dei fattori di rischio del Prospetto

E.1 Rischi connessi ai proventi del Prestito

I proventi finanziari del Prestito (pari a 29 milioni di euro al netto delle spese in caso di integrale sottoscrizione del Prestito) potranno essere utilizzati solo parzialmente per finanziare lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo e lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera.

Una quota significativa dei proventi del Prestito sarà destinata, infatti, fino ad un massimo di Euro 18,3 milioni a rimborsare attuali esposizioni debitorie.

E.3 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni

Alla Data del Prospetto Informativo sussiste il rischio che il prezzo di mercato delle Obbligazioni possa fluttuare notevolmente, anche a causa di fattori che esulano dal controllo dell'Emittente, tra cui la prosecuzione o l'acuirsi delle tensioni nel contesto geopolitico internazionale o la dinamica dei tassi di interesse sul mercato.

Fermo restando che i titolari delle Obbligazioni avranno la possibilità di liquidare il proprio investimento mediante vendita delle stesse sul MOT, non vi è quindi alcuna garanzia che venga ad esistenza o si mantenga un mercato secondario delle Obbligazioni liquido. Pertanto, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, deve tenere in considerazione che l'orizzonte temporale dell'investimento nei Titoli (definito dalla durata degli stessi all'atto dell'emissione) deve essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

Inoltre, IPI potrebbe rimborsare anticipatamente il Prestito e/o decidere di acquistare sul mercato le Obbligazioni. L'esercizio parziale di tali facoltà da parte dell'Emittente ridurrebbe il numero di Obbligazioni in circolazione e potrebbe avere un impatto negativo anche rilevante sulla liquidità e sul prezzo di mercato delle Obbligazioni.

E.4 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni

Aderendo all'Offerta, l'investitore riceve Obbligazioni a tasso variabile e diviene finanziatore dell'Emittente e titolare di un diritto di credito verso la stessa connesso al pagamento degli interessi e al rimborso del capitale a scadenza, assumendosi il rischio che l'Emittente divenga insolvente o che, comunque, non sia in grado di adempiere ai propri obblighi di pagamento. Si evidenzia che le Obbligazioni non sono garantite. Una variazione negativa del merito creditizio dell'Emittente potrebbe comportare una diminuzione del valore di mercato delle Obbligazioni.

E.5 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni

L'Emittente non ha richiesto e non ha in programma di richiedere alcun giudizio di rating pubblico per le Obbligazioni. Ciò costituisce un fattore di rischio in quanto non vi è disponibilità immediata di un indicatore sintetico rappresentativo della rischiosità delle Obbligazioni.

E.6 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito

Le Obbligazioni possono essere rimborsate anticipatamente a discrezione dell'Emittente come descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario. Nel caso di rimborso anticipato l'investitore perderebbe il diritto al percepimento delle cedole non ancora corrisposte alla data del rimborso anticipato. La presenza dell'opzione per l'Emittente di esercitare il rimborso anticipato comporta per l'investitore il rischio di vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria dei titoli obbligazionari, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. L'investitore sarà inoltre esposto al rischio di non riuscire a reinvestire le somme percepite prima della scadenza delle Obbligazioni ad un rendimento almeno pari a quello iniziale e ciò in dipendenza di diverse condizioni di mercato.

SEZIONE IV– INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULL'OFFERTA PUBBLICA DI TITOLI

- A quali condizioni posso investire in questo titolo e qual è il calendario previsto?

L'Offerta consiste in un'offerta di sottoscrizione e relativa ammissione a negoziazione sul MOT di n. 30.000 Obbligazioni del valore nominale di euro 1.000,00 ciascuna, per un valore nominale complessivo pari a circa euro 30 milioni, (il "Quantitativo Offerto").

L'Offerta delle Obbligazioni avrà inizio alle ore 9:00 del 1° agosto 2025 e avrà termine alle ore 17:30 del 19 settembre (il "**Periodo di Offerta**"). La Data di Emissione e Godimento che coincide con la Data di Pagamento delle Obbligazioni è il 23 settembre 2025.
Il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del valore nominale delle Obbligazioni.
Le proposte di acquisto dovranno essere effettuate esclusivamente attraverso il MOT avvalendosi di Intermediari (come di seguito definiti) che immettano l'ordine direttamente o - qualora non siano abilitati ad operare sul MOT - per il tramite degli operatori partecipanti al MOT. Il quantitativo minimo sarà pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale pari ad euro 1.000,00 (il "Lotto Minimo di Sottoscrizione") o suoi multipli.
Fatto salvo quanto previsto dall'art. 23, comma 2, del Regolamento (UE) 2017/1129 in tema di revoca in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo, le adesioni non sono revocabili. Le Obbligazioni saranno assegnate, fino alla loro massima disponibilità, in base all'ordine cronologico di presentazione delle proposte di acquisto sul MOT.
I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Offerta, di un apposito comunicato che verrà diffuso dall'Emittente e sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com.
In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta e nel caso in cui l'Emittente non si sia avvalso della facoltà di revocare l'Offerta, l'Emittente potrà, a partire dal 25 settembre 2025 e fino al 31 dicembre 2025 (il "**Periodo di Offerta Aggiuntivo**") senza il consenso dei titolari delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte, offrire al pubblico indistinto ed emettere in varie *tranches* le Obbligazioni, mediante un collocamento fuori mercato, effettuato da Directa SIM quale collocatore.
Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.
Le Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo avranno, a tutti gli effetti, gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.
L'Offerta si rivolge al pubblico indistinto in Italia, a Investitori Qualificati in Italia e a investitori istituzionali all'estero, ai sensi della "Regulation S" dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di Stati Uniti, Australia, Canada e Giappone, fatte salve le eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili (gli "Investitori").
Non vi sono tranche riservate per categorie di Investitori.
Si stima che le spese relative all'Operazione saranno pari a circa 1milione di euro e saranno sostenute dall'Emittente.

- Chi è l'offerente e/o il soggetto che chiede l'ammissione a negoziazione?

L'Emittente è anche l'Offerente delle Obbligazioni.

- Perché è redatto il Prospetto?

Il Prospetto è redatto in adempimento delle previsioni normative che regolano le offerte al pubblico di prodotti finanziari, ed è finalizzato all'ammissione alle negoziazioni sul MOT delle Obbligazioni.
L'Offerta non è soggetta ad un accordo di sottoscrizione con assunzione a fermo da parte dell'intermediario incaricato del collocamento né sono stati preventivamente sottoscritti impegni di investimento da terzi.
Il controvalore complessivo dell'Offerta è pari a Euro 30.000.000. I proventi, sino a concorrenza, saranno utilizzati: (i) per il rifinanziamento di alcune esposizioni, (ii) per finanziare lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, (iii) per finanziare lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo, e (iv) per finanziare lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera.
Directa SIM S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolge il ruolo di collocatore e operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa e, pertanto ha un interesse in conflitto con gli investitori. Inoltre, Directa SIM potrà avvalersi di Mit SIM S.p.A. quale subcollocatore.
Si evidenzia inoltre che:
- Directa SIM S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento all'offerta e ammissione alle negoziazioni sul MOT,
- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di Mi.Mo.Se.S.p.A. nonché una partecipazione significativa pari al 20,62% tramite Mi.Mo.Se. S.p.A. in Mit SIM S.p.A.;
- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A. nonché consigliere di Mit SIM S.p.A.;
- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche sindaco di Directa SIM S.p.A. e di Mit SIM S.p.A..
Si segnala inoltre che l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta, fra l'altro, per il rimborso di finanziamenti per un totale di 13,3 milioni di Euro, di cui 6 milioni di Euro assistiti da fideiussione di Mi.Mo.Se. S.r.l. controllata dal Prof. Massimo Segre.

Salvo quanto sopra indicato, alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di interessi significativi di persone fisiche o giuridiche nell'operazione descritta dal Prospetto Informativo e/o di conflitti di interesse che siano significativi con riferimento all'offerta delle Obbligazioni.

PARTE A

FATTORI DI RISCHIO

FATTORI DI RISCHIO

L'operazione descritta nel presente Prospetto Informativo presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento obbligazionario in titoli quotati. Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono invitati a leggere i seguenti fattori di rischio relativi all'Emittente, al Gruppo e al settore di attività in cui gli stessi operano, nonché quelli relativi agli strumenti finanziari offerti.

I fattori di rischio devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel presente Prospetto Informativo, ivi compresi i documenti inclusi mediante riferimento nel Prospetto stesso.

La presente sezione riporta esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per l'Emittente e/o per le Obbligazioni e rilevanti ai fini di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

Categoria A. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO E DELL'EMITTENTE

A.1. Rischi connessi all'Emittente e al Gruppo e al business caratteristico

A.1.1 Rischio di non riuscire a far fronte ai propri impegni tenuto anche conto dell'ammontare elevato dell'indebitamento.

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza alta.

La situazione aziendale del Gruppo IPI è caratterizzata da risultati reddituali e flussi finanziari negativi.

I debiti correnti del Gruppo IPI ammontano a Euro 57,4 milioni al 31 dicembre 2024.

A fronte dell'ammontare complessivo delle passività sopra indicate il Gruppo presenta attività correnti per 39 milioni di Euro (al netto degli immobili iscritti in magazzino per Euro 23 milioni). L'Emittente intende utilizzare una combinazione di diverse fonti per far fronte a detti impegni, tra cui parte dei proventi netti dell'Offerta e i proventi derivanti dalla dismissione di attività immobiliari.

Ciò premesso l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta:

(i) per il rimborso di alcune esposizioni in scadenza, per un ammontare di 13,3 milioni di euro ed in particolare al riscatto di leasing immobiliari per Euro 7,3 milioni, scadenti nel gennaio 2026 ed il rimborso di finanziamenti per un totale di 6 milioni di Euro, di cui 3 milioni scadenti nel 2025 e 3 milioni scadenti nel 2026. Si evidenzia che tali finanziamenti sono assistiti da fideiussione di Mi.Mo.Se. S.r.l., controllata dal Prof. Massimo Segre. Fermo quanto sopra, l'Emittente si riserva di valutare in concreto quali esposizioni rimborsare alla luce dell'ammontare dei proventi raccolti e della situazione di mercato sussistente al momento di conclusione dell'Offerta;

(ii) per finanziare lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, tra cui, primariamente, quello relativo all'ex palazzo RAI in Torino, per un importo di 8,4 milioni di euro,

(iii) per finanziare lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo, per un importo di 3,3 milioni di euro, e

(iv) per finanziare lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera, consentendo di acquisire la gestione di nuove strutture, per un importo di 4 milioni di euro.

Si evidenzia che, fermo restando quanto sopra evidenziato, l'ammontare dei proventi netti dell'Offerta utilizzato dall'Emittente per il rimborso di esposizioni debitorie potrà essere aumentato fino a Euro 18,3 milioni nel caso in cui non si dovessero perfezionare le cessioni di immobili per le quali sono in corso trattative o non si dovessero perfezionare nei tempi previsti, riducendo dunque le risorse destinate allo sviluppo a complessivi 10,7 milioni.

Alla Data del Prospetto i debiti scaduti sono pari a 4,8 milioni di Euro, integralmente riferibili a debiti commerciali, ai quali la Società intende far fronte utilizzando le disponibilità liquide (pari a 4,6 milioni di Euro alla Data del Prospetto) e gli incassi dei crediti commerciali.

Non si può escludere che, ove l'Emittente non riesca a reperire dall'attività caratteristica le risorse per pagare i debiti scaduti, parte dei proventi netti dell'Offerta debba essere utilizzata prioritariamente per la copertura dei suddetti debiti.

Ad esito dell'Offerta è previsto un incremento dei debiti finanziari del Gruppo, per la parte dei proventi non destinata a rimborsare le esposizioni in scadenza.

Alla Data del Prospetto è elevato il rischio che i flussi di cassa derivanti dall'attività caratteristica non siano congrui e coerenti temporalmente rispetto ai flussi di cassa in uscita legati ai debiti in scadenza.

La capacità del Gruppo IPI di far fronte al proprio indebitamento post Offerta è legata anche allo sviluppo dei ricavi e alla capacità dello stesso di conseguire dalla gestione operativa flussi di cassa in entrata e risultati reddituali congrui e coerenti temporalmente con i flussi di cassa in uscita e ai costi a servizio del proprio indebitamento post Offerta.

Alla data del Prospetto, sussiste, pertanto, il rischio che successivamente all'investimento in Obbligazioni del Prestito "IPI Tasso Variabile 2025-2032", il Gruppo non sia in grado di generare flussi e redditi sufficienti ovvero non riesca a dismettere gli immobili di proprietà secondo tempistiche coerenti per rimborsare i propri debiti ivi inclusi quelli nei confronti degli Obbligazionisti. In tal caso, l'investimento in Obbligazioni potrebbe subire una perdita significativa, anche integrale, del capitale investito.

L'Emittente reperisce le proprie risorse finanziarie sia tramite il tradizionale canale bancario, con strumenti ordinari quali finanziamenti a medio/lungo termine, mutui, contratti di leasing, affidamenti bancari a breve termine, sia tramite canali complementari, con l'emissione di strumenti obbligazionari.

Alla data del 31 dicembre 2024, l'Indebitamento Finanziario Netto consolidato è pari a 171.074 migliaia di euro, rispetto alle 169.518 migliaia di euro registrate al 31 dicembre 2023, con un peggioramento di 1.556 migliaia di euro determinato dall'effetto combinato dei dei nuovi finanziamenti assunti e dei rimborsi effettuati.

Al 31 dicembre 2024 l'indebitamento finanziario corrente è pari a 30.030 migliaia di euro e l'indebitamento finanziario non corrente è pari a 152.698 migliaia di euro. La copertura dell'indebitamento finanziario corrente è data dalla liquidità, pari al 31 dicembre 2024 a 11.654

migliaia di euro, e per le rimanenti 18.376 migliaia dalle dismissioni di immobili previste entro la fine dell'esercizio in corso.

Il Loan to Value (Indebitamento finanziario Netto/fair value degli immobili) a fine 2024 è pari al 72,4%, rispetto al 72,2% di fine 2023.

Ad integrazione delle informazioni sopra riportate, si segnala che gli interessi sul Prestito oggetto della presente Offerta, pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base e con previsione di un Floor pari al 7,00% incrementeranno gli oneri finanziari dell'Emittente e del Gruppo e, conseguentemente, il fabbisogno finanziario a servizio del debito del Gruppo.

Per la gestione dell'indebitamento, il Gruppo può fare ricorso anche alla eventuale cessione degli immobili di proprietà (per un valore complessivo di 236,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2024, di cui Euro 20,9 milioni relativi a immobili oggetto di contratti di leasing), che, tuttavia, presenta il rischio di non poter pervenire agli incassi da cessione in tempi coerenti con le scadenze delle esposizioni debitorie o di dover procedere alla cessione di compendi immobiliari a prezzi non in linea con le aspettative.

Si segnala comunque la circostanza che non vi è garanzia che in futuro l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli in scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute dalla stessa fino alla Data del Prospetto. Conseguentemente, gli eventuali aggravi in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di ottenere credito da parte del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e/o limitarne la capacità di crescita.

I contratti di finanziamento di cui la Società è parte, secondo quanto normalmente richiesto dagli istituti bancari, impongono il rispetto di specifici obblighi di fare e di non fare tipici per contratti della specie. In caso di mancato rispetto di tali obblighi gli istituti bancari hanno la facoltà di risolvere i contratti accelerando il relativo rimborso.

Sebbene la Società alla Data del Prospetto abbia correttamente adempiuto agli obblighi posti a proprio carico, non è possibile escludere che in futuro possa non essere in grado di far fronte agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare i covenant con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

A.1.2 Rischi legati all'andamento reddituale e finanziario del Gruppo.

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza alta.

I ricavi delle vendite sono rimasti sostanzialmente invariati nell'esercizio 2024 rispetto al precedente esercizio.

Il risultato di esercizio consolidato al 31 dicembre 2024, positivo per 590 migliaia di euro, rispetto a una perdita di 7.139 migliaia di euro registrata nell'esercizio 2023, è stato conseguito anche grazie al rilascio di fondi rischi – costituiti nel 2010 – per un importo di 13.439 migliaia di euro. Tale voce non ricorrente è conseguente al positivo esito di giudizi tributari risalenti nel tempo. Deve pertanto

essere considerato che, in assenza di tale partita straordinaria, il risultato consolidato 2024 sarebbe stato negativo per circa 12,9 milioni di euro e in peggioramento rispetto all'esercizio 2023.

Nel corso del mese di marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha presentato un ricorso per Cassazione al fine di ottenere un ulteriore esame della controversia che aveva generato la menzionata appostazione a fondo rischi. Sussiste pertanto il rischio, in caso di accoglimento di tale ricorso, che l'Emittente debba affrontare l'esborso delle somme oggetto di rilascio dal fondo rischi.

Nel bilancio al 31 dicembre 2024 sono inoltre presenti crediti scaduti da oltre 120 giorni per un importo complessivo pari a 12 milioni di euro, coperti dal fondo di svalutazione crediti per 4,67 milioni di euro circa.

Al 31 dicembre 2024 gli oneri finanziari sono stati pari a 12,4 milioni. Si evidenzia, altresì, che gli interessi sul Prestito oggetto della presente Offerta, pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base e con previsione di un Floor pari al 7,00% incrementeranno gli oneri finanziari nel conto economico con impatti negativi sui risultati di esercizio dell'Emittente per tutta la durata del Prestito.

I flussi di cassa generati dall'attività operativa, così come i flussi di cassa complessivi, sono stati negativi sia nell'esercizio 2024, sia nell'esercizio 2023. Ciò ha determinato un decremento delle disponibilità liquide pari a 3.198 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 e pari a 6.318 migliaia di euro al 31 dicembre 2024, per effetto del quale le disponibilità liquide del Gruppo sono passate da 18.583 migliaia di euro al 31 dicembre 2023 a 11.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2024.

Nell'esercizio 2024 i principali assorbimenti di liquidità, e quindi la variazione netta negativa delle disponibilità monetarie per 6.318 migliaia di euro (negativa per 3.198 migliaia di euro nel 2023) sono collegati:

- per 1.438 migliaia di euro alle operazioni dell'esercizio (13.107 migliaia di euro nel 2023);
- per 1.393 migliaia di euro alle attività di investimento (generazione di 26.124 migliaia di euro nel 2023)
- per 3.487 migliaia di euro alle attività di finanziamento (16.125 migliaia di euro nel 2023). Nella fattispecie, nel corso del 2024, sono stati assunti nuovi finanziamenti per 17.419 migliaia di euro e rimborsati finanziamenti per 19.613 migliaia di euro.

Si rappresenta, inoltre, che IPI S.p.A. ha assunto impegno in favore di Banco BPM S.p.A. a far sì che, ai sensi dell'art.1381 c.c., i canoni di locazione incassati dalle società Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Hotels S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l., nonché ogni altro importo a qualunque titolo dovuto e dalle stesse incassato ai sensi di nuovi contratti di locazione, siano versati a cura dei rispettivi conduttori su un conto, aperto dalle predette società presso Banco BPM S.p.A, indisponibile all'effettuazione di pagamenti diversi da quelli nei confronti della controllante, IPI S.p.A., nell'ambito degli accordi di tesoreria centralizzata. Con riferimento all'esercizio 2024 l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a euro 3,4 milioni.

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.

Il proseguire di un andamento economico negativo e di un appesantimento della posizione finanziaria del Gruppo determinerebbe ulteriori impatti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

A.1.3 Rischi legati alla concessione di garanzie reali e personali da parte della Capogruppo

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza alta.

Alla Data del Prospetto l'Emittente ha concesso garanzie personali (fideiussioni) per circa 102,4 milioni di euro e garanzie reali (ipoteche su immobili di proprietà) per un valore garantito di circa 54,2 milioni di euro.

L'Emittente pertanto risulta esposto al rischio di escussione di dette garanzie, con conseguenti impatti significativi, anche rilevanti, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso e del Gruppo, nonché sulla capacità del Gruppo di sostenere il proprio indebitamento (anche ad esito dell'Offerta).

Le garanzie fideiussiorie, per la quasi totalità (100,5 milioni di euro) sono state concesse a società controllate, e sono composte:

- dalla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per un ammontare massimo di euro 82,5 milioni;

- dalla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11,144 milioni.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'importo massimo garantito totale e l'importo effettivamente garantito totale delle garanzie personali rilasciate da IPI per obbligazioni delle proprie Controllate ammontano a 25 milioni di euro.

Le garanzie ipotecarie su immobili dell'Emittente sono rappresentate:

- da ipoteca concessa in favore dell'Erario dello Stato, per un valore complessivo di 33,9 milioni di euro, nel contesto di un contenzioso tributario in essere, e costituita in primo grado su un compendio immobiliare sito nel Comune di Villastellone, su una porzione di immobile adibita a parcheggi nel Comune di Torino e su un compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli;

- da ipoteca concessa in favore della Banca Intesa San Paolo, per un valore complessivo di 18 milioni di euro a garanzia di un mutuo (di importo pari a 10 milioni di euro) concesso da Veneto Banca S.c.p.a. (poi confluita in Intesa San Paolo) all'Emittente, e costituita su un compendio immobiliare sito in Torino;

- da ipoteca concessa in favore della Cassa di Risparmio di Savigliano, per un valore complessivo di 2 milioni di euro a a garanzia di un mutuo (di importo pari a 1,5 milioni di euro) concesso da detto istituto di credito all'Emittente, e costituita su un compendio immobiliare (n. 3 alloggi) sito nel Comune di Milano.

A.1.4 Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

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

Il Gruppo al 31 dicembre 2024 aveva un indebitamento finanziario di circa 181,9 milioni di euro, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabili con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), di cui:

- debiti verso istituti bancari per complessivi 146,4 milioni di Euro, e

- debiti per leasing per complessivi 35,5 milioni di Euro.

L'Emittente ha stipulato due contratti di copertura che coprono il 40% di tale indebitamento, per cui il restante 60% può risentire negativamente di un andamento sfavorevole dei tassi di interesse.

Anche il Prestito oggetto della presente Offerta è a tasso variabile e, pertanto, un andamento sfavorevole del Parametro di Riferimento (Euribor 12 mesi) determinerebbe un maggior esborso per interessi da corrispondersi ai sottoscrittori delle Obbligazioni.

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, accentuano 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.

Non si può escludere che, in caso di aumento dei tassi di interesse, l'aumento degli oneri finanziari a carico della Società relativi all'indebitamento attuale o futuro a tasso variabile e/o fisso potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

A.1.5 Rischi legali

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle vertenze giudiziali cui l'Emittente è convenuto in ragione dell'esercizio della propria attività, che potrebbe esporre l'Emittente ad esborsi anche di ammontare significativo. Inoltre, anche con riferimento ai contenziosi attivi, sussiste il rischio che, a fronte dell'accoglimento delle domande giudiziali proposte la controparte risulti, in tutto o in parte, insolvente, con conseguente inesigibilità dei crediti

riconosciuti giudizialmente. Alla Data del Prospetto sussistono un contenzioso attivo promosso da IPI Management Services S.p.A. che presenta un siffatto rischio, relativo ad un'azione di recupero crediti per prestazioni professionali, per un importo di euro 8 milioni. Tali eventualità potrebbero determinare conseguenze negative, anche significative, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di IPI e del Gruppo e sulle relative prospettive di crescita.

Inoltre l'Emittente e alcune società del Gruppo sono parte di contenziosi tributari, il cui eventuale esito negativo potrebbe comportare esborsi, anche di significativo ammontare, per l'Emittente e le società del Gruppo. Deve evidenziarsi, al riguardo, che nel contesto di un contenzioso tributario con l'Agenzia delle Entrate, l'Emittente ha costituito volontariamente alcune ipoteche in favore dell'Erario dello Stato su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 33,9 milioni. I beni gravati da ipoteca sono rappresentati da un compendio immobiliare sito nel Comune di Villastellone, una porzione di immobile adibita a parcheggi nel Comune di Torino e un compendio immobiliare sito nel Comune di Napoli.

Non può escludersi, in futuro, l'insorgenza di nuovi contenziosi civili o tributari per l'Emittente e per le società del Gruppo.

Per maggiori informazioni in merito ai contenziosi civili e tributari del Gruppo, si veda la Parte B, paragrafo 11.4 del Prospetto Informativo.

A.1.6. Rischio ambientale

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

Alcuni immobili di proprietà dell'Emittente risultano caratterizzati dalla presenza di amianto o da terreni inquinati. Le due fattispecie maggiormente rilevanti sono quelle del Palazzo ex RAI di Via Cernaia 33 a Torino e dell'area ex Borgosnia di Via Montegrappa a Pavia. In merito al primo immobile, alla Data del Prospetto, sono in corso le attività di c.d. "strip-out" e la bonifica dell'amianto. Relativamente all'area di Pavia invece, la situazione ambientale (inquinamento della falda acquifera, non imputabile all'Emittente) è monitorata periodicamente, nell'attesa che si definiscano le modalità e i soggetti deputati alla bonifica dell'area in accordo con il Comune e i proprietari dei terreni confinanti.

Tenuto conto di quanto sopra, sussiste il rischio che l'Emittente si trovi nella condizione di dover sostenere costi o spese non preventivate per la gestione di problematiche ambientali. Inoltre, il verificarsi di una o più di queste circostanze potrebbe provocare la sospensione delle attività, danni accidentali all'ambiente e alle risorse naturali, danni alle proprietà altrui con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

A.1.7 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

Gli obiettivi di investimento del Gruppo, alla Data del Prospetto, sono relativi (i) alla gestione alberghiera, con particolare riferimento alla Città di Torino, (ii) alla valorizzazione e gestione del palazzo ex RAI in Torino, e (iii) ad investimenti in società di servizi.

La strategia di crescita comporta l'adozione di nuovi investimenti, di conseguenza, pur ponendo la Società la massima attenzione nella programmazione e gestione di tali eventi programmati è possibile che si generino dei rischi operativi. Qualora tali investimenti attuali e futuri non dovessero generare il ritorno economico previsto dall'Emittente, ci potrebbero essere effetti negativi e pregiudizievoli sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e sui risultati operativi dell'Emittente.

A.1.8 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

L'attività e l'andamento dell'Emittente dipendono in misura significativa da alcune figure chiave, tra cui il Prof. Massimo Segre in qualità di Presidente, che a giudizio dell'Emittente ha contribuito (e tuttora contribuisce) in maniera determinante allo sviluppo dell'Emittente.

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono state esercitate, sino al 4 aprile 2025 dal Dr. Vittorio Moscatelli, e, a partire da tale data, in conseguenza di una indisposizione fisica di quest'ultimo, sono state conferite anche al Prof. Benedetto, Direttore Generale del Gruppo IPI. Si è venuta nel tempo a determinare una concentrazione in capo a tali soggetti delle funzioni di indirizzo e operative dell'Emittente.

In ragione di quanto precede, sebbene sotto il profilo operativo e dirigenziale l'Emittente si sia dotata di una struttura capace di assicurare la continuità nella gestione delle attività, il legame tra il *management* storico e le altre figure chiave resta un fattore critico di successo per lo stesso. Pertanto non si può escludere che qualora una pluralità di tali figure chiave cessasse di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto, o l'incapacità di attrarre, formare e trattenere ulteriore *management* qualificato, possa avere un effetto negativo sulla capacità competitiva e sulla crescita dell'Emittente oltre a condizionarne gli obiettivi previsti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente.

A.1.9 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

Per quanto concerne i rapporti dell'Emittente con le parti correlate, si segnala che non si registrano operazioni di particolare entità in grado di influire sul normale andamento aziendale. Si rappresenta che MI.MO.SE. ha sottoscritto parte – nominali 3,1 milioni di euro – del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028" ancora in circolazione per l'intero importo di emissione, pari a complessivi 20 milioni di euro. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con possibili conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

A.1.10 Rischio di credito

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

Al 31 dicembre 2024, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 12 milioni di euro circa per il Gruppo, e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 4,67 milioni di euro. Qualora l'Emittente non riuscisse a ottenere l'incasso di detti crediti subirebbe impatti negativi economici e patrimoniali con riferimento alla parte non coperta dal fondo.

Oltre ai casi di mancato pagamento da parte del debitore, anche l'eventuale ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze – come potrebbe verificarsi, ad esempio, in relazione al pagamento dei canoni di locazione – può determinare un impatto sulle fonti finanziarie dell'Emittente.

Non si può escludere che in futuro le modalità di incasso dei crediti peggiorino ovvero che l'attuale situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale peggiorino, con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

Categoria B. RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITA' OPERATIVA E AL SETTORE DELL'EMITTENTE

B.1. Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

La capacità reddituale e la stabilità dell'Emittente sono influenzati dalla situazione economica generale e dalla dinamica dei mercati finanziari e, in particolare, dalla solidità e dalle prospettive di crescita dell'economia italiana, Paese nel quale l'Emittente e il Gruppo operano in maniera pressoché esclusiva, inclusa l'affidabilità creditizia del Paese stesso. Al riguardo, assumono rilevanza significativa l'andamento di fattori quali, le aspettative e la fiducia degli investitori, il livello e la volatilità dei tassi di interesse a breve e lungo termine, i tassi di cambio, la liquidità dei mercati finanziari, la disponibilità e il costo del capitale, la sostenibilità del debito sovrano, i redditi delle famiglie e la spesa dei consumatori, i livelli di disoccupazione, l'inflazione e i prezzi delle abitazioni.

B.2. Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare e alberghiero

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

Alla Data del Prospetto sussistono diversi fattori di incertezza che potrebbero in futuro impattare negativamente sul valore e/o sulla redditività del patrimonio immobiliare di proprietà o gestito dal Gruppo.

I principali indicatori del mercato immobiliare italiano hanno rilevato un incremento di compravendite e prezzi, sia per la componente degli immobili residenziali, che per quella degli immobili non residenziali. Tuttavia l'inasprimento del contesto geopolitico nonché le incertezze

legate, in particolare, alle politiche messe in atto dagli Stati Uniti con la cd. "guerra dei dazi", contribuiscono a rendere maggiormente instabile il quadro macroeconomico complessivo, con un possibile impatto anche sulle dinamiche del mercato immobiliare.

Il mercato dell'intermediazione immobiliare potrebbe subire una contrazione o un rallentamento in relazione agli sviluppi dell'attuale situazione macroeconomica, che potranno incidere su una serie di fattori, quali il rapporto tra la domanda e l'offerta, che è collegato, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi.

Un peggioramento del mercato immobiliare consistente nella diminuzione del numero delle transazioni e dei prezzi/canoni comporta una perdita di valore del patrimonio immobiliare di proprietà e, quindi, una inferiore opportunità di realizzare la vendita di immobili e di sviluppare con successo le operazioni di sviluppo immobiliare, oltre a una riduzione dei canoni di locazione e una potenziale riduzione dei ricavi dei servizi immobiliari. Il verificarsi di tali rischi potrebbe determinare una minor generazione di cassa per IPI, che potrebbe innescare tensioni finanziarie.

Anche l'attività di gestione alberghiera potrebbe essere negativamente impattata dall'incertezza a livello globale: ancorché l'Italia potrebbe beneficiare dei maggiori rischi nel viaggiare in alcuni Paesi, con un incremento di arrivi e presenze, non può escludersi che l'eventuale diffondersi di una percezione generalizzata di rischi per la sicurezza determini, anche per l'Italia, una contrazione del mercato turistico-alberghiero.

Sebbene il Gruppo svolga e svolgerà un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali trend ulteriormente negativi dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

B.3. Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

Alcuni immobili sono locati a un solo conduttore e in altri immobili vi sono dei conduttori di grandi spazi. La scadenza dei contratti di locazione non è uniforme e quindi non si ha una concentrazione di rischio, tuttavia il mancato rinnovo a scadenza di alcuni contratti di ampi spazi può comportare la perdita di flussi di cassa importanti per il tempo necessario a trovare un altro conduttore, tempi che nell'attuale contesto economico potrebbero essere anche lunghi e il nuovo contratto di locazione potrebbe essere concluso a condizioni economiche peggiori rispetto a quello in corso.

B.4. Rischio operativo

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza bassa.

Si definisce rischio operativo il rischio di perdite dovute ad errori, violazioni, interruzioni, danni causati da processi interni, personale, sistemi ovvero causati da eventi esterni.

I sistemi e le metodologie di gestione del rischio operativo sono progettati per garantire che tali rischi connessi alle proprie attività siano tenuti adeguatamente sotto controllo. Qualunque inconveniente o difetto di tali sistemi potrebbe incidere negativamente sulla posizione finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente. Tali fattori, in particolar modo in periodi di crisi economico-finanziaria, potrebbero condurre l'Emittente a subire perdite, incrementi dei costi di finanziamento, riduzioni del valore delle attività detenute, con un potenziale impatto negativo sulla liquidità dell'Emittente e sulla sua stessa solidità patrimoniale.

Categoria C. RISCHI CONNESSI ALLA GOVERNANCE E ALLA NORMATIVA APPLICABILE

C.1. Rischi connessi a procedimenti penali a carico di taluni soggetti legati all'Emittente.

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza alta.

Alcuni esponenti aziendali dell'Emittente sono coinvolti in procedimenti penali.

L'evoluzione negativa di tali procedimenti potrebbe avere effetti negativi significativi sulla reputazione dell'Emittente, sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo e sulla capacità dell'Emittente di adempiere ai propri obblighi in relazione al debito post Offerta.

Alla Data del Prospetto è in corso un procedimento penale, relativo a fatti afferenti all'operatività di Directa SIM S.p.A., a carico di soggetti che rivestono e/o rivestivano cariche di amministratore o di sindaco dell'Emittente. In relazione a tale procedimento, tenuto conto dello stato del procedimento alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo è esposto al rischio che, qualora detto procedimento si concluda con una sentenza irrevocabile di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti, salvo eventuali effetti derivanti dall'applicazione della sospensione condizionale della pena anche in ragione degli esiti del procedimento, tale circostanza possa comportare la cessazione dalla carica da parte dell'attuale Presidente e/o dell'attuale Amministratore Delegato dell'Emittente, ovvero l'applicazione a dette persone della pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio dell'ufficio di amministratore, sindaco o qualsiasi altro potere di rappresentanza di persone giuridiche, inclusa l'Emittente.

Come reso noto a mezzo del comunicato stampa di Directa SIM S.p.A. pubblicato in data 10 luglio 2025, la Procura della Repubblica di Torino ha notificato in pari data a tale società la decisione di chiedere il rinvio a giudizio per alcune persone fisiche e giuridiche per alcune ipotesi di reato, rese note ai destinatari dell'avviso chiusura indagini notificato il precedente 28 febbraio 2025. I soggetti che rivestono cariche sociali nell'Emittente, interessate da tale richiesta di rinvio a giudizio sono:

(i) il Prof. Massimo Segre, Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, al quale, in relazione alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione pro tempore di Directa SIM S.p.A., sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB, nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023;

- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023 (per tale delitto, si precisa che Directa SIM S.p.A. è indicata quale persona offesa dal reato), sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dall'art. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ.;

- false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020;

- false comunicazioni sociali ex art. 2622 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2021 e all'esercizio 2022;

(ii) il Dott. Vittorio Moscatelli, amministratore delegato dell'Emittente, al quale, in relazione alla carica di componente pro tempore del consiglio di amministrazione di Directa SIM S.p.A., carica rivestita sino al 7 giugno 2021, sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB , nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021;

- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dallart. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ.;

- false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020;

(iii) il Dott. Luca Asvisio, Presidente del Collegio Sindacale dell'Emittente, e la Dott.ssa Emanuela Congedo, Sindaco Effettivo dell'Emittente, ai quali, in relazione alla carica dagli stessi rivestita in Directa SIM S.p.A. dall'11 maggio 2018, sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB, nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023, asseritamente commessi con condotta omissiva rispetto agli obblighi giuridici di vigilanza dell'organo di controllo;

- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omessa vigilanza per aver violato i doveri di controllo previsti dagli artt. 2403, 2403-bis, 2406, 2407 e 2409 cod. civ..

Alla Data del Prospetto Informativo non risulta ancora fissata l'udienza preliminare relativa a tale richiesta di rinvio a giudizio. Al riguardo si segnala infine che, fermo restando che alla Data del Prospetto non è in alcun modo prevedibile l'esito di tale procedimento, né i tempi dello stesso, allo stato e sotto un profilo teorico, non si può escludere il rischio che qualora il procedimento si concluda con una sentenza irrevocabile (ossia definitiva) di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti, salvo eventuali effetti derivanti dall'applicazione della sospensione condizionale della pena anche in ragione degli esiti del procedimento, questa possa comportare la cessazione dalla carica da parte dei sopra menzionati esponenti aziendali dell'Emittente ovvero l'applicazione a dette persone della pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio dell'ufficio di amministratore, sindaco o qualsiasi altro potere di rappresentanza di persone giuridiche, inclusa l'Emittente. Nel valutare l'impatto sull'Emittente di tale eventualità, deve essere considerato che il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, Prof. Massimo Segre e l'Amministratore Delegato Dott. Vittorio Moscatelli sono "figure chiave" dell'Emittente stesso.

Inoltre, alla Data del Prospetto, il Prof. Segre è indagato in un procedimento penale ancora nella fase delle indagini preliminari. In tale contesto, nel quale le incolpazioni sono ancora provvisorie e

sommariamente descritte, viene ipotizzato a carico del Prof. Segre (i) il concorso in una bancarotta fraudolenta asseritamente commessa da un ex amministratore di una società di capitali, poi posta in concordato preventivo, e (ii) una truffa ai danni di un ente pubblico, in relazione all'erogazione, in favore di una società per azioni facente riferimento al Prof. Segre, di un finanziamento per l'acquisto di un ramo d'azienda dalla procedura concordataria relativa alla diversa società di capitali indicata al punto (i).

Pertanto, da quanto sopra rappresentato potrebbero derivare impatti negativi, anche significativi, sulla reputazione dell'Emittente nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Categoria D. RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO

D.1. Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti alla normativa italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari, nonché alla normativa degli altri Paesi nei quali il Gruppo opera.

Alla Data del Prospetto Informativo, si segnala la vigenza delle Direttive (UE) 2024/1275 e 2023/1791, i cui termini di trasposizione nel diritto nazionale scadranno nel corso della durata del Prestito Obbligazionario IPI Tasso Variabile 2025-2032, e che potrebbero avere impatti significativi sull'attività dell'Emittente e del Gruppo.

L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale, attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o un'ulteriore difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare, con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

D.2. Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche.

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, il presente fattore di rischio è ritenuto di rilevanza media.

Il Decreto Legislativo 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa a carico degli enti, per determinati reati commessi nel loro interesse o a loro vantaggio, da parte di soggetti che rivestono posizione di vertice o di persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi.

L'Emittente e le altre società del Gruppo, con la sola eccezione della controllata IPI Management Services S.p.A, al momento non hanno avviato alcuna procedura per implementare il modello organizzativo previsto dalla normativa pertanto, le stesse potrebbero essere esposte al rischio di

eventuali sanzioni pecuniarie ovvero interdittive dell'attività previste dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sull'attività, dell'Emittente e del Gruppo.

Categoria E. RISCHI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI

E.1 Rischi relativi ai proventi finanziari del Prestito

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di alta rilevanza.

I proventi finanziari del Prestito (pari a 29 milioni di euro al netto delle spese in caso di integrale sottoscrizione del Prestito) potranno essere utilizzati solo parzialmente per finanziare lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo e lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera.

Una quota significativa dei proventi del Prestito sarà destinata, infatti, a rimborsare attuali esposizioni debitorie fino a un massimo di Euro 18,3 milioni.

Sussiste pertanto il rischio che, in caso di sottoscrizione solo parziale del Prestito, l'Emittente debba far ricorso a ulteriori fonti di finanziamento dei programmi di sviluppo o, in difetto, debba procrastinare nel tempo l'attuazione di tali programmi, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

E.2 Rischi relativi ai conflitti di interesse

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni **"**IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032**"** possono avere, rispetto all'operazione, un interesse autonomo in conflitto con quello dell'Obbligazionista.

Directa SIM S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolge il ruolo di collocatore e operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa e, pertanto ha un interesse in conflitto con gli investitori. Inoltre, Directa SIM potrà avvalersi di Mit SIM S.p.A. quale subcollocatore.

Si evidenzia, infattiche:

- Directa SIM S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento all'offerta e ammissione alle negoziazioni sul MOT,

- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di Mi.Mo.Se.S.p.A. nonché una partecipazione significativa pari al 20,62% direttamente e tramite Mi.Mo.Se. S.p.A. in Mit SIM S.p.A.;

- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A. nonché consigliere di Mit SIM S.p.A.;

- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche sindaco di Directa SIM S.p.A. e di Mit SIM S.p.A..

Si segnala inoltre che l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta fra l'altro per il rimborso di finanziamenti per un totale di 13,3 milioni di Euro, di cui 6 milioni di Euro assistiti da fideiussione di Mi.Mo.Se. S.r.l. controllata dal Prof. Massimo Segre.

Salvo quanto sopra indicato, alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di interessi significativi di persone fisiche o giuridiche nell'operazione descritta dal Prospetto Informativo e/o di conflitti di interesse che siano significativi con riferimento all'offerta delle Obbligazioni.

E.3 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di alta rilevanza.

Il rischio di liquidità è rappresentato dalla difficoltà o impossibilità per un investitore di vendere prontamente, e quindi di individuare una controparte disposta ad acquistare i Titoli prima della loro scadenza naturale a meno di accettare una riduzione anche significativa del prezzo dei Titoli stessi rispetto al loro valore nominale, o al loro prezzo di sottoscrizione, o al loro valore di mercato,oppure ancora al valore di mercato di altre obbligazioni aventi caratteristiche similari.

Si segnala che non è previsto alcun impegno da parte di nessun soggetto a garantire la negoziazione dei Titoli.

Fermo restando che i titolari delle Obbligazioni avranno la possibilità di liquidare il proprio investimento mediante vendita delle stesse sul MOT, non vi è quindi alcuna garanzia che venga ad esistenza o si mantenga un mercato secondario delle Obbligazioni liquido.Pertanto, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, deve tenere in considerazione che l'orizzonte temporale dell'investimento nei Titoli (definito dalla durata degli stessi all'atto dell'emissione) deve essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

Nel caso in cui l'Obbligazionista volesse vendere le Obbligazioni prima della loro scadenza naturale, il prezzo di vendita potrebbe essere influenzato da diversi elementi, tra cui:

- andamento dei tassi di interesse e di mercato;
- caratteristiche del mercato in cui i titoli verranno negoziati;
- variazione del merito creditizio dell'Emittente.

Tali elementi potranno determinare una riduzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni, anche al di sotto del Valore Nominale.

Il prezzo di mercato delle Obbligazioni potrebbe subire variazioni, anche di rilevante entità, anche a causa di fattori che esulano dal controllo dell'Emittente, tra cui la prosecuzione o l'acuirsi delle tensioni nel contesto geopolitico internazionale o la dinamica dei tassi di interesse sul mercato.

Inoltre, il regolamento del Prestito prevede che il capitale investito venga progressivamente rimborsato al titolare delle Obbligazioni alla scadenza del quarto, quinto, sesto e settimo anno di durata del Prestito. Ciò costituirà un rilevante fattore di diminuzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni nel corso della durata delle stesse, che potrebbe anche rivelarsi inferiore al Valore Nominale Residuo (i.e. il valore nominale non ancora rimborsato ad una determinata data) delle Obbligazioni.

Nel caso in cui l'Obbligazionista venda le Obbligazioni prima della scadenza, potrebbe pertanto subire una perdita, anche rilevante, in conto capitale.

Per contro, tali elementi non influenzano il valore di rimborso a scadenza, che rimane pari al 100% del Valore Nominale Residuo (ossia, pari al 40% del valore nominale).

E.4 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di media rilevanza.

Le Obbligazioni sono titoli a tasso variabile, non subordinati, non garantiti, con previsione di graduale ammortamento e per le quali è possibile il rimborso anticipato su iniziativa dell'Emittente.

Per effetto della sottoscrizione o dell'acquisto delle Obbligazioni, l'investitore diviene titolare di un credito nei confronti dell'Emittente per il pagamento degli interessi e per il rimborso del capitale a scadenza. L'investitore è dunque esposto al rischio che l'Emittente non sia in grado di adempiere all'obbligo di pagare gli interessi e/o di rimborsare il valore nominale delle Obbligazioni alla scadenza per effetto, ad esempio, della sua insolvenza, di un deterioramento della sua solidità patrimoniale ovvero di una insufficienza, anche solo momentanea, di liquidità. Al verificarsi di tali circostanze l'Emittente potrebbe non essere in grado di pagare alla scadenza gli interessi e/o di rimborsare il capitale, anche solo in parte, delle Obbligazioni e l'investitore potrebbe conseguentemente incorrere in una perdita, anche totale, del capitale investito.

Si evidenzia, al riguardo, che le Obbligazioni non sono garantite.

Inoltre, in caso di rimborso anticipato del Prestito, gli investitori non potranno beneficiare sulle Obbligazioni rimborsate degli interessi che avrebbero altrimenti percepito se le Obbligazioni del Prestito non fossero state rimborsate anticipatamente.

La titolarità delle Obbligazioni espone il loro portatore al rischio di tasso di interesse, ossia al rischio che l'andamento dei tassi di interesse di mercato influenzi, oltre che il rendimento, anche il valore degli strumenti finanziari.

Poiché il rendimento delle Obbligazioni a tasso variabile dipende dall'andamento di un parametro di riferimento, ad un eventuale andamento decrescente del valore del parametro di riferimento anche il rendimento dei titoli sarà proporzionalmente decrescente. È possibile che il parametro di riferimento possa ridursi fino a zero o al di sotto di zero; in tal caso l'investitore potrebbe non percepire alcun interesse sull'investimento effettuato.

Le fluttuazioni dei tassi di interesse sui mercati finanziari e relativi all'andamento del parametro di indicizzazione di riferimento (ossia, l'Euribor 12 mesi) potrebbero determinare temporanei disallineamenti del valore della cedola in corso di godimento rispetto ai livelli dei tassi di riferimento

espressi dai mercati finanziari e conseguentemente determinare variazioni dei prezzi dei titoli. Pertanto, qualora l'investitore intendesse alienare le Obbligazioni prima della loro scadenza, potrebbe andare incontro al rischio che il valore delle stesse sia inferiore al loro prezzo di sottoscrizione (pari al 100% del valore nominale).

Con riferimento alle obbligazioni a tasso variabile, nei casi in cui la periodicità delle cedole variabili non coincida con la durata del parametro di riferimento prescelto (come, ad esempio, nel caso in cui il titolo obbligazionario paghi cedole variabili annuali il cui rendimento è collegato all'andamento del tasso Euribor a 6 mesi), il rendimento delle cedole potrebbe risultare inferiore rispetto a quello corrisposto da un titolo che preveda una durata del parametro di riferimento pari o maggiore rispetto alla periodicità delle cedole. Pertanto, tale disallineamento può incidere negativamente sul rendimento delle obbligazioni a tasso variabile.

Qualora nel corso della vita dell'obbligazione a tasso variabile si dovessero verificare, relativamente al parametro di riferimento cui è legato il Prestito Obbligazionario, eventi perturbativi che dovessero rendere temporaneamente indisponibile il valore del parametro di riferimento per una o anche più scadenze di pagamento delle cedole, per la determinazione delle medesime sarà utilizzato l'ultimo dato disponibile fino a che non sia ripristinata la corretta determinazione del parametro di riferimento. Finché perduri l'assenza di determinazione del parametro di riferimento non si avranno variazioni favorevoli delle cedole indicizzate rispetto all'ultimo dato disponibile, anche qualora l'andamento dei tassi di mercato risultasse, in generale, crescente.

A fronte di un aumento dei tassi di interesse, è verosimile attendersi una riduzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni, mentre a fronte di una riduzione dei tassi di interesse, è verosimile attendersi un rialzo del prezzo di mercato delle Obbligazioni. Il rischio è tanto maggiore quanto più lunga è la vita residua a scadenza del titolo e quanto minore è il valore delle cedole. Similmente, a una variazione negativa del merito creditizio dell'Emittente potrebbe corrispondere una diminuzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni.

Inoltre, le fluttuazioni dei tassi di interesse sui mercati finanziari si ripercuotono sui prezzi e, quindi, sui rendimenti delle Obbligazioni in modo tanto più accentuato quanto più lunga è la loro vita residua.

Le Obbligazioni possono deprezzarsi in caso di peggioramento della situazione finanziaria dell'Emittente ovvero in caso di deterioramento del merito creditizio dello stesso. Non si può quindi escludere che l'andamento delle Obbligazioni sul mercato secondario possa essere influenzato da un diverso apprezzamento del rischio dell'Emittente.

E.5 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di media rilevanza.

L'Emittente non ha richiesto e non ha in programma di richiedere alcun giudizio di rating pubblico per le Obbligazioni. Ciò costituisce un fattore di rischio in quanto non vi è disponibilità immediata di un indicatore sintetico rappresentativo della rischiosità delle Obbligazioni.

E.6 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di media rilevanza.

Le Obbligazioni possono essere rimborsate anticipatamente a discrezione dell'Emittente come descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario. Nel caso di rimborso anticipato l'investitore perderebbe il diritto al percepimento delle cedole non ancora corrisposte alla data del rimborso anticipato. La presenza dell'opzione per l'Emittente di esercitare il rimborso anticipato comporta per l'investitore il rischio di vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria dei titoli obbligazionari, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. L'investitore sarà inoltre esposto al rischio di non riuscire a reinvestire le somme percepite prima della scadenza delle Obbligazioni ad un rendimento almeno pari a quello iniziale e ciò in dipendenza di diverse condizioni di mercato.

E.7 Rischi connessi a eventuali procedure di liquidazione

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Le Obbligazioni rappresentanto crediti incondizionati dell'Emittente, non garantiti, che, in caso di sottoposizione dell'Emittente a procedura di liquidazione giudiziale, subiranno lo stesso trattamento degli altri crediti chirografari verso l'Emittente. Dall'apertura della procedura di liquidazione giudiziale le Obbligazioni cesseranno, ex lege, di produrre interessi. Inoltre i crediti per sorte capitale e interessi maturati (alla data di apertura della procedura) saranno soddisfatti solo nella misura resa possibile dalla liquidazione dell'attivo della Società, dedotte le spese di procedura, e una volta soddisfatti i crediti che presentano un grado di privilegio in conformità alle previsioni di legge. Sussiste pertanto il rischio che i crediti degli obbligazionisti possano essere soddisfatti solo in misura percentuale o, al limite, che non possano essere soddisfatti in alcuna misura, con conseguente perdita parziale o integrale del capitale investito nelle Obbligazioni.

In ogni caso, l'apertura della liquidazione giudiziale comporterebbe il differimento dei pagamenti in favore degli obbligazionisti, qualora spettanti, sino all'adozione dei necessari atti previsti dalla Legge applicabile.

PARTE B

SEZIONE PRIMA

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti.

1.1 Indicazione delle Persone responsabili

Ipi S.p.A. con sede legale in Via Nizza, 262/59, Torino (TO), si assume la responsabilità dei dati e delle notizie contenuti nel Prospetto Informativo.

1.2 Dichiarazione di Responsabilità

IPI S.p.A. attesta che le informazioni contenute nel Prospetto Informativo sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Fatte salve le relazioni della Società di Revisione, non vi sono nel Prospetto Informativo relazioni o pareri di esperti.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, le informazioni contenute nel Prospetto Informativo provengono da fonti terze e sono state riprodotte fedelmente e, per quanto a conoscenza dell'Emittente, o per quanto lo stesso sia in grado di accertare sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Le fonti terze utilizzate a supporto delle dichiarazioni del Gruppo sul mercato di riferimento del Gruppo riflettono studi di mercato pubblicamente disponibili e consultabili, in particolare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento ai Rapporti Immobiliari 2025 sul mercato non residenziale e sul mercato residenziale degli immobili, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, all'indirizzo web

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni.

1.5 Dichiarazione in merito all'approvazione del Prospetto

L'Emittente dichiara che:

(a) il Prospetto è stato approvato dalla Consob in qualità di Autorità competente ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129;

(b) la Consob approva tale Prospetto solo in quanto rispondente ai requisiti di completezza, comprensibilità e coerenza imposti dal Regolamento (UE) 2017/1129;

(c) tale approvazione non dovrebbe essere considerata un avallo dell'Emittente oggetto del Prospetto;

(d) tale approvazione non dovrebbe essere considerata un avallo della qualità delle Obbligazioni oggetto del Prospetto;

(e) gli investitori dovrebbero valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento nelle Obbligazioni oggetto del Prospetto.

2. Revisori Legali dei conti

2.1 Revisori legali dell'Emittente

La società di revisione dell'Emittente è Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Via Santa Sofia, 28, 20122 Milano, iscritta al Registro dei revisori legali e delle Società di revisione tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 132587, ed iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 03049560166.

La Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha:

- svolto la revisione contabile sul bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 39/2010, e rilasciato la propria relazione, senza rilievi, in data 5 aprile 2024;

- svolto la revisione contabile sul bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 39/2010 e rilasciato la propria relazione, senza rilievi, in data 20 marzo 2025.

Le relazioni della società di revisione, riferite ai bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31.12.2023 e al 31.12.2024 sono incluse nei fascicoli di bilancio consolidati, incorporati mediante riferimento nel presente Prospetto Informativo e messi a disposizione del pubblico gratuitamente come indicato al capitolo 14 a cui si rinvia. Le relazioni della società di revisione riferite ai bilanci consolidati e individuali relative agli esercizi chiusi al 31.12.2023 e al 31.12.2024 non contengono rilievi o richiami di informativa.

Non vi sono comunicazioni ricevute dai revisori in merito a risultati significativi emersi, incluse eventuali carenze di controllo interno, nel corso della revisione contabile.

2.2 Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione

Relativamente al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Prospetto Informativo, la Società di Revisione non si è dimessa né è stata rimossa dall'incarico né si è verificata una mancata conferma dell'incarico stesso.

In data 4 aprile 2025, l'incarico della Società di Revisione è stato confermato fino all'approvazione del bilancio separato dell'Emittente al 31 dicembre 2027.

3. Fattori di Rischio

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all'Emittente e che possono influire sulla sua capacità di adempiere alle obbligazioni derivanti dai titoli, si rinvia alla Parte A del Prospetto.

4. Informazioni sull'Emittente

4.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente

Dalla costituzione I.P.I. opera nell'ambito del Gruppo Toro Assicurazioni e poi FIAT curando in particolare le gestioni immobiliari e le vendite frazionate di complessi residenziali.

Nel 1978 I.P.I. viene quotata alla Borsa Valori di Milano.

Nel 1980 viene costituita la IPI S.p.A. attuale Emittente che incorpora l'Istituto Piemontese Immobiliare S.p.A.

Negli anni '90 IPI rileva le proprietà non strumentali del Gruppo FIAT divenendone la property e management company. In quegli anni e fino al 2005 sviluppa l'attività di property management, nelle valutazioni e *due diligence* di immobili nonché di advisor per fondi immobiliari e operatori immobiliari.

Nel 2004 FIAT S.p.A. cede IPI S.p.A.

Dal 2005 al 2009 IPI diventa una property company strategicamente orientata ad acquistare immobili per la loro successiva vendita o valorizzazione attraverso piani urbanistici e interventi edilizi.

Dall'estate del 2009, a seguito di Offerta Pubblica di Acquisto, IPI S.p.A. è controllata da IPI Domani S.p.A. che ne possiede oltre il 98,5% del capitale sociale. IPI Domani S.p.A. è una società controllata al 100% da MI.MO.SE. S.p.A. che a sua volta è controllata da Massimo Segre.

Nel marzo 2010 i titoli IPI S.p.A. sono stati delistati dalla Borsa di Milano, essendo il flottante inferiore al 10%, e con Delibera Consob n. 17173 del 10 febbraio 2010 IPI S.p.A. è stata inclusa nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamenti Emittenti.

Con Delibera Consob n. 18493 del 13 marzo 2013, IPI non è stata più inclusa nell'elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante non ricorrendone più i presupposti.

Dalla fine del 2009 IPI svolge sia attività di property company, con un patrimonio immobiliare proprio, sia attività di *advisory*, *property management*, valutazioni, *due diligence*, *project management* e *agency*.

Tra il 2010 e il 2013, IPI S.p.A. apre filiali a Roma, Milano, Bologna e Padova con l'obiettivo di posizionarsi nei segmenti del mercato italiano residenziale e corporate.

Il successivo passo per la strutturazione di un gruppo operante con completezza delle sue funzioni nel settore del real estate avviene nel 2017, quando IPI S.p.A. acquisisce le società di servizi immobiliari Arcotecnica, Arcoengineering e Groma. Nel 2018 con dall'aggregazione di IPI Servizi con Groma e Arcotecnica nasce la società AGIRE S.r.l. (oggi IPI Management Services S.p.A.) che, con Arcoengineering (oggi IPI Engineering S.r.l.), costituiscono due tra le principali società di servizi tecnici immobiliari.

Nel 2019, la società si espande anche nel Sud Italia con l'apertura della filiale di Napoli.

Oggi IPI S.p.A. costituisce uno dei principali player del real estate italiano, con 12 filiali dirette e una rete di collaboratori che le permette di operare capillarmente su tutto il territorio nazionale. Nel 2020 è ricorso l'anniversario dei 50 anni di attività dell'Emittente nel mercato immobiliare.

4.1.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

La denominazione legale e commerciale dell'Emittente è "IPI S.p.A.".

4.1.2 Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

L'Emittente è iscritto nel Registro delle Imprese di Torino al n. 582414 - partita IVA 02685530012 codice fiscale 02685530012. Il Codice LEI dell'Emittente è 8156001BDE0E2F8D3C34.

4.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è una Società per azioni costituita il 24 settembre 1980.

La durata della Società è fissata al 31 dicembre 2050 e potrà essere sciolta anticipatamente o prorogata con delibera dell'Assemblea dei soci.

4.1.4 Domicilio e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera. Paese di registrazione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale e sito web dell'Emittente

IPI S.p.A. è una società per azioni costituita in Italia e la legislazione applicabile è quella italiana. La sede sociale è ubicata in Via Nizza 262/59, Torino (TO), CAP 10126, telefono 011 4277111, indirizzo di posta elettronica certificata ipi@legalmail.it,, sito internet www.ipi-spa.com (le informazioni contenute nel sito web non fanno parte del prospetto), codice LEI 8156001BDE0E2F8D3C34.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si ravvisa che la società non ha sedi secondarie operative dislocate sul territorio nazionale. L'Emittente dispone di un ufficio in Milano, Piazza Giuseppe Missori n.2.

Le informazioni pubblicate sul sito internet dell'Emittente, anche raggiungibili mediante collegamenti ipertestuali non fanno parte del Prospetto e non sono state controllate né approvate dall'autorità competente, a meno che le predette informazioni siano incluse nel Prospetto mediante riferimento.

4.1.5 Qualsiasi evento recente verificatosi nella vita dell'Emittente sostanzialmente rilevante per la valutazione della sua solvibilità

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e 2024 e fino alla Data del Prospetto Informativo, non si sono verificati eventi od operazioni rilevanti che hanno comportato una diminuzione

patrimoniale o un aumento dell'indebitamento dell'Emittente e del Gruppo e possano incidere sulla sua solvibilità.

4.1.6 Rating dell'Emittente

All'Emittente non è stato attribuito alcun giudizio di rating, né è prevista una richiesta di rilascio di tale giudizio.

Alle Obbligazioni offerte non è attribuito alcun giudizio di *rating* né è prevista una richiesta di rilascio di tale giudizio.

4.1.7 Informazioni sui cambiamenti sostanziali nella struttura di finanziamento e di assunzione di prestiti dell'Emittente intervenuti dall'ultimo esercizio finanziario

L'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. Con riferimento al settore di attività immobiliare, svolta dall'Emittente, la capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria è influenzata anche dal valore e dalla liquidità del patrimonio immobiliare.

Alcune grandezze, tra cui l'Indebitamento Finanziario Netto sono riportate con la dicitura "effettivo", 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.

L'indebitamento finanziario effettivo è pari a 147,2 milioni di euro al 31 dicembre 2024 (182,7 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), rispetto ai 150,4 milioni di euro al 31 dicembre 2023, con un miglioramento di 3,2 milioni di euro. L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine.
Non vi sono stati cambiamenti sostanziali nella struttura di finanziamento dal 31 dicembre 2024 alla data del Prospetto Informativo.

Per maggiori informazioni in merito all'indebitamento dell'Emittente e del Gruppo si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 11 e Capitolo 13 del Prospetto Informativo.

4.1.8 Descrizione del finanziamento previsto delle attività dell'Emittente

L'Emittente si finanzia ordinariamente mediante i proventi della messa a reddito di immobili (locazioni residenziali, locazioni commerciali, gestioni alberghiere), della cessione di immobili oggetto di ristrutturazione/valorizzazione, facendo ricorso al credito bancario o a contratti di locazione finanziaria, nonché mediante emissioni di titoli di debito.

L'Emittente intende continuare a fare ricorso a tutte le menzionate fonti di finanziamento.

5. Panoramica delle attività aziendali

5.1 Descrizione delle principali attività dell'Emittente

Il Gruppo IPI è una **Real Estate Management & Property Company**: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio. Opera in tutti i settori dell'attività immobiliare: Servizi Tecnici Integrati, Consulenze e Valutazioni, Gestione Progetti e Sviluppi, Servizi di Vendita e Locazione, Rappresentanza Proprietari e Conduttori, Consulenza Investimenti Immobiliari, Gestione di Asset sottostanti NPL e UTP.

Le attività sopra menzionate, rivolte sia a investitori operatori istituzionali, che ad aziende e privati, riguardano sia singoli immobili sia interi patrimoni a uso Residenziale | Commerciale | Direzionale-Uffici | Industriale e Logistica | Turistico-Ricettivo.

IPI è operativa lungo 3 principali aree di attività.

Innanzitutto, gestisce il proprio patrimonio immobiliare, che risulta diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, e composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading.

In secondo luogo, offre servizi immobiliari, tecnici e di intermediazione immobiliare, a clienti terzi, istituzionali e privati. Attraverso le proprie controllate IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l., il Gruppo IPI offre soluzioni per sviluppare, gestire e valorizzare il patrimonio immobiliare mediante attività quali il *Property & Facility Management, Technical Due Diligence & Feasibility Studies, Project & Construction Management, Advisory & Valutation*. Attraverso la propria controllata IPI Agency S.r.l., società dedicata all'attività di agency & brokerage, il Gruppo opera, oltre che a Torino, anche sull'intero territorio nazionale con 12 proprie filiali dirette nelle città di Milano, Padova, Genova, Bologna, Firenze, Roma,Napoli e Bari, oltre a usufruire di una rete di collaboratori capillare a presidio delle opportunità offerte dai mercati locali.

Inifne, il Gruppo IPI è operativo, in qualità di *white label company*, nella gestione alberghiera ed extra-alberghiera con 380 camere in gestione a Torino con i marchi NH (NH Lingotto Congress) e DoubleTree by Hilton (DoubleTree by Hilton Lingotto), oltre a 27 unità residenziali a Milano.

Si riporta di seguito una rappresentazione grafica delle attività svolte dal Gruppo.

Il Gruppo IPI gestisce il proprio patrimonio immobiliare.

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 dei principali immobili di proprietà dell'Emittente, con indicazione della superficie destinazione d'uso:

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie lorda /fondiaria (mq)
Via Pietro Chiesa, 11 - Genova (GE)	Terziario	3.130
Strada Provinciale Andezeno-Marentino - Marentino (TO)	Centro di formazione	7.929
Via Brunacci, 32 - Venezia - Marghera (VE)	Centro elaborazione dati	7.598
Corso Magenta, 77-79-81-83 - Milano (MI)	Terziario	478
Via Brecce a Sant'Erasmo, 123 - Napoli (NA)	Terreno edificabile	8.076
Via Uruguay, 30 - Padova (PD)	Terziario / laboratori	5.828
Via Pianezza, 123 (Edifici 1-2-3-4-6-7) - Torino (TO)	Terziario	6.686
Corso Savona, 45 - Villastellone (TO)	Produttivo	119.350
Via Darwin, 4 - Bologna (BO)	Terziario	20.669
Via Nizza, 263 - Torino (TO)	Terziario / magazzini	41.500
Via Manzoni, 44 - Milano (MI)	Residenziale	1.294
Via Montegrappa - Pavia (PV)	Terreno edificabile	47.677
Hotel Double Tree by Hilton - Torino (TO)	Turistico-ricettivo	10.101
Corso Filippo Turati, 15 - Torino (TO)	Archivio	971
Via Abegg, 38 - Sant'Antonino di Susa (TO)	Produttivo	5.738

L'attività e l'andamento dell'Emittente dipendono in misura significativa da alcune figure chiave, tra cui il Prof. Massimo Segre in qualità di Presidente, che a giudizio dell'Emittente ha contribuito (e tuttora contribuisce) in maniera determinante allo sviluppo dell'Emittente.

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono state esercitate, sino al 4 aprile 2025 dal Dr. Vittorio Moscatelli, e, a partire da tale data, in conseguenza di una indisposizione fisica di quest'ultimo, sono state conferite anche al Prof. Benedetto, Direttore Generale del Gruppo IPI. Si è venuta nel tempo a determinare una concentrazione in capo a tali soggetti delle funzioni di indirizzo e operative dell'Emittente.

5.1.1. Principali categorie di prodotti venduti e di servizi prestati

Come brevemente illustrato nell'introduzione, attraverso le società che lo costituiscono, il Gruppo IPI offre un'ampia gamma di servizi nell'ambito real estate, residenziale, commerciale e industriale, rivolti a soggetti terzi (consulenza) ed internamente (gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo).

I **servizi tecnici integrati** includono:

(i) Property & Facility Management, che rappresentano due aree della gestione immobiliare che, pur essendo distinte, spesso si integrano per garantire la massima efficienza e il valore di un immobile.

Il Property Management si occupa della gestione finanziaria, amministrativa e legale dell'immobile, con l'obiettivo di massimizzare il valore e la redditività. Include quindi la gestione dei contratti di locazione, il recupero degli affitti, la gestione dei fornitori, la gestione dei rischi, la manutenzione e la compliance normativa. Si concentra, inoltre, sulle relazioni con gli inquilini e i proprietari, e sulla gestione delle problematiche legate alla proprietà.

Il Facility Management si occupa della gestione operativa e tecnica dell'immobile, assicurando il suo funzionamento e la sua sicurezza. Comprende la gestione dei servizi, quali pulizia, manutenzione, sicurezza, energia, impianti, e gestione dei fornitori. Si concentra, inoltre, sulla creazione di un ambiente di lavoro confortevole e funzionale per i dipendenti e i visitatori.

L'integrazione tra i due servizipermette di ottimizzare la gestione dell'immobile, riducendo i costi e migliorando l'efficienza. L'approccio integrato, in aggiunta, permette di avere una visione più ampia dell'immobile, tenendo conto sia degli aspetti finanziari che di quelli operativi;

L'Amministrazione condomini e consorzi immobiliari, intendendosi quest'ultima attività nel senso della gestione delle parti e dei servizi comuni di un compendio immobiliare;

Due diligence & Studi di fattibilità, intendendosi la prima come l'analisi approfondita degli aspetti amministrativi e tecnici di un asset per valutare lo stato e le condizioni, identificando eventuali rischi e criticità e la seconda come l'analisi preliminare che valuta la praticabilità di un progetto, valutandone le caratteristiche, i costi, le aspettative e identificando punti di forza e debolezza;

Project & Construction Management, ove il Project Management si concentra sulla gestione globale del progetto, compresi la pianificazione, la gestione del budget, la gestione degli stakeholder e la

definizione degli obiettivi del progetto, mentre il Construction Management si focalizza sull'esecuzione tecnica in cantiere, sulla logistica dei lavori e sulla gestione operativa quotidiana. Il Project & Construction Managemen unisce questi due approcci per garantire la gestione completa del ciclo di vita del progetto, dalla progettazione alla realizzazione, fino al collaudo e alla consegna finale dell'immobile.

(ii) I servizi di Agency e Brokerage Immobiliare rivolti a un'ampia platea di soggetti, consistono essenzialmente nella mediazione immobiliare che facilita l'incontro tra acquirenti e venditori per concludere una transazione immobiliare, nella consulenza immobiliare volta ad orientare i clienti nel mercato immobiliare, valutare opzioni personalizzate e gestire la burocrazia, nella valutazione immobiliare, nella gestione della pubblicità immobiliare attraverso diversi canali, come annunci online, volantini e vetrine, nella gestione delle visite oggetto di compravendita o locazione, nel negozio contrattuale e, infine, nella gestione della documentazione necessaria per la conclusione dell'affare.

(iii) La valutazione immobiliare è un servizio peculiare in quanto è il processo mediante il quale si determina il valore di mercato di un immobile, ovvero il valore che un acquirente sarebbe disposto a pagare per acquistarlo in condizioni normali di mercato. Questo valore viene determinato considerando diversi fattori, tra cui la posizione, le caratteristiche dell'immobile e le condizioni del mercato locale, cui vengono applicati criteri oggettivi e standardizzati. La valutazione immobiliare è fondamentale non solo per stabilire un prezzo corretto e competitivo, ma anche per ottenere un mutuo in linea con il valore dell'immobile, calcolare correttamente le imposte, valutare la redditività di un investimento immobiliare

(iv) La gestione di progetti e sviluppi immobiliari è un processo che comprende la supervisione, la pianificazione, l'esecuzione e il controllo di tutti gli aspetti di un progetto immobiliare, dalla fase di ideazione e progettazione a quella di costruzione, vendita o affitto. Questo processo è fondamentale per garantire il successo di un progetto immobiliare, sia dal punto di vista tecnico che economico.

Le fasi principali che caratterizzano detto processo sono lo studio di fattibilità (analisi del mercato, della domanda, del costo, del tempo e dei rischi associati al progetto), la progettazione (definizione del progetto architettonico, tecnico e urbanistico), la realizzazione (costruzione o ristrutturazione dell'immobile), la vendita o l'affitto (commercializzazione dell'immobile).

(v) L' asset management immobiliare è un servizio professionale che si rivolge a privati, aziende e istituzioni che desiderano ottimizzare il loro portafoglio immobiliare e massimizzare la loro redditività. Si svolge mediante la gestione strategica di un portafoglio di immobili attuata attraverso attività come la selezione, l'acquisizione, la gestione e la dismissione di proprietà immobiliari, adattando le strategie alle caratteristiche specifiche di ciascun asset e agli obiettivi dei proprietari. In altre parole, l'asset management immobiliare è un processo che mira a massimizzare il valore degli immobili, gestire il portafoglio immobiliare in modo efficace, ottimizzare la redditività degli investimenti immobiliari.

(vi) La gestione di asset sottostanti NPL (Non Performing Loans) e UTP (Unlikely to Pay) si riferisce alla gestione di beni immobiliari (residenziali, commerciali, industriali, terreni, o altri beni immobiliari), spesso ipotecati, che garantiscono crediti deteriorati (NPL) o che la banca ritiene possano diventare tali in futuro (UTP). Questi asset possono essere gestiti attivamente per valorizzare il valore di mercato, ristrutturare il debito o, in ultima analisi, per la vendita.

Gli obiettivi di tale gestione sono volti ad aumentare il valore di mercato degli asset attraverso attività di miglioramento, sviluppo o ottimizzazione (es. ristrutturazioni, interventi di manutenzione, riposizionamento sul mercato), negoziare con il debitore per trovare un accordo per rimborsare una parte del debito o ristrutturare le condizioni del prestito, vendere gli asset a terzi (ad esempio, investitori, società di gestione o altre banche).

(vii) I servizi di Engineering in ambito immobiliare riguardano la progettazione di edifici, infrastrutture e complessi immobiliari, considerando aspetti tecnici come la resistenza strutturale, la sostenibilità, l'efficienza energetica e la sicurezza, la gestione di tutto il ciclo di vita di un progetto immobiliare, dalla pianificazione alla costruzione, dalla gestione dei costi e del tempo alla supervisione della qualità, l'utilizzo di tecnologie come il BIM (Building Information Modeling), la modellazione 3D e l'analisi dei dati per ottimizzare la progettazione e la costruzione, riducendo gli errori e i costi. A ciò si affianca la valutazione di sostenibilità, quindi l'uso di materiali ecologici, la progettazione di edifici a basse emissioni e la gestione efficiente delle risorse, la gestione del rischio intesa come l'identificazione e la gestione dei rischi legati alla costruzione e alla gestione degli immobili, come i rischi legali, finanziari e tecnici.

La gestione delle strutture ricettive implica l'organizzazione di questi luoghi per accogliere i turisti, comprendendo tutti gli aspetti operativi, dal servizio clienti al marketing, fino al controllo e alla gestione delle risorse. Include anche la gestione di servizi come la ristorazione, la pulizia, la contabilità, la gestione del personale, la gestione finanziaria, la gestione del marketing, la gestione del controllo di gestione e il servizio clienti. Lingotto Hotel S.r.l. coordina dette attività relativamente alla gestione delle strutture ricettive site nel complesso del Lingotto di Torino, affidando ad appaltatori esterni specifici servizi.

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.

Tra gli immobili principali in portafoglio alla Data del Prospetto si segnalano i seguenti:

Lingotto – Via Nizza, 262 Torino

Il Lingotto è un comprensorio di edifici situato nel quartiere torinese di Nizza Millefonti, chiuso tra via Nizza (dal numero 230 al 294) a est, da via Ermanno Fenoglietti a nord, da via Giacomo Mattè-Trucco a ovest (strada che costeggia un ramo del Passante ferroviario di Torino) e dal sottopasso del Lingotto a sud.

Fu uno dei principali stabilimenti di produzione della fabbrica automobilistica FIAT; a partire dal 1982 è stato riconvertito in grande centro polifunzionale.

È uno dei tre soli edifici mai costruiti al mondo con un circuito automobilistico sul tetto, assieme al Palacio Chrysler di Buenos Aires ed alla fabbrica di automobili Impéria di Nessonvaux (Belgio), ed è l'unico al mondo la cui pista sul tetto sia tuttora percorribile.

Da vent'anni a questa parte il Lingotto ha assunto una connotazione diversa, diventando il simbolo del terziario avanzato della città di Torino.

L'edificio ha subito un radicale cambiamento ospitando:

- NEXTTO, il Polo Uffici del Lingotto, da poco rinnovato e sede di primarie aziende di livello internazionale. Nextto offre 50.000 metri quadri in locazione, riqualificati dal Gruppo IPI, in linea con i migliori standard europei;

- i due hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto ed NH Torino Lingotto Congress. Il primo conta 141 camere ed è situato accanto al Polo Uffici e al Centro Congressi Lingotto, il secondo adiacente al Polo Uffici e al Centro Congressi Lingotto conta 240 camere affacciate sul Giardino delle Meraviglie, un giardino tropicale collocato al centro della struttura. Le strutture dell'hotel NH Torino Lingotto Congress fanno parte dell'opera di riqualificazione dei vecchi stabilimenti della Fiat a Torino;

- il Centro Congressi;

- il cinema multisala oltre a negozi e ristoranti della galleria commerciale;

- il primo storico Eataly e il futuristico Green Pea;

- la Facoltà del Politecnico e la Dental School.

Alla Data del Prospetto, all'interno del Centro Polifunzionale del Lingotto, il Gruppo è proprietario di ca. 36.000 mq a uso uffici e magazzini, prevalentemente a reddito con primari conduttori, e dell'Hotel DoubleTree by Hilton Torino Lingotto, 4* di 141 camere.

Via Manzoni, 44 - Milano

Il Gruppo è proprietario di uno stabile a uso residenziale, recentemente riqualificato e composto da 14 appartamenti e relative pertinenze, soggetti a locazione, per una superficie complessiva di 1.300 mq.

Via Darwin, 4 – Bologna

Il Gruppo è proprietario di uno stabile cielo-terra, a uso direzionale, per una superficie complessiva di 21.000 mq, pressochè interamente locato a un primario conduttore.

Via Vincenzo Brunacci, 32 – Marghera -Venezia

Il Gruppo detiene in locazione finanziaria uno stabile cielo-terra, ad uso direzionale/laboratori, per una superficie complessiva di 7.600 mq, attualmente sfitto e in fase di commercializzazione.

Via Uruguay, 30 - Padova

Il Gruppo detiene in locazione finanziaria uno stabile ad uso direzionale/industriale, per una superficie complessiva di ca. 5.800 mq, interamente locato a primari conduttori.

Villa Monplaisir – Marentino (TO)

La proprietà, in capo a IPI S.p.A., è localizzata in Comune di Marentino, sulle colline a pochi chilometri da Torino, e si sviluppa su un'area di 217.000 mq.

La porzione edificata è costituita dalla Villa Monplaisir, realizzata a partire dalla fine del '600 per i Marchesi d'Ormea e poi passata in tempi successivi nelle mani di altre casate nobiliari; fu poi acquisita dal gruppo FIAT nel 1971 per destinarla a centro di formazione aziendale, attivo fino al 2001. Oltre al parco della villa (circa 84.000 mq) la proprietà comprende un terreno agricolo inedificato di circa 133.000 mq.

Su detta proprietà, su cui il Gruppo IPI, è consentita la localizzazione di nuova Superficie a destinazione residenziale fino ad un massimo di 8.000 mq, di cui 5.800 mq su aree esterne, e la conversione della Superficie esistente per funzioni residenziali, turistico-ricettive, culturali, ricreative, espositive, sportive, socio-sanitarie, pubblici esercizi, ecc., garantendo la salvaguardia della villa e del parco.

Villa Pallavicino - Genova (GE)

La villa, di proprietà di IPI S.p.A., è oggetto di recupero dell'edificio ad una funzione direzionale con realizzazione di più unità immobiliari la cui suddivisione tiene conto dei caratteri originari dell'edificio, sottoposto a vincolo monumentale. La superficie lorda del progetto è di circa 3.100 mq.

Tra le principali operazioni di sviluppo realizzate dal Gruppo in anni recenti o attualmente in itinere, si segnalano le seguenti.

Palazzo ex RAI – Via Cernaia 33 Torino

Il Gruppo è proprietario di uno stabile cielo-terra, di ca. 19.000 mq di SLP, meglio noto come Grattacielo RAI, già sede direzionale della RAI a Torino sino al 2014. Acquisito dal Gruppo a fine 2021, sono attualmente in corso le attività di bonifica & strip out, che rappresentano la prima fase di uno sviluppo volto a trasformare l'immobile in un moderno palazzo a uso misto retail/direzionale/hotel/residenziale.

Palazzo Novecento – Corso Vittorio Emanuele II, 8 - Torino

Detto palazzo storico, con estensione di 6.000 mq destinati ad uffici è stato interamente riqualificato e destinato ad uso residenziale, contando 47 unità immobiliari per una superficie commerciale di 5.084 mq. Si specifica che il Gruppo IPI, che ad oggi non è proprietario dell'edificio avendo ceduto frazionatamente tutte le unità residenziali e relative pertinenze, ha seguito tutte le relative fasi del processo tramite le società del gruppo Agire S.p.A. (ora IPI MS S.p.A.), IPI Agency S.r.l. e Progetto 101 S.r.l..

Via del Campofiore, 22 – Firenze

Detto edificio, con estensione di 5.000 mq destinati ad uffici è stato interamente riqualificato e destinato ad uso residenziale, contando 49 unità immobiliari per una superficie commerciale di 3.969 mq. Si specifica che il Gruppo IPI, che ad oggi non è proprietario dell'edificio avendo ceduto frazionatamente tutte le unità residenziali e relative pertinenze, ha seguito tutte le relative fasi del processo tramite le società del gruppo Agire S.p.A. (ora IPI MS S.p.A.), IPI Agency S.r.l. e ISI S.r.l..

Con riferimento alle attività svolte dal Gruppo devono essere presi in considerazione diversi fattori di incertezza che potrebbero in futuro impattare sul valore e/o sulla redditività del patrimonio immobiliare di proprietà o gestito dal Gruppo.

I principali indicatori del mercato immobiliare italiano hanno rilevato un incremento di compravendite e prezzi, sia per la componente degli immobili residenziali, che per quella degli immobili non residenziali. Tuttavia l'inasprimento del contesto geopolitico nonché le incertezze legate, in particolare, alle politiche messe in atto dagli Stati Uniti con la cd. "guerra dei dazi", contribuiscono a rendere maggiormente instabile il quadro macroeconomico complessivo, con un possibile impatto anche sulle dinamiche del mercato immobiliare.

Il mercato dell'intermediazione immobiliare potrebbe subire una contrazione o un rallentamento in relazione agli sviluppi dell'attuale situazione macroeconomica, che potranno incidere su una serie di fattori, quali il rapporto tra la domanda e l'offerta, che è collegato, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti alternativi più remunerativi.

Un peggioramento del mercato immobiliare consistente nella diminuzione del numero delle transazioni e dei prezzi/canoni comporta una perdita di valore del patrimonio immobiliare di proprietà e, quindi, una inferiore opportunità di realizzare la vendita di immobili e di sviluppare con successo le operazioni di sviluppo immobiliare, oltre a una riduzione dei canoni di locazione e una potenziale riduzione dei ricavi dei servizi immobiliari. Il verificarsi di tali rischi potrebbe determinare una minor generazione di cassa per IPI, che potrebbe innescare tensioni finanziarie.

Anche l'attività di gestione alberghiera potrebbe essere negativamente impattata dall'incertezza a livello globale: ancorché l'Italia potrebbe beneficiare dei maggiori rischi nel viaggiare in alcuni Paesi, con un incremento di arrivi e presenze, non può escludersi che l'eventuale diffondersi di una

percezione generalizzata di rischi per la sicurezza determini, anche per l'Italia, una contrazione del mercato turistico-alberghiero.

5.1.2. Contesto normativo in cui opera l'Emittente

Si riporta di seguito una breve descrizione delle principali disposizioni normative e regolamentari che disciplinano l'attività dell'Emittente.

Alla Data del Prospetto non risultano all'Emittente violazioni delle normative appresso descritte che possano avere un impatto negativo significativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Alla Data del Prospetto le normative nazionali vigenti di maggiore rilevanza per il Gruppo sono quelle appresso descritte.

Norme sulla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro

La regolamentazione della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro è contenuta nel "Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro" o D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 ("D.Lgs. 81/2008").

Questa normativa è frutto del recepimento delle direttive UE in materia (che si basano sul principio della programmazione e della partecipazione di tutti i soggetti coinvolti nel processo di miglioramento delle condizioni di prevenzione e tutela della salute sul luogo di lavoro) e assegna un ruolo fondamentale alle attività formative (informazione e formazione) rivolte ai lavoratori, nonché alle diverse figure interessate dalla materia della sicurezza e prevenzione sul luogo di lavoro.

L'impianto del D.Lgs. 81/2008 si basa su quattro assi di intervento: (i) misure generali di tutela (che sono anche declinate per i vari settori di attività a cui la normativa si applica); (ii) valutazione dei rischi; (iii) sorveglianza sanitaria; (iv) individuazione di soggetti responsabili (Rspp – responsabile del servizio di prevenzione e protezione e RlS – rappresentante dei lavoratori per la sicurezza). Inoltre, il D.Lgs. 81/2008 descrive le misure gestionali e gli adeguamenti tecnici necessari per ridurre i rischi lavorativi. Infine, sono indicate le sanzioni in caso di inadempienza.

Le principali categorie di soggetti interessati dal D.Lgs. 81/2008 sulla sicurezza negli ambienti di lavoro sono due:

- i datori di lavoro (chiunque sia al vertice dell'organizzazione del lavoro e dell'attività produttiva, a prescindere da qualsiasi forma di investitura formale), su cui grava la responsabilità per gli obblighi organizzativi dell'apparato di prevenzione richiesto dalla norma (apprestare le misure di prevenzione, fornire ai lavoratori i necessari dispositivi di protezione, formare i lavoratori sui rischi presenti e le misure per evitarli, ecc.);

- i lavoratori (ossia, qualsiasi prestatore di lavoro, a prescindere dalla tipologia di contratto utilizzata, nonché a prescindere dall'effettiva esistenza di un regolare contratto di lavoro), su cui grava la responsabilità per la tutela sua e dei suoi colleghi, con l'obbligo di eseguire correttamente e in maniera non pericolosa i compiti assegnati, di utilizzare correttamente dispositivi e misure di prevenzione predisposte dal datore di lavoro, di seguire i corsi di formazione, di sottoporsi alle visite mediche di sorveglianza sanitaria, ecc..

I principali adempimenti richiesti dal D.Lgs. 81/2008 sono:

- la redazione di un documento di valutazione dei rischi (c.d. DVR);

- la nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi professionali;

- la designazione e formazione del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;

- la designazione e formazione di una squadra antincendio;

- la designazione e formazione di addetti per il primo soccorso;

- la nomina del medico competente (lo stesso che effettuerà la visita medica lavoro).

Responsabilità Amministrativa degli Enti ex d.lgs. 231/2001

L'Emittente e le altre società del Gruppo, con la sola eccezione della controllata IPI Management Services S.p.A, non hanno avviato, alla Data del Prospetto, alcuna procedura per implementare il modello organizzativo previsto dalla normativa e, pertanto, le stesse potrebbero essere esposte al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie ovvero interdittive dell'attività previste dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sull'attività, dell'Emittente e del Gruppo.

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

Alla Data del Prospetto Informativo, non si ha notizia che sia in corso alcun procedimento giudiziario, relativo ai reati di cui al D.lgs. 231/2001 che coinvolga il Gruppo.

Si segnala inoltre che, alla Data del Prospetto, sono in vigore alcune Direttive UE, i cui termini di trasposizione nel diritto nazionale scadranno nel corso della durata del Prestito Obbligazionario IPI Tasso Variabile 2025-2032 e che potrebbero avere impatti significativi sull'attività dell'Emittente e del Gruppo.

a) Direttiva (UE) 2024/1275

La Direttiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024 sulla prestazione energetica nell'edilizia prevede che gli Stati membri si conformino alla quasi totalità delle relative disposizioni entro il termine del 29 maggio 2026.

La Direttiva ha la finalità di promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, tenendo conto delle condizioni locali, delle condizioni climatiche esterne, delle prescrizioni relative alla qualità degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi.

Tra gli strumenti previsti dalla Direttiva per il conseguimento di dette finalità rientrano in particolare:
-l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica di edifici e unità immobiliari di nuova costruzione;

- l'applicazione di requisiti minimi di prestazione energetica a:

  i) edifici esistenti e unità immobiliari esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti;

  ii) elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono rinnovati o sostituiti;

  iii) sistemi tecnici per l'edilizia qualora siano installati, sostituiti o siano oggetto di un intervento di miglioramento;

- l'applicazione di norme minime di prestazione energetica agli edifici esistenti e alle unità immobiliari esistenti.

Dall'attuazione nel diritto interno delle prescrizioni della Direttiva potrebbero derivare per l'Emittente e per il Gruppo impatti negativi, almeno, sotto il profilo qualitativo, in termini di (i) costi e tempi di ristrutturazione di edifici al fine di attingere i requisiti di prestazione energetica che saranno applicabili alle singole tipologie di edifici, (ii) difficoltà o ritardi nella cessione di immobili, (iii) difficoltà di reperimento di materiali, tecnologie o figure qualificate ai fini dell'efficientamento energetico, in considerazione del fatto che, tendenzialmente, gli obiettivi della Direttiva dovranno essere perseguiti con riferimento alla generalità degli edifici (salve particolari eccezioni), nuovi e preesistenti, sul territorio nazionale.

L'Emittente ritiene che non sia possibile, al momento, formulare ragionevoli previsione quantitative in ordine ai menzionati potenziali impatti negativi.

b) Direttiva (UE) 2023/1791

La Direttiva (UE) 2023/1791 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 13 settembre 2023 sull'efficienza energetica, prevede che gli Stati membri si conformino alla maggior parte delle relative disposizioni entro il termine dell'11 ottobre 2025.

La Direttiva ha la finalità di promuovere l'efficienza energetica nell'Unione Europea per contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sicurezza dell'approvvigionamento energetico e di riduzione della dipendenza da fonti fossili dell'Unione.

Sotto diversi profili, l'attuazione della Direttiva nel diritto nazionale potrà interessare l'attività dell'Emittente e del Gruppo. È infatti previsto che gli Stati membri definiscano un tasso di ristrutturazione degli immobili, impongano alle stazioni appaltanti di concludere contratti di appalto e concessione "sopra soglia" acquistino esclusivamente prodotti, servizi, edifici e lavori ad alta efficienza energetica ed applichino, in ogni caso, anche quando ciò non sia tecnicamente fattibile, il principio <<l'efficienza energetica al primo posto>>. Viene inoltre imposto agli Stati membri il perseguimento di specifici obiettivi di risparmio energetico, potendo fare ricorso all'istituzione di un regime obbligatorio di efficienza energetica. Sotto molteplici profili, inoltre, la Direttiva detta prescrizioni riguardanti, direttamente o indirettamente, l'impiantistica degli edifici (sistemi di lettura, di teleriscaldamento e teleraffreddamento, etc.).

Analogamente a quanto indicato con riferimento alla Direttiva (UE) 2024/1275, anche dall'attuazione nel diritto interno delle prescrizioni della Direttiva 2023/1791 potrebbero derivare per l'Emittente e per il Gruppo impatti negativi, almeno, sotto il profilo qualitativo, in termini di (i) costi e tempi di ristrutturazione di edifici al fine di attingere i requisiti di prestazione energetica che saranno applicabili alle singole tipologie di edifici, (ii) difficoltà o ritardi nella cessione di immobili, (iii) difficoltà di reperimento di materiali, tecnologie o figure qualificate ai fini dell'efficientamento energetico, in considerazione del fatto che, tendenzialmente, gli obiettivi della Direttiva dovranno essere perseguiti con riferimento alla generalità degli edifici (salve particolari eccezioni), nuovi e preesistenti, sul territorio nazionale.

L'Emittente ritiene che non sia possibile, al momento, formulare ragionevoli previsione quantitative in ordine ai menzionati potenziali impatti negativi.

5.2. Indicazione dei nuovi prodotti e/o delle nuove attività significative

Alla Data del Prospetto il Gruppo non commercializza nuovi prodotti e non svolge nuove attività significative rispetto alla chiusura dell'esercizio 2024.

5.3 Principali mercati nei quali l'Emittente opera

L'Emittente opera, sul mercato italiano, principalmente nel Centro-Nord del Paese, anche attraverso le società del Gruppo, offrendo alla clientela un'ampia gamma di servizi connessi al mercato immobiliare.

5.3.1 Il mercato immobiliare italiano[1] residenziale

Le compravendite

Nel 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali.

A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di Numero di Transazioni Normalizzate, in breve "NTN"), circa 9 mila unità in più del 2023.

[1] Dati tratti dal Rapporto Immobiliare 2025 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) pubblicato il 20 maggio 2025.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2024 rispetto al 2023 (Tabella di seguito) è evidente che, dopo un primo trimestre ancora influenzato dalla dinamica negativa registrata nel corso del 2023, i successivi trimestri dell'anno sono tutti in campo positivo, con tassi che mostrano un'accelerazione nella crescita, in tutti gli ambiti territoriali analizzati. I comuni capoluogo e i comuni minori chiudono il 2024 con lo stesso tasso di rialzo, mentre tra le aree è il Sud a registrare la crescita più elevata grazie al buon risultato del IV trimestre dell'anno.

NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2024 su 2023

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN I 24 / I 23	Var % NTN II 24 / II 23	Var % NTN III 24 / III 23	Var % NTN IV 24/ IV 23	Var % NTN 2024/2023
Nord Ovest	-8,6%	1,0%	2,4%	6,2%	0,5%
Nord Est	-9,4%	1,6%	2,9%	9,0%	1,5%
Centro	-7,8%	1,6%	3,2%	8,4%	1,6%
Sud	-4,0%	0,5%	1,9%	10,7%	2,6%
Isole	-4,1%	0,1%	2,2%	2,5%	0,2%
Capoluoghi	-8,3%	0,1%	2,3%	9,8%	1,3%
Non Capoluoghi	-6,9%	1,5%	2,7%	6,6%	1,3%
Italia	**-7,3%**	**1,1%**	**2,5%**	**7,6%**	**1,3%**

Sul lato dei prezzi, le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite con una crescita poco superiore all'1% nel 2023, poi accentuatasi nel 2024 con un incremento del 3,2%.

Nel 2024 risulta pari a 719.578 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei Comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una crescita dell'1,3% sul 2023. Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2023 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Sud, in aumento del 2,6% (Tabella successiva).

Area	NTN 2024	Quota NTN per Area	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
Nord Ovest	244.218	33,9%	0,5%	2,49%	0,01
Nord Est	137.618	19,1%	1,5%	2,39%	0,03
Centro	143.641	20,0%	1,6%	2,12%	0,03
Sud	126.428	17,6%	2,6%	1,55%	0,04

Isole	67.673	9,4%	0,2%	1,59%	0,00
ITALIA	**719.578**	**100,0%**	**1,3%**	**2,07%**	**0,02**
Capoluoghi	**NTN 2024**	**Quota NTN per Area**	**Var.% NTN 2024/23**	**IMI 2024**	**IMI diff. 2024-23**
Nord Ovest	70.247	31,3%	0,1%	2,79%	-0,01
Nord Est	40.755	18,2%	1,6%	2,62%	0,03
Centro	60.650	27,0%	0,7%	2,32%	0,01
Sud	31.023	13,8%	5,6%	1,99%	0,10
Isole	21.600	9,6%	0,4%	2,02%	0,00
ITALIA	**224.275**	**100,0%**	**1,3%**	**2,41%**	**0,02**
Non Capoluoghi	**NTN 2024**	**Quota NTN per Area**	**Var.% NTN 2024/23**	**IMI 2024**	**IMI diff. 2024-23**
Nord Ovest	173.972	35,1%	0,7%	2,39%	0,01
Nord Est	96.863	19,6%	1,5%	2,31%	0,03
Centro	82.992	16,8%	2,3%	2,00%	0,04
Sud	95.405	19,3%	1,7%	1,45%	0,02
Isole	46.072	9,3%	0,2%	1,44%	0,00
ITALIA	**495.303**	**100,0%**	**1,3%**	**1,95%**	**0,00**

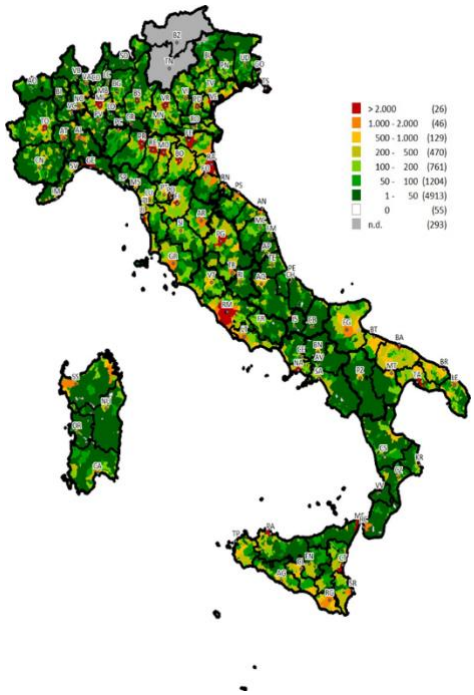
In media nazionale l'intensità del mercato immobiliare (IMI) misurata come quota di stock abitativo compravenduto, che nel 2023 era pari a 2,05%, risulta nel 2024 pari a 2,07%. Si nota quindi, nel 2024, una stabilità del mercato residenziale, che guadagna solo 0,02 punti percentuali rispetto al 2023. L'IMI è stabile in tutte le aree geografiche; i capoluoghi mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,41% a livello nazionale.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI, segue essenzialmente le compravendite, evidenziando un buon aumento in tutti gli ambiti territoriali nel 2024.

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2024	Quota NTN 2024 per taglie	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024 - 23
S	6.748	259.727	36,1%	0,4%	1,69%	0,00
M	541	131.780	18,3%	2,2%	2,23%	0,04
L	257	194.029	27,0%	1,8%	2,39%	0,04

Taglie di mercato	N. comuni	NTN 2024	Quota NTN 2024 per taglie	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024 - 23
XL	13	74.983	10,4%	2,6%	2,50%	0,06
XXL	2	59.059	8,2%	-0,3%	2,58%	-0,02
Totale	**7.561**	**719.578**	**100,0%**	**1,3%**	**2,07%**	**0,02**

L'analisi delle compravendite, mostrata nella tabella precedente, nelle cinque classi di comuni (Small, Medium, Large, Extra Large, Double Extra Large) che rappresentano le "taglie" dimensionali del mercato[2], evidenzia che nel 2024 nei mercati di taglia XXL il tasso annuo di variazione del NTN di abitazioni è l'unico negativo tra i vari raggruppamenti e perde, rispetto al 2023, lo 0,3%. Nelle classi di grandezza intermedia, M ed L, si osserva una crescita dei volumi di compravendita di abitazioni del 2,2% e dell'1,8% rispettivamente. Nella classe di taglia S, dove sono posizionati quasi il 90% dei comuni (6.748 comuni rispetto ai 7.561 analizzati) con il 36,1% del mercato nazionale, la crescita è pari a 0,4% rispetto al 2023. Infine, nei 13 comuni appartenenti alla classe XL, la variazione è quella più alta ed è del 2,6%, superiore al dato nazionale.



La mappa della distribuzione comunale del NTN nel 2024, riportata nella figura di lato, mostra come il lieve rialzo dei volumi di compravendita abbia mantenuto sostanzialmente inalterata la distribuzione del NTN in tutto il territorio nazionale. Infatti, sono 4.968 i Comuni (erano 4.972 nel 2023) nei quali sono state compravendute meno di 50 abitazioni, e sono 55 i Comuni nei quali non risultano scambi (erano 65 nel 2023). Risultano 129 i Comuni nei quali si sono superate le 500 abitazioni compravendute, in diminuzione rispetto ai 199 del 2023 e ai 219 del 2022.

I dati relativi al fatturato calcolato per gli acquisiti di abitazioni nel 2024 mostrano una stima complessiva che ammonta a circa 114 miliardi di euro, oltre 2,5 miliardi di euro in più rispetto al 2023, in crescita del 2,3%. Oltre il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, 65,5 miliardi di euro; quasi 27 miliardi di euro, il 23,4%, sono invece riferiti ad abitazioni

[2] Il parametro soglia che definisce i limiti delle classi è la quota di fatturato stimato mercato per le compravendite delle abitazioni dal 2004 al 2018 in ciascun comune rispetto a quello complessivo nazionale nello stesso periodo.

compravendute nel Centro, e i restanti 22 miliardi di euro, poco più del 19,2%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in crescita in tutte le aree del Paese, con tassi che passano dal massimo del 3,3% nel Nord Est al minimo dello 0,8% nelle Isole. Unica eccezione alla crescita si registra nei comuni capoluogo delle Isole dove il calo del fatturato nel 2024 è dello 0,4%. Rispetto al 2023, anche il valore medio di un'abitazione compravenduta cresce di 1.400 euro in media nazionale. L'incremento maggiore si osserva al Nord Est, 2.700 euro medi in più. Al Centro e nelle Isole l'incremento è più contenuto, e rimane al di sotto dei mille euro. Invece nel Sud il valore medio di un'abitazione compravenduta è diminuito nel 2024 di circa 100 euro.

In valore assoluto, il fatturato medio (per unità abitativa) resta sempre più elevato al Centro, dove un alloggio è scambiato a circa 186 mila euro, mentre i valori medi rimangono sotto i 114 mila euro nel Sud e nelle Isole.

Disaggregando l'analisi in comuni capoluogo e non capoluogo, la variazione rispetto al 2023 è più elevata nei Comuni capoluogo, +3,3% ed è del +2,6% nei Comuni minori, differenziandosi maggiormente nel dettaglio delle aree.

Compravendite nelle 8 principali città italiane

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione presentano un quadro eterogeneo. Nel complesso, con 107.822 NTN, viene confermata la variazione positiva riscontrata a livello nazionale, ma l'incremento, rispetto al 2023, è lieve e pari a 0,2%. Tra le città, la crescita è più accentuata per il mercato residenziale di Genova, +3% e di Roma, +2%, città quest'ultima che da sola rappresenta il 32% del NTN del mercato nelle grandi città. In calo risultano i mercati di Milano e Napoli, che registrano, sul 2023, flessioni del -3,5% e -2,7% rispettivamente.

Torino è, tra le grandi città, quella con l'indice della dinamica di mercato più elevato, con un IMI che sfiora il 3%; seguono Milano, 2,88%, Bologna, 2,51% e Roma, 2,40%.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 35 mila unità.

Nei Comuni non capoluogo delle province delle grandi città il mercato residenziale registra un incremento degli scambi in linea con il dato nazionale, +1,2% sul 2023. Il mercato più dinamico è quello della provincia di Milano, sia in termini assoluti, con oltre 42 mila NTN, sia in termini relativi, con un IMI che supera il 3%.

Per quanto riguarda i capoluoghi, nel 2024, le città mostrano andamenti differenti: mentre Milano, Napoli, e, in misura più lieve, anche Firenze, presentano mercati con variazioni negative, tutte le altre città esibiscono mercati in crescita.

Nelle otto città analizzate si è concentrato un quarto del valore del fatturato nazionale, con un valore stimato che ammonta complessivamente a circa 28,6 miliardi di euro, in crescita del 3,5% rispetto al 2023. In tutte le città capoluogo, a eccezione di Napoli, si osserva una crescita del fatturato con il maggiore incremento raggiunto a Roma e Genova, +4,7% sul 2023, seguono Bologna, +4,2%, Firenze

e Milano con guadagni intorno al 3,5%. Milano è la città con il valore medio di un'abitazione compravenduta più elevato, poco sopra i 400 mila euro, seguita da Firenze, circa 280 mila euro e Roma, oltre 260 mila euro.

NTN ed IMI e variazione annua per le principali città e resto provincia

Città	NTN 2024	Quota NTN	Var.% NTN 2024/23	IMI 2024	IMI diff. 2024-23
ROMA	35.072	32,5%	2,0%	2,40%	0,04
MILANO	23.987	22,2%	-3,5%	2,88%	0,12
TORINO	15.118	14,0%	1,6%	2,99%	0,04
NAPOLI	7.767	7,2%	-2,7%	1,76%	-0,05
GENOVA	8.770	8,1%	3,0%	2,67%	0,08
PALERMO	6.501	6,0%	0,6%	1,98%	0,01
BOLOGNA	5.783	5,4%	1,4%	2,51%	0,03
FIRENZE	4.825	4,5%	-0,6%	2,32%	-0,02
TOTALE	**107.822**	**100,0%**	**0,2%**	**2,49%**	**0,00**
Resto provincia	**NTN 2024**	**Quota NTN**	**Var.% NTN 2024/23**	**IMI 2024**	**IMI diff. 2024-23**
ROMA	19.355	16,0%	4,7%	2,39%	0,10
MILANO	42.112	34,9%	0,2%	3,07%	-0,01
TORINO	19.486	16,2%	0,7%	2,30%	0,01
NAPOLI	13.490	11,2%	1,6%	1,42%	0,02
GENOVA	4.290	3,6%	-0,9%	1,87%	-0,02
PALERMO	5.715	4,7%	0,0%	1,39%	-0,01
BOLOGNA	8.972	7,4%	0,3%	2,57%	0,00
FIRENZE	7.228	6,0%	2,4%	2,26%	0,05
TOTALE	**120.647**	**100,0%**	**1,2%**	**2,28%**	**0,02**

5.3.2 Il mercato immobiliare italiano[3] non residenziale (immobili a destinazione terziaria, e commerciale).

Il mercato degli uffici

Nel 2024 risultano censite negli archivi catastali quasi 626 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

È necessario specificare che la categoria catastale A/10 non include l'effettivo stock immobiliare nazionale realmente destinato a tale uso, in quanto non solo può accadere l'utilizzo ad ufficio dell'unità immobiliare residenziale senza che ciò comporti una conseguente variazione di categoria catastale, ma per alcuni Comuni minori non è stata nemmeno definita la categoria A/10 (e relativa tariffa d'estimo) e le unità ad uso ufficio vengono censite nella categoria A/2 (abitazioni civili), il che rende evidentemente impossibile una loro identificazione distinta all'interno della banca dati del Catasto.

[3] Dati tratti dal Rapporto Immobiliare 2025 sul mercato non residenziale (Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva) a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) pubblicato il 29 maggio 2025.

Va considerato, inoltre, che nella categoria catastale A/10 non rientra la maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio che vengono censiti, invece, nelle categorie non ordinarie del gruppo D5.

Lo stock realmente utilizzato per uffici risulterebbe, pertanto, sicuramente superiore a quello censito in Catasto nella sola categoria A/10; non è possibile, tuttavia, individuare il peso di questa sottostima e quindi non si può che rimanere ancorati alla classificazione catastale, che indica nella categoria A/10 gli uffici.

Premesso ciò, si può notare che poco più della metà dello stock di uffici si trova nelle aree del Nord, quasi il 53%, circa il 21% al Centro e il restante 26% è ripartito tra Sud e Isole. Le due seguenti Tabelle presentano la distribuzione dello stock per regione e tra comuni capoluogo e non capoluogo. Come atteso, la Lombardia è la regione con la quota di stock più elevata, pari a 21,1%, seguita da Emilia-Romagna e Veneto, entrambe al di sopra del 10%, da Lazio e Toscana, rispettivamente con quote del 7,7% e 7,9%, mentre al Sud e nelle Isole spiccano Campania (6,5%), Sicilia (5,8%) e Puglia (5,6%).

La quota di stock concentrata nei Comuni non capoluogo risulta, a livello nazionale, sensibilmente superiore (56%) a quella distribuita nei capoluoghi (44%), a eccezione dell'area del Centro, dove il rapporto è ribaltato: quasi il 52% dello stock è ubicato nei capoluoghi.

Stock 2024 per regione e per area geografica – uffici

Area	Regione	Stock	Quota %
Nord Ovest	Liguria	13.497	2,2%
	Lombardia	131.862	21,1%
	Piemonte	41.113	6,6%
	Valle d'Aosta	1.877	0,3%
	Nord Ovest	**188.349**	**30,1%**
Nord Est	Emilia - Romagna	64.467	10,3%
	Friuli - Venezia Giulia	10.192	1,6%
	Veneto	66.976	10,7%
	Nord Est	**141.635**	**22,6%**
Centro	Lazio	48.094	7,7%
	Marche	18.659	3,0%
	Toscana	49.723	7,9%
	Umbria	13.083	2,1%
	Centro	**129.559**	**20,7%**
Sud	Abruzzo	14.625	2,3%
	Basilicata	4.903	0,8%
	Calabria	15.332	2,4%
	Campania	40.379	6,5%
	Molise	2.444	0,4%
	Puglia	35.132	5,6%
	Sud	**112.815**	**18,0%**
Isole	Sardegna	17.566	2,8%
	Sicilia	36.068	5,8%
	Isole	**53.634**	**8,6%**
	Italia	**625.992**	**100,0%**

Nel 2024, sono state scambiate 13.633 unità censite come uffici, in aumento del 2,9% rispetto al 2023. Le compravendite di uffici riprendono così la dinamica positiva dopo la lieve flessione

registrata nel 2023, quando il calo era poco sotto l'1%. A trainare la crescita sono stati gli aumenti degli scambi al Centro, +6,3%, al Sud, +7,8% e al Nord Est, +3,1% variazioni che hanno compensato del tutto il calo osservato nelle aree del Nord Ovest, -0,6% e delle Isole, -1,2%.

Il dettaglio regionale, mostrato nella tabella di seguito, evidenzia come il mercato degli uffici sia concentrato in poche realtà, i cui risultati determinano l'andamento delle rispettive aree territoriali di appartenenza. La Lombardia, pur non registrando variazioni rispetto al 2023, si conferma, anche nel 2024, la regione con il peso maggiore in questo mercato rappresentando quasi un quarto del totale delle transazioni nazionali.

Area	Regione	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Liguria	267	-1,3%	2,0%	1,97%	-0,02
	Lombardia	3.292	0,1%	24,1%	2,50%	0,02
	Piemonte	776	-3,5%	5,7%	1,89%	-0,06
	Valle d'Aosta	24	4,0%	0,2%	1,28%	0,06
	Nord Ovest	**4.359**	-0,6%	**31,9%**	**2,31%**	**0,00**
Nord Est	Emilia-Romagna	1.527	2,1%	11,2%	2,37%	0,06
	Friuli- Venezia Giulia	253	16,8%	1,9%	2,49%	0,37
	Veneto	1.694	2,2%	12,4%	2,53%	0,07
	Nord Est	**3.475**	3,1%	**25,4%**	**2,45%**	**0,09**
Centro	Lazio	1.058	0,6%	7,7%	2,20%	0,04
	Marche	376	6,0%	2,8%	2,01%	0,11
	Toscana	1.178	10,5%	8,6%	2,37%	0,23
	Umbria	248	13,1%	1,8%	1,90%	0,22
	Centro	**2.860**	6,3%	**20,9%**	**2,21%**	**0,14**
Sud	Abruzzo	348	9,7%	2,5%	2,38%	0,19
	Basilicata	87	46,0%	0,6%	1,77%	0,54
	Calabria	213	-2,4%	1,6%	1,39%	-0,05
	Campania	737	-2,9%	5,4%	1,83%	-0,07
	Molise	41	73,7%	0,3%	1,68%	0,72
	Puglia	629	19,0%	4,6%	1,79%	0,29
	Sud	**2.054**	7,8%	**15,0%**	**1,82%**	**0,12**
Isole	Sardegna	369	6,7%	2,7%	2,10%	0,15
	Sicilia	547	-5,9%	4,0%	1,52%	-0,10
	Isole	**916**	-1,2%	**6,7%**	**1,71%**	**-0,02**
	Italia	**13.663**	**2,9%**	**100,0%**	**2,18%**	**0,07**

Le regioni delle aree del Nord est e del Centro seguono tutte la tendenza positiva dell'area di appartenenza con i rialzi maggiori in Toscana (+10,5%), Umbria (+13,1%) e Friuli-Venezia Giulia (+16,8%). Cali dei volumi si osservano in Piemonte (-3,5%), Liguria (-1,3%), Calabria (-2,4%), Campania (-2,9%), e Sicilia (-5,9%). Tra le regioni con quote più basse di mercato si osserva un incremento accentuato degli scambi di uffici in Basilicata e Molise dove i tassi di crescita si riferiscono a un numero di scambi esiguo.

In termini di intensità delle compravendite, le regioni Nord Est sono quelle più dinamiche, tutte con IMI oltre il 2,3%; al Nord Ovest solo la Lombardia ha un IMI elevato, ma con un valore di 2,5% viene superata dal Veneto che, nel 2024, è la regione più dinamica con un IMI del 2,53%. Nell'area

del Centro solo l'Umbria resta sotto il 2%, mentre al Sud e nelle Isole Abruzzo e Sardegna hanno un IMI maggiore del 2% e le altre regioni restano tra l'1,52% della Sicilia e l'1,83% della Campania.

NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi – uffici

Area	Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Capoluoghi	2.053	-2,3%	47,1%	2,37%	-0,03
	Non capoluoghi	2.306	0,9%	52,9%	2,27%	0,03
Nord Est	Capoluoghi	1.539	3,9%	44,3%	2,60%	0,12
	Non capoluoghi	1.936	2,5%	55,7%	2,35%	0,06
Centro	Capoluoghi	1.601	2,2%	56,0%	2,40%	0,08
	Non capoluoghi	1.259	11,9%	44,0%	2,00%	0,21
Sud	Capoluoghi	993	14,6%	48,3%	2,46%	0,32
	Non capoluoghi	1.061	2,1%	51,7%	1,47%	0,02
Isole	Capoluoghi	449	-6,5%	49,0%	1,91%	-0,12
	Non capoluoghi	467	4,5%	51,0%	1,55%	0,06
Italia	Capoluoghi	**6.635**	**2,1%**	**48,6%**	**2,40%**	**0,07**
	Non capoluoghi	**7.028**	**3,6%**	**51,4%**	**2,01%**	**0,07**

Nel 2024, le compravendite crescono sia nei capoluoghi sia nei Comuni minori, con questi ultimi che esibiscono un tasso di crescita più sostenuto, +3,6% rispetto al +2,1% dei primi. I capoluoghi, tuttavia, mantengono l'IMI più elevato, pari al 2,40%, ma i Comuni minori raggiungono comunque una quota del 2% dello stock trasferito nell'anno. I volumi scambiati sono distribuiti equamente, con un piccolo scarto a favore dei Comuni non capoluogo nei quali si realizzano circa il 51% delle compravendite totali.

Relativamente all'andamento del numero indice del NTN degli uffici dal 2011, l'analisi delle serie evidenzia per tutte le macroaree e con sporadiche eccezioni, che non hanno comunque interessato le aree più dinamiche del Paese (Nord Est e Nord Ovest), un forte calo delle compravendite nel 2012, seguito da una fase sostanzialmente stabile e, dal 2020, da una fase di espansione, che con l'eccezione delle aree del Sud e delle Isole si interrompe nel 2023. La dinamica di crescita riprende nell'ultimo anno per tutte le aree con l'eccezione del Nord Ovest che resta in calo e delle Isole che invece mostrano la prima flessione. Considerazioni analoghe possono essere estese anche all'indicatore dell'intensità del mercato, IMI.

L'andamento nelle principali città italiane

Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 2024/23	Quotazione media Uffici 2024 (€/m²)	Var. % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
BARI	162	80,8%	3,48%	1,58	1.768	-0,3%	99,8
BOLOGNA	178	-9,2%	2,12%	-0,20	2.444	1,3%	138,0
CATANIA	52	1,4%	2,15%	0,02	1.312	-1,4%	74,1
FIRENZE	162	-12,2%	2,20%	-0,28	2.290	0,0%	129,4
GENOVA	146	-6,4%	2,07%	-0,14	1.768	-0,6%	99,8
MILANO	912	-2,5%	2,51%	-0,03	3.674	5,3%	207,5
NAPOLI	270	-6,1%	2,76%	-0,14	2.471	4,5%	139,6
PALERMO	185	-7,8%	2,11%	-0,15	862	0,1%	48,7
ROMA	670	-4,6%	2,42%	-0,07	2.681	-0,5%	151,4
TORINO	254	0,7%	2,17%	0,04	1.467	3,1%	82,9
VENEZIA	137	8,7%	2,75%	0,24	3.791	0,0%	214,1
VERONA	100	-23,9%	2,08%	-0,63	1.639	0,6%	92,5

La tabella fornisce un approfondimento del mercato delle unità a destinazione uffici nelle 12 città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti in relazione a NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale (calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi, pari a 1.770 €/ m^2).

Si può notare che Roma e Milano costituiscono i mercati più importanti, con un numero di unità compravendute molto più alto rispetto a quello delle altre città. Nel confronto con il 2023, si osservano contrazioni rilevanti a Verona, quasi il 24% in meno e a Firenze, -12,2%, cali tra -5% e -10% per Bologna, Genova, Napoli e Palermo; a Roma i volumi scendono del 4,6% e a Milano del 2,5%. In controtendenza il risultato di Bari, che con circa 70 unità scambiate in più segna un recupero che supera l'80%, Venezia (+8,7%), Catania (+1,4%) e Torino (+0,7%).

Le quotazioni, in termini di variazioni rispetto al 2023, manifestano una eterogeneità: continua a salire il valore degli uffici a Milano (+5,3%), che presenta, dopo Venezia (3.791 €/ m^2), la quotazione media più alta (3.674 €/m^2). Valori in crescita anche a Napoli, +4,5%, Torino, +3,1% e Bologna, +1,3% e più lievi a Verona, +0,6%. La quotazione media di un ufficio scende a Catania, -1,4% e seppure con tassi sotto l'1% diminuiscono i valori anche a Roma, -0,5%, Genova, -0,6% e Bari -0,3%.

Il mercato dei negozi

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2024 poco meno di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27,3%), seguito dal Nord Ovest (23,9%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere anche per questo segmento la Lombardia (quasi 351 mila unità) per il Nord Ovest, seguita dalla Campania (oltre 280 mila unità) per il Sud; nelle altre aree emergono il Lazio (circa 243 mila unità) nel Centro, la Sicilia (quasi 211 mila unità) tra le Isole e il Veneto (poco meno di 194 mila unità) nel Nord Est.

Dall'analisi della distribuzione dello stock per capoluoghi e comuni non capoluogo, presentata nella tabella seguente, si nota che lo stock immobiliare dei negozi si concentra per il 30% nelle città capoluogo e per più di due terzi nei Comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta sensibilmente sopra la media al Centro (oltre 40%), mentre è al di sotto del dato aggregato nel Sud (di poco inferiore al 22%).

Area	Comuni	Stock	Quota %
Nord Ovest	Capoluoghi	181.700	30,4%
	Non capoluoghi	415.708	69,6%
Nord Est	Capoluoghi	110.936	28,6%
	Non capoluoghi	276.940	71,4%
Centro	Capoluoghi	220.281	40,3%
	Non capoluoghi	326.011	59,7%
Sud	Capoluoghi	148.852	21,9%
	Non capoluoghi	531.843	78,1%
Isole	Capoluoghi	86.183	30,4%
	Non capoluoghi	197.097	69,6%
ITALIA	Capoluoghi	**747.952**	**30,0%**
	Non capoluoghi	**1.747.599**	**70,0%**

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2024 sfiora le 43 mila unità compravendute, in aumento rispetto al dato del 2023 del 5,3%, circa 2.100 unità compravendute in più rispetto l'anno precedente; si può dunque ritenere confermata, anche per l'anno in esame, la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo della crisi sanitaria del 2020.

È l'area del Nord Est a mostrare il rialzo maggiore, +6,8%, al Nord Ovest la crescita degli scambi è del 5,7%, al Centro e al Sud il tasso di variazione è intorno al +5% mentre nelle Isole l'incremento è del 3,3%.

Tra le regioni, la Lombardia si conferma in testa con una concentrazione di transazioni prossima al 20% delle compravendite nazionali, il Lazio sfiora la quota del 10% e le altre regioni hanno quote tutte inferiori.

Rispetto al 2023, tra le regioni si osserva ovunque una crescita con poche eccezioni. In Lombardia, regione più rappresentativa in termini di volumi, il numero di negozi scambiati nel 2024 cresce del 4,3%; per contro nel Lazio, seconda regione per valore assoluto dei volumi, le transazioni di unità C1 sono pressochè stabili rispetto al 2023. Emilia-Romagna, Piemonte e Toscana, che rappresentano ciascuna l'8% circa del NTN complessivo del settore, mostrano buone performance facendo registrare, rispettivamente, un aumento delle compravendite di negozi del 12,5%, del 9,3% e del 9,7%. I tassi di variazione delle compravendite più elevati si registrano in Friuli Venezia Giulia, dove i volumi scambiati sono quasi un quarto in più del 2023 e in Molise, oltre il 22% in più. In controtendenza risultano la Basilicata e la Valle d'Aosta che mostrano flessioni del 22,3% e del 3,4% rispettivamente.

In relazione alla dinamicità del mercato, misurata dall'IMI, che consente di comparare in modo significativo le diverse realtà territoriali, essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo stock, la Lombardia e l'Emilia-Romagna segnano il dato più rilevante: uniche regioni con indice superiore al 2. Rispetto al 2023, la quota di negozi trasferita sul totale dello stock, mostra lievi differenze. A livello nazionale l'IMI nel 2024 è cresciuto di 0,09 punti percentuali con le aree del Nord che mostrano una maggiore, seppur modesta, espansione (Nord Est, +0,14 punti percentuali e Nord Ovest +0,13 punti percentuali).

Con riferimento al NTN la disaggregazione tra capoluoghi e Comuni minori, definita per aree (Tabella di seguito), mostra un maggiore incremento da parte di questi ultimi (+5,9% rispetto al 2023, contro il +4,2% dei Comuni capoluogo), tendenza confermata in tutte le macroaree territoriali a eccezione del Sud dove la crescita è più pronunciata nei comuni capoluogo.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese una significativa quanto prevedibile prevalenza dei Comuni capoluogo, con un dato nazionale del 2,18%, contro l'1,52% dei Comuni minori.

Area	Comuni	NTN 2024	Var. % NTN 2024/2023	Quota % NTN Italia	IMI 2024	Diff IMI 24-23
Nord Ovest	Capoluoghi	4.970	4,0%	11,6%	2,74%	0,13
	Non capoluoghi	8.209	6,7%	19,1%	1,97%	0,13
Nord Est	Capoluoghi	2.588	7,9%	6,0%	2,33%	0,19
	Non capoluoghi	5.078	6,3%	11,8%	1,83%	0,12
Centro	Capoluoghi	4.456	1,3%	10,4%	2,02%	0,04
	Non capoluoghi	5.256	7,6%	12,2%	1,61%	0,12
Sud	Capoluoghi	2.702	6,9%	6,3%	1,82%	0,13
	Non capoluoghi	5.851	4,1%	13,6%	1,10%	0,04
Isole	Capoluoghi	1.613	3,1%	3,8%	1,87%	0,06
	Non capoluoghi	2.239	3,4%	5,2%	1,14%	0,04
ITALIA	Capoluoghi	**16.329**	**4,2%**	**38,0%**	**2,18%**	**0,10**
	Non capoluoghi	**26.633**	**5,9%**	**62,0%**	**1,52%**	**0,09**

La serie storica dal 2011 al 2024 evidenzia il crollo del 2012, particolarmente evidente e generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirompente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono senza eccezioni e, nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI, che, grazie alla ripresa avuta negli ultimi anni, sembra ora tendere con gradualità verso i livelli registrati all'inizio della rilevazione.

L'andamento nelle principali città italiane

Con riferimento alle città con popolazione superiore ai 250 mila abitanti, per la tipologia negozi sono riportati nella tabella di seguito i dati rilevati nel 2024 di NTN, IMI, quotazione media e indice territoriale, quest'ultimo calcolato sulla base della quotazione media nazionale dei capoluoghi (1.945 €/m^2).

Comuni	NTN 2024	Var % NTN 2024/2023	IMI 2024	Diff IMI 24-23	Quotazione media Negozi 2024 (€/m²)	Var % quotazione 2024/2023	Indice territoriale
Bari	331	32,4%	2,49%	0,62	1.756	-1,6%	90,3
Bologna	414	5,0%	2,71%	0,14	2.359	0,0%	121,2
Catania	348	20,9%	2,21%	0,39	1.686	0,1%	86,6
Firenze	435	0,9%	2,28%	0,03	2.168	-1,2%	111,4
Genova	502	3,0%	2,09%	0,07	1.641	-0,9%	84,4
Milano	1.725	-4,8%	2,96%	-0,11	4.258	4,6%	218,9
Napoli	914	5,0%	1,95%	0,10	2.549	2,7%	131,0
Palermo	495	-3,9%	1,94%	-0,08	1.188	-0,2%	61,1
Roma	2.297	-4,2%	1,98%	-0,07	2.245	-1,3%	115,4
Torino	1.285	21,7%	3,59%	0,67	1.515	2,5%	77,9
Venezia	322	23,1%	2,41%	0,46	4.779	0,0%	245,7
Verona	189	-2,8%	2,13%	-0,02	1.915	-2,6%	98,4

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2023, nelle due metropoli di Milano e Roma si registra una contrazione nel mercato dei negozi con Milano che segna una flessione prossima ai 5 punti percentuali e Roma in calo del 4,2%. Migliori i risultati delle altre grandi città: spicca Torino che con circa 1.300 NTN fa registrare una crescita superiore al 20%; seguono i rialzi di Bari (+32,4%), Venezia (+23,1%), e Catania (+20,9%) seppure riferiti a volumi inferiori. In contrazione i mercati di Palermo, Roma e Verona.

In termini di IMI, Milano perde il primato di mercato più dinamico a favore di Torino che, nel 2024, risulta l'unica città con IMI che si porta al 3,6%, in rialzo 0,7 punti percentuali rispetto al 2023. La diminuzione degli scambi porta il valore dell'IMI di Milano al 2,9%; i mercati urbani meno dinamici sono, di contro, quelli delle città di Napoli, Palermo e Roma poco sotto il 2%.

Le quotazioni dei negozi registrate nella maggior parte delle realtà analizzate, seguono in termini di variazione la tendenza dei volumi con l'eccezione di Milano dove a fronte del calo degli scambi i valori esibiscono un aumento che raggiunge quasi il 5%. All'inverso l'aumento dei volumi a Firenze e Genova non corrisponde a un aumento delle quotazioni medie che risultano in discesa. A fronte dell'espansione del mercato di Torino i valori risultano in aumento del 2,5%. In valore assoluto, Venezia e Milano restano le città più care con la quotazione unitaria media oltre i 4 mila €/ m^2, mentre a Roma il valore unitario medio è intorno ai 2.300 €/ m^2.

5.4 Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente sulla posizione concorrenziale

Il Prospetto Informativo non contiene dichiarazioni di preminenza relative al posizionamento competitivo dell'Emittente.Le informazioni inerenti al contesto di mercato contenute nel precedente paragrafo 5.3 sono provenienti dalle seguenti fonti terze :

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento ai Rapporti Immobiliare 2025 sul mercato non residenziale e sul mercato residenziale degli immobili.

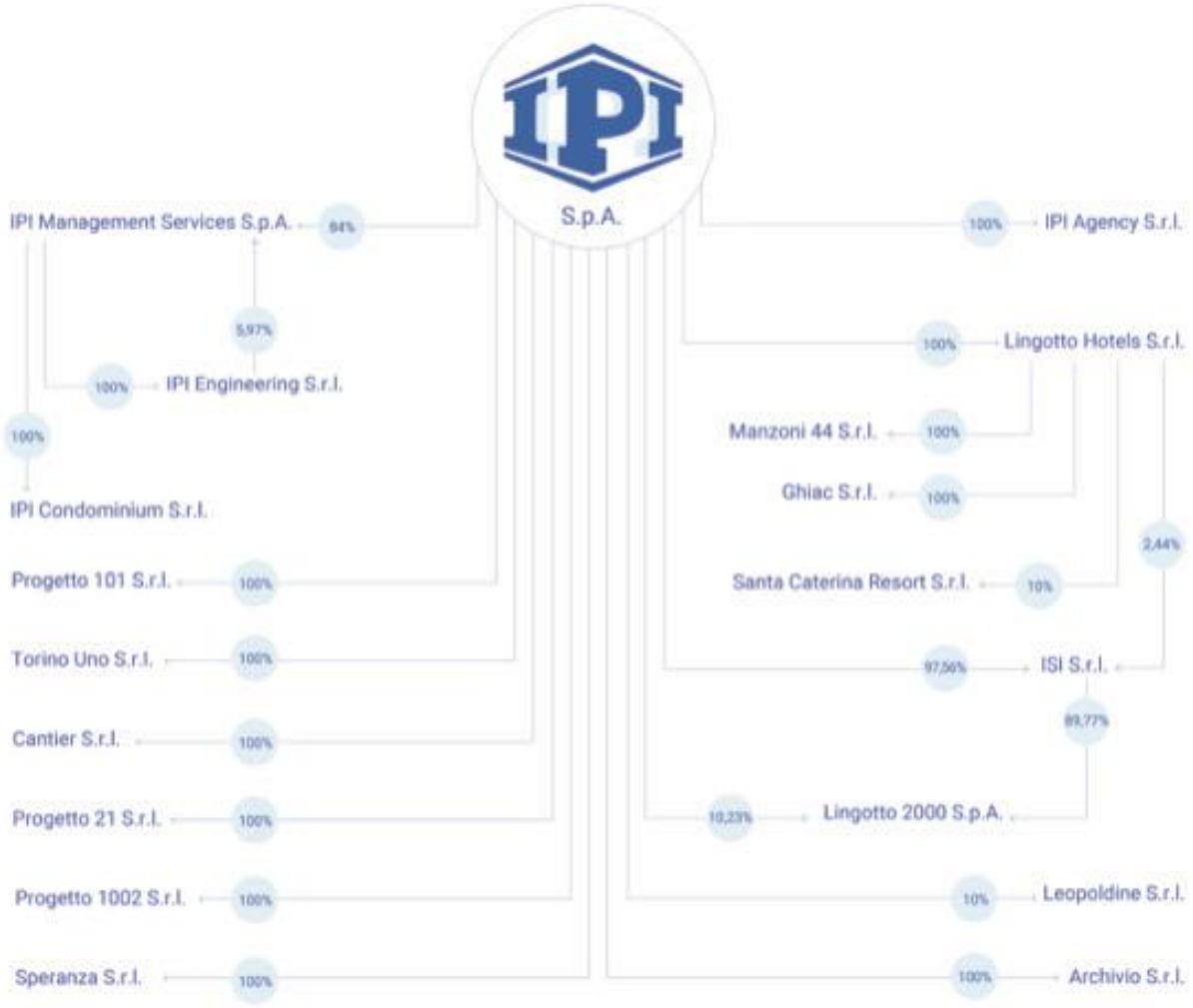
Tutte le fonti esterne di rilevazione di dati riportati nel Prospetto sono pubblicamente disponibili gratuitamente ai siti espressamente indicati e non recano informazioni che siano state elaborate su commissione dell'Emittente e/o del Gruppo.

La Società conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base delle informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere tali informazioni inesatte o ingannevoli.

6. Struttura organizzativa

6.1 Descrizione del Gruppo cui appartiene l'Emittente

L'Emittente è a capo del Gruppo IPI, la cui struttura, alla Data del Prospetto, è illustrata di seguito:



La società Emittente IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito "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, di consulenza e di intermediazione immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori immobiliari, privati, e di gestione alberghiera ed extra-alberghiera.

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

Le partecipazioni dell'Emittente in società controllate al 31 dicembre 2024 sono pari 71.423.000 euro e, nel corso dell'esercizio 2024, si sono manifestate le seguenti movimentazioni espresse in migliaia di euro:

Imprese Controllate	Valore di Bilancio 31.12.2023	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	Valore di Bilancio 31.12.2024
IPI AGENCY S.R.L.	3.430	-	-	-	3.430
CANTIER S.R.L. (ex EPF AGENCY S.R.L.)	528	50	-	-	578
ISI S.R.L.	24.510	-	-	-	24.510
MANZONI 44 S.R.L	2.128	-	(2.128)	-	-
IPI MANAGEMENT SERVICES S.R.L. (ex AGIRE S.P.A.)	8.924	-	-	-	8.924
LINGOTTO HOTELS S.R.L.	15.233	-	-	-	15.233
LINGOTTO 2000 S.R.L.	5.078	-	-	-	5.078
TORINO UNO S.R.L.	4.549	-	-	(884)	3.665
GHIAC S.R.L.	2.341	-	(2.341)	-	-
PROGETTO 101 S.R.L.	1.432	-	-	(37)	1.395
PROGETTO 1002 S.R.L.	8,232	-	-	-	8.232
PROGETTO 21 S.R.L.	97	-	-	-	97
ARCHIVIO S.R.L.	90	50	-	(54)	86
SPERANZA S.R.L.	195	-	-	-	195
Totale Partecipazioni in società controllate	**76.767**	**100**	**(4.469)**	**(975)**	**71.423**

Nel corso dell'esercizio 2024 sono state effettuate le seguenti operazioni:

- l'Emittente ha ceduto interamente alla Lingotto Hotels S.r.l. il 100% delle partecipazioni in Manzoni 44 S.r.l. e in Ghiac S.r.l.;
- sono state effettuate svalutazioni delle partecipazioni dell'Emittente nelle società controllate Archivio S.r.l., Torino Uno S.r.l. e Progetto 101 S.r.l.;
- l'Emittente ha provveduto a versare, a copertuta di perdite, 50.000 euro in Cantier S.r.l. e 50.000 euro in Archivio S.r.l.;
- è stata modificata la ragione sociale di Agire S.p.A. in IPI Management Services S.p.A..

Di seguito è riportata una tabella con l'elenco delle Società controllate dall'Emittente che rientrano nell'area del consolidamento del bilancio al 31 dicembre 2024, con indicazione della sede sociale, della percentuale di

capitale sociale posseduto dall'Emittente e il dettaglio del patrimonio netto, nonché un'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate al 31 dicembre 2024. I valori della tabella sono espressi in migliaia di euro:

Imprese Controllate	Sede Sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Contabile	Risultato d'esercizio	Quota di possesso espressa in %	Valore di Bilancio	Valore Patrimonio Netto	Differenza
IPI AGENCY S.R.L.	Torino	2.272	3.109	(321)	100,00%	3.430	3.109	(321)
CANTIER S.R.L. (ex EPF AGENCY S.R.L.)	Torino	500	317	(270)	100,00%	578	317	(261)
ISI S.R.L.	Torino	7.100	10.961	230	97,56%	24.510	10.694	(13.816)
IPI MANAGEMENT SERVICES S.R.L. (ex AGIRE S.P.A.)	Torino	10.896	7.079	(1.856)	89,36%	8.924	6.326	(2.598)
LINGOTTO HOTELS S.R.L.	Torino	17.264	39.329	1.487	100,00%	15.233	39.329	24.096
LINGOTTO 2000 S.R.L.	Torino	557	47.385	557	10,23%	5.078	4.847	(231)
TORINO UNO S.R.L.	Torino	5.273	3.665	(884)	100,00%	3.665	3.665	-
PROGETTO 101 S.R.L.	Torino	1.500	1.395	(37)	100,00%	1.395	1.395	-
PROGETTO 1002 S.R.L.	Torino	8.100	8.130	(102)	100,00%	8.232	8.130	(102)
PROGETTO 21 S.R.L.	Torino	100	100	(2)	100,00%	97	100	3
ARCHIVIO S.R.L.	Torino	50	85	(56)	100,00%	86	85	(1)
SPERANZA S.R.L.	Torino	200	193	(2)	100,00%	195	193	(2)

L'Emittente possiede anche partecipazioni di minoranza pari al 10% nella società Leopoldine S.r.l. e, per il tramite della controllata Lingotto Hotels S.r.l., nella società Santa Caterina Resort S.r.l., proprietarie di immobili da riqualificare nei Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino, che sta in parte riconvertendo in strutture ad uso ricettivo-turistico (resort).

6.2 Soggetto controllante

La Società 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.

MI.MO.SE S.p.A. è l'unico azionista di IPI Domani S.p.A., che esercita il controllo nei confronti dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359 comma 1, punto 1 del codice civile, e ciò in quanto detiene n. 86.098.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,85% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

Il Prof. Massimo Segre controlla MI.MO.SE. S.p.A. in quanto unico socio della stessa.

Per quanto riguarda il controllo di IPI Domani S.p.A. si veda il paragrafo 10.1, Parte B, Sezione Prima del Prospetto Informativo.

7. Informazioni sulle tendenze previste

7.1 Cambiamenti negativi sostanziali

Dal 31 dicembre 2024 alla Data del Prospetto Informativo non si sono verificati cambiamenti negativi sostanziali delle prospettive dell'Emittente e dei risultati finanziari del Gruppo.

7.2 Informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'emittente almeno per l'esercizio in corso.

Alla Data del Prospetto non sussistono tendenze, richieste, impegni o fatti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

Secondo evidenze contabili gestionali dell'Emittente, non tratte da situazioni infrannuali approvate dal Consiglio di Amministrazione né assoggettate a revisione contabile, l'andamento dei ricavi nei primi sei mesi del presente esercizio è in linea con l'andamento dei ricavi registrati nel primo semestre dell'esercizio 2024.

8. Previsioni o stime degli utili

Nel presente Prospetto non è contenuta alcuna previsione o stima degli utili.

9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

9.1 Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

In base agli artt. 12, 15 e 17 dello Statuto sociale, gli organi della società, ai quali è demandato, secondo le rispettive competenze, l'esercizio delle funzioni di amministrazione, di direzione e di vigilanza sono:

a) il Consiglio di Amministrazione;

b) il Collegio Sindacale.

Di seguito sono indicati i componenti del Consiglio di Amministrazione e i membri del Collegio Sindacale alla data del presente Prospetto e la carica ricoperta, nonché le loro eventuali principali attività esterne, ove significative nei riguardi dell'Emittente.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Alla Data del Prospetto informativo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 6 componenti.

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
Segre Massimo, *Torino (TO)* *C.F. SGRMSM59S16L219U*	Presidente del Consiglio di Amministrazione *	22 aprile 2024	MI.MO.SE S.p.A. (socio unico e Presidente del consiglio di amministrazione)
			Studio Segre S.r.l. (Presidente del consiglio di amministrazione)
			ESSE.EFFE S.p.A. (Presidente del Collegio Sindacale)
			Interfinas S.r.l. in liquidazione (Liquidatore)
			Directa SIM S.p.A. (Presidente del consiglio di amministrazione)
			Futuro S.r.l. (Amministratore Unico)
			Segreto Fiduciaria S.p.A. (Presidente del consiglio di amministrazione)
			HOMES4ALL S.r.l. (consigliere di amministrazione)
Moscatelli Vittorio, *Torino (TO)* *C.F. MSCVTR56D19D579D*	Amministratore Delegato *	22 aprile 2024	Filizit De Bec S.r.l. (Amministratore Unico)
			C.A.I. Real Estate S.r.l. (Consigliere di amministrazione)
			IPI Management Services S.p.A. (Presidente del consiglio di amministrazione)
			IPI Engineering S.r.l. (Presidente del consiglio di amministrazione)

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
			Savio S.p.A. (Consigliere di amministrazione)
Recchi Claudio, *Torino(TO)* *C.F. RCCCLD55C20L219K*	Consigliere	22 aprile 2024	AON Italia S.r.l. (Consigliere di amministrazione)
			BLUE SGR S.p.A. (Consigliere di amministrazione)
			Castagneto società semplice (socio amministratore)
			Recchi Ingegneria e Partecipazioni S.p.A. (Presidente del consiglio di amministrazione)
			Torino Marco Merlo società semplice (socio)
Canale Guido,Torino (TO) C.F. CNLGDU58L18L219I	Consigliere	22 aprile 2024	Eurofidi società consortile di garanzia collettiva fidi s.c.a.r.l. in liquidazione (Liquidatore)
Novazio Gerardo, Torino (TO) C.F. NVZGRD61T12F104B	Consigliere	22 aprile 2024	Studio Service SAS di Navazio Gerardo E C. (Socio accomandatario)
			Associazione Assisi Pax International (Presidente)
Mondo Noemi, Torino (TO) C.F. MNDNMO85A55F335Y	Consigliera	22 aprile 2024	MIT SIM S.p.A. (Consigliere di amministrazione)
			MI.MO.SE. S.p.A. (Amministratore Delegato)
			Directa SIM S.p.A. (Consigliere esecutivo)
			IPI Domani S.p.A. (Consigliere esecutivo)
			Segreto Fiduciaria S.p.A. (Amministratore Delegato)

* Amministratori Esecutivi. Entrambi sono muniti, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 22 aprile 2024, di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, da esercitarsi con firma singola, che per legge o per statuto non siano inderogabilmente riservati alla competenza del consiglio di amministrazione.

Attualmente il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 6 componenti. Lo Statuto sociale prevede all'articolo 12 che il Consiglio di Amministrazione sia formato da 5 a 9 componenti, secondo determinazione dell'Assemblea. Ove il numero degli Amministratori sia stato determinato in numero inferiore al massimo previsto, l'Assemblea durante il periodo di permanenza in carica del Consiglio, può aumentare tale numero. I nuovi Amministratori così nominati scadranno insieme a quelli in carica all'atto della loro nomina.

Il Consiglio di Amministrazione delibera validamente, con la presenza della maggioranza dei suoi componenti in carica e a maggioranza assoluta dei voti dei partecipanti alla riunione validamente costituita. In caso di parità prevale il voto del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

In relazione a nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione ricorrono cause di ineleggibilità o decadenza di cui all'art. 2382 cod. civ. Si precisa al riguardo che lo Statuto sociale dell'Emittente non subordina l'assunzione della carica di amministratore al possesso di speciali requisiti di onorabilità, professionalità o indipendenza.

Nel corso dell'esercizio 2024 non sono intervenute dimissioni dalla carica da parte di consiglieri di amministrazione. In data 3 aprile 2025 si sono verificate le dimissioni dalla carica della consigliera di amministrazione di Alessandra Rigazzi, a motivo delle altre sue attività lavorative. In data 4 aprile 2025, il Consiglio di Amministrazione ha conferito a Paolo Benedetto, sino ad allora Chief Strategy & Development Officer del Gruppo IPI, l'incarico di Direttore Generale di IPI S.pA..

Il Consiglio di Amministrazione, in data 4 aprile 2025, ha conferito al neonominato Direttore Generale, Prof. Paolo Benedetto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione tra cui - a titolo esemplificativo e non esaustivo - i seguenti:

- assumere, trasferire, promuovere e licenziare personale a tempo determinato e indeterminato, determinarne le mansioni ed attribuzioni, fissando il relativo trattamento retributivo e previdenziale, in conformità alla normativa di legge; perfezionare conciliazioni e transazioni con i dipendenti della Società; trasferire il personale a tempo determinato e indeterminato a società controllate, controllanti, anche in via indiretta, e consociate; i summenzionati poteri possono essere esercitati anche per quanto attiene il personale dirigente;
- addivenire a transazioni con i terzi siano essi privati, società o enti pubblici, che hanno rapporti con la Società, ovvero in relazione a liti insorte o insorgende, ivi comprese le pendenze e le controversie di lavoro con personale dipendente; sottoscrivere i relativi contratti di transazione, convenendo tutte le clausole necessarie per la loro validità ed efficacia, e in particolare risoluzioni, modificazioni e integrazioni di contratti, con tutte le più ampie facoltà, ivi comprese quelle di: riscuotere eventuali somme, rilasciandone quietanza, versare eventuali somme convenendo le modalità del pagamento, chiedere le garanzie di legge; firmare i relativi contratti; convenire tutti quei patti e clausole d'uso e di contratto e tutto quanto riterrà utile o necessario per l'adempimento del presente incarico, anche se qui non specificato;
- eseguire opere edilizie sugli immobili sociali, anche di radicale ristrutturazione, chiedere permessi a costruire e/o autorizzazioni edilizie di qualunque genere, svolgere qualsiasi pratica catastale e sottoscrivere ogni relativa dichiarazione; stipulare convenzioni urbanistiche e/o sottoscrivere atti unilaterali d'obbligo edilizio; acquistare, vendere e permutare beni immobili, anche con più atti e con facoltà di sottoscrivere i relativi preliminari; costituire, modificare, estinguere diritti reali di godimento e compiere atti ricognitivi relativamente agli stessi; convenire le condizioni e i prezzi/corrispettivi di acquisto e di vendita, incassandoli e pagandoli, concedere eventuali dilazioni di pagamento, ottenere e rilasciare quietanza di quanto pagato o incassato; consentire ad accolli di mutui, accettare garanzie, rinunciare all'ipoteca legale, trasferire possesso e godimento dei beni

alienati, identificare catastalmente, con confini, provenienza e consistenza, l'oggetto degli atti, dichiarare la libertà degli immobili alienati da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; consentire rettifiche catastali; concedere, condurre, modificare e risolvere locazioni e affitti anche ultranovennali sugli immobili sociali; concedere garanzie reali; costituire, modificare o estinguere servitù, consentire alla trascrizione nei registri immobiliari, formulare dichiarazioni anche sostitutive e giurate previste da leggi speciali;

- rappresentare la Società in qualsiasi procedura di fallimento con tutti gli occorrenti poteri; promuovere e/o richiedere dichiarazioni di fallimento, assistere ad adunanze di creditori, accettare ed esercitare l'ufficio di membro del comitato dei creditori, qualora la nomina cada sulla Società; dichiarare i crediti affermandone la realtà e la sussistenza; accettare e respingere proposte di concordato e fare quant'altro necessario e/o utile per le procedure stesse;
- assicurare il rispetto degli adempimenti nei rapporti con gli istituti previdenziali e assicurativi;
- firmare dichiarazioni e certificazioni da rilasciare, in qualità di sostituto d'imposta, ai percipienti redditi di lavoro dipendente o assimilati e ai percipienti redditi diversi da quelli di lavoro dipendente o assimilati;
- rappresentare la Società in tutte le relazioni con gli uffici fiscali, finanziari, amministrativi e giudiziari dello stato e delle amministrazioni dipendenti, locali o parastatali con facoltà di concordare redditi, promuovere giudizi avanti a tutte le autorità amministrative e giudiziarie della repubblica, presentare denunce, fare reclami e ricorsi contro qualsiasi provvedimento delle autorità e uffici di cui sopra, firmare i relativi documenti;
- stipulare e risolvere, in Italia e all'estero, ogni atto, convenzione e/o contratto necessario o utile per lo sviluppo della Società e il miglior conseguimento dell'oggetto sociale; vendere prodotti e servizi della Società, perfezionando i relativi atti e concedendo, altresì, dilazioni di pagamento, il tutto nei limiti di euro 2.000.000 per singola operazione;
- acquistare, permutare e noleggiare i materiali e i servizi necessari per lo svolgimento dell'attività sociale, nonché macchinari, impianti, attrezzature, materie prime, automezzi e beni mobili anche iscritti nei pubblici registri, stipulando e risolvendo anche contratti di locazione finanziaria, il tutto nei limiti di euro 1.000.000 per singola operazione;
- stipulare e risolvere contratti di collaborazione e consulenza per l'acquisizione di prestazioni di servizi;
- sottoscrivere verbali relativi a visite ispettive di pubblici funzionari per verifiche e controlli di qualsiasi tipo, effettuando le relative dichiarazioni;
- firmare manifestazioni di interesse (non vincolanti) con vincoli di confidenzialità e riservatezza;
- girare effetti per lo sconto e per l'incasso, incassare e quietanzare effetti cambiari e note di pegno, emettere tratte sui debitori, girare assegni bancari e fedi di deposito, con un limite di spesa di euro 1.500.000 per ogni singola operazione;
- richiedere aperture e chiusure di conti correnti presso istituti di credito, anche con affidamento, e conti correnti a nome della Società presso l'amministrazione dei conti correnti postali, il tutto nei limiti di euro 1.500.000 per singola operazione;
- dare disposizioni di pagamenti, emettere mandati e assegni su c/c intestati alla Società presso qualunque istituto di credito, enti pubblici, persone giuridiche ed enti collettivi e, in generale,

effettuare operazioni su conti correnti intestati alla Società, nei limiti dei fidi e aperture di credito concessi e, in ogni caso, con un limite di spesa di euro 1.500.000 per ogni singola operazione;

- costituire depositi cauzionali, depositi di titoli a custodia o in amministrazione, anche se estratti o favoriti da premi, con facoltà di esigere capitali e premi, con un limite di spesa di euro 1.500.000 per ogni singola operazione;
- prestare garanzie (fidejussioni, ipoteche, pegni, cauzioni e simili) aventi ad oggetto anche partecipazioni, interessenze, aziende, rami d'azienda, immobili e marchi di proprietà della Società, con un limite di spesa di euro 1.500.000 per ogni singola operazione;
- compiere tutte le operazioni relative al finanziamento bancario della Società e all'impiego delle risorse liquide della stessa, ivi compresi l'accensione di nuove linee di credito e l'assunzione di prestiti a breve, media e lunga scadenza, l'apertura di crediti in conto corrente, le richieste di crediti in genere e procedere al rinnovo ovvero alla chiusura dei relativi rapporti, nei limiti di euro 20.000.000 per ogni singola operazione;
- stilare, concludere, firmare ed eseguire accordi e contratti per prestazioni di servizi e contratti di consulenza, correlati sia direttamente sia indirettamente all'attività sociale, contratti di agenzia e subappalto con o senza rappresentanza e di comodato, con un limite di spesa di euro 2.000.000 per ogni singola operazione;
- negoziare, stipulare ed eseguire tutti i contratti strumentali o comunque connessi alle attività della Società, che comportino impegni e/o investimenti e/o disinvestimenti nell'interesse della stessa, con un limite di spesa di euro 5.000.000 per ogni singola operazione;
- stilare, concludere e firmare polizze assicurative, con un limite di spesa di euro 500.000 per ogni singola operazione;
- esigere e cedere crediti a qualsiasi titolo e per qualsiasi importo pro-soluto e pro-solvendo, procedere a costituzioni di pegno su crediti della Società, riscuotere somme, mandati, Buoni del Tesoro, vaglia, assegni di qualunque specie, depositi cauzionali dall'Istituto di emissione, dalla Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., dalle Tesorerie dello Stato, dalla Pubblica Amministrazione e da Enti Pubblici in genere, dagli uffici postali e telegrafici e da qualunque altro ufficio pubblico e privato in genere, rilasciandone valide quietanze e discarichi, con un limite di spesa di euro 3.000.000 per ogni singola operazione;
- rappresentare la Società in Italia e all'estero presso le amministrazioni statali, gli uffici pubblici e privati, le dogane, le imprese ferroviarie, di navigazione e di trasporto in genere, gli uffici postali e telegrafici, i magazzini di deposito, in tutte le operazioni di spedizione, svincolo e ritiro di merci, valori, pacchi, effetti, lettere anche raccomandate e assicurate e di ogni altra specie;
- procedere alla nomina di esperti, consulenti, periti di parte, affidare incarichi professionali nell'interesse della Società, con un limite di spesa di euro 1.000.000 per ogni singola operazione;
- rappresentare la Società in ambito commerciale, di marketing, mediatico e attraverso i social network, interagendo con clienti, fornitori e consulenti;
- rappresentare la Società come socia nelle Assemblee di altre Società, Enti, Associazioni e Consorzi, sia in Italia sia all'Estero, sottoscrivendo eventuali aumenti di capitale, con un limite di spesa di euro 5.000.000 per ogni singola operazione;
- costituire Società, Enti, Associazioni e Consorzi, sia in Italia sia all'Estero;

- concedere finanziamenti a favore delle società controllate e consociate nell'interesse della Società, esigerne la restituzione;
- richiedere ai soci l'erogazione di finanziamenti e versamenti in conto futuro aumento di capitale;

I limiti di spesa sopra indicati non si applicano alle operazioni da effettuarsi tra società appartenenti al medesimo gruppo e verso i soci, in relazione alle quali non sono previsti massimali.

I componenti del Consiglio di Amministrazione resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026. Essi sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

COLLEGIO SINDACALE

Ai sensi dell'art. 17 dello Statuto sociale dell'Emittente, il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti, nominati dall'assemblea degli azionisti a norma di legge. I componenti del Collegio Sindacale nominati dall'Assemblea restano in carica per tre esercizi e sono rieleggibili. Lo Statuto sociale dell'Emittente (i) non prevede cause di ineleggibilità o decadenza, cause di incompatibilità diverse o ulteriori rispetto al disposto dell'art. 2399 cod. civ., e (ii) non prevede limiti e criteri per il cumulo degli incarichi dei componenti del Collegio Sindacale.

Alla Data del Prospetto informativo, il Collegio Sindacale dell'Emittente è composto dalle persone appresso indicate, titolari di cariche esterne all'Emittente ritenute significative per l'Emittente stesso:

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
Luca Asvisio **Torino (TO)** **C.F. SVSLCU65C16L219E**	Presidente	22/04/2024	TARGET S.R.L. – sindaco
			DONATI S.P.A. – sindaco
			TRANSFIMA SOCIETA' PER AZIONI SIGLABILE TRANSFIMA S.P.A.- sindaco
			FORMALIFT S.P.A. – sindaco
			ITALSOFT GROUP SOCIETA' PER AZIONI- presidente del collegio sindacale
			PENTAGRAMMA PIEMONTE S.P.A. IN LIQUIDAZIONE – sindaco
			CORONA & C. - SOCIETA' PER AZIONI- presidente del collegio sindacale
			OFFICINE METALLURGICHE G. CORNAGLIA S.P.A. SIGLABILE*CORNAGLIA S.P.A.- presidente del collegio sindacale
			BUS COMPANY S.R.L. – sindaco
			FIBRE E TESSUTI SPECIALI S.P.A. SIGLABILE: FTS S.P.A. – sindaco supplente
			MOTTURA SOCIETA' PER AZIONI- sindaco
			ATLA - S.R.L. – sindaco

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
			INTRAUMA S.P.A. – sindaco
			LMM LOGISTICS S.P.A. – presidente del collegio sindacale
			EUROCHIMIND S.P.A.- presidente del collegio sindacale
			SAMSIC ITALIA S.P.A. - sindaco
			MANIFATTURE TECNOLEGNO HARTZ - S.R.L. SIGLABILE M.T.H. - S.R.L. – presidente del collegio sindacale
			IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A. – presidente collegio sindacale
			OAK FINANCE S.P.A. – sindaco
			ISI - IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. O BREVEMENTE ISI S.R.L. – sindaco
			ETP S.P.A. – presidente collegio sindacale
			RECCHI INGEGNERIA E PARTECIPAZIONI S.P.A. SIGLABILE RECCHI S.P.A – sindaco
			HOLDING INDUSTRIALE S.P.A. – sindaco
			XERJOFF GROUP S.P.A.- presidente del collegio sindacale
			MIA S.P.A. – presidente del collegio sindacale
			FINANZIARIA SVILUPPO IMPRESA S.P.A. SIGLABILE FIN.S.I. S.P.A. – sindaco
			S.A.A.P.A. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE – liquidatore
			GRUPPO TORINESE TRASPORTI S.P.A." SIGLABILE "GTT S.P.A." – presidente collegio sindacale
			FONDAZIONE COMPAGNIA DI SANPAOLO – presidente collegio sindacale
			BIAUTO S.r.l. - sindaco
			BIAUTO CLUB S.r.l. - sindaco
Emanuela Congedo **Torino (TO)** **C.F.** **CNGMNL69H52L219J**	Sindaca effettiva	22/04/2024	MIT SIM S.P.A. – sindaca
			M&CL S.P.A. IN LIQUIDAZIONE – sindaca
			MI.MO.SE. SOCIETA' PER AZIONI - sindaca
			L.A.R.C. - S.P.A. – sindaca supplente
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaca supplente
			DIRECTA SIM S.P.A. – sindaca

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
			LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaca
			IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A. – sindaca
			CA S.P.A. – sindaca
			IPI Domani S.P.A. – sindaca
			ARUM S.P.A. – sindaca
			ARISTOTELE S.P.A. – sindaca
			FIDELITA S.P.A. – sindaca
			FUTURO S.r.l. – sindaca
			SOGI S.r.l. - sindaca
			F.P. HOLDING S.r.l. in liquidazione – presidente del collegio sindacale
			SAVIO THESAN S.P.A. – presidente del collegio sindacale
Alessandro Galizia **Torino (TO)** **C.F. GLZLSN83M03E445G**	Sindaco effettivo	22/04/2024	MIT SIM S.P.A. – sindaco supplente
			MI.MO.SE. SOCIETA' PER AZIONI – sindaco
			L.A.R.C. - S.P.A. – sindaco
			ELFE S.r.l. – sindaco
			SAVIO THESAN S.P.A. – sindaco supplente
			ESSE.EFFE S.P.A. – sindaco
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaco
			GHIAC S.r.l. – revisore legale
			IPA S.r.l. - sindaco
			CA S.P.A. – sindaco supplente
			IPI Domani S.P.A. – revisore legale
			INTERFINAS S.r.l. in liquidazione – sindaco
			SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – sindaco supplente
			LARC 2 S.r.l. – revisore legale
			MANZONI 44 S.r.l. – revisore legale
			FUTURO S.R.L. – sindaco
			ARUM S.P.A. – sindaco supplente
			FIDELITA S.P.A. – sindaco
			PROGETTO 101 S.r.l. – revisore legale
			VENERE S.r.l. – sindaco
Tiziano Bracco	Sindaco supplente	22 aprile 2024	MI.MO.SE. SOCIETA' PER AZIONI – presidente del collegio sindacale

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
Torino (TO) **C.F.** **BRCTZN71H25A182K**			SAVIO S.P.A. – sindaco
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaco
			LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaco
			LINGOTTO HOTELS S.R.L. – sindaco
			IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A. – sindaco
			CA S.P.A. – sindaco
			IPI Domani S.P.A. – presidente del collegio sindacale
			SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – presidente del collegio sindacale
			IPI ENGINEERING S.R.L. – revisore unico
			FUTURO S.R.L. – revisore legale
Elena Aschero **Torino (TO)** **C.F.** **SCHLNE78E63L219V**	Sindaca supplente	22 aprile 2024	MI.MO.SE. SOCIETA' PER AZIONI - sindaca supplente
			ESSE.EFFE S.P.A. – sindaca supplente
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaca supplente
			FUTURO S.r.l. – sindaca supplente
			LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaca supplente
			SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – sindaca supplente
			F.P. HOLDING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – sindaca supplente
			FIDELITA S.P.A. – sindaca supplente
			CA S.P.A. – sindaca supplente

Dalla data di nomina del Collegio Sindacale non sono intervenute dimissioni dalla carica di Sindaci Effettivi o Supplenti.

I membri del Collegio Sindacale, alla Data del Prospetto, non intrattengono rapporti di natura patrimoniale o professionale con l'Emittente, il Gruppo di cui lo stesso fa parte o società che lo controllano o sottoposte a comune controllo.

I membri del Collegio sindacale resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026. Essi sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

I componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza previsti dalla normativa di legge e regolamentare applicabile. Il Collegio Sindacale ha verificato il possesso dei requisiti di indipendenza in capo ai propri membri in data 3 giugno 2024.

La Dott.ssa Emanuela Congedo è stata destinataria, in qualità di componente pro tempore del Collegio Sindacale della società M&C S.p.A., di sanzioni amministrative pecuniare di ammontare pari a euro 40.000, irrogate dalla Consob con delibera n. 21617 del 3 dicembre 2020.

Fatto salvo quanto sopra precisato, negli ultimi cinque anni, nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale ha riportato condanne in relazione a reati di frode, né è stato rinviato a giudizio, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, ad eventi di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione, né, infine, è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) e di interdizioni, da parte di un tribunale, dalla carica di membro degli organi di direzione o di gestione dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di amministrazione di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Fermo quanto sopra riportato, si rappresenta che, alla Data del Prospetto è in corso un procedimento penale, relativo a fatti afferenti all'operatività di Directa SIM S.p.A., a carico di soggetti che rivestono cariche di amministratore o di sindaco dell'Emittente.

Come reso noto a mezzo del comunicato stampa di Directa SIM S.p.A. pubblicato in data 10 luglio 2025, la Procura della Repubblica di Torino ha notificato in pari data a tale società la decisione di chiedere il rinvio a giudizio per alcune persone fisiche e giuridiche per alcune ipotesi di reato, rese note ai destinatari dell'avviso chiusura indagini notificato il precedente 28 febbraio 2025. I soggetti che rivestono cariche sociali nell'Emittente, interessate da tale richiesta di rinvio a giudizio sono:

(i) il Prof. Massimo Segre, Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, al quale, in relazione alla carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione *pro tempore* di Directa SIM S.p.A., sono contestati i seguenti reati:

a) delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB (abusiva raccolta del risparmio), nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023. In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, tale titolo di reato viene così ricostruito:
Directa SIM S.p.A. avrebbe posto in essere un sistema articolato che configurava sostanzialmente un'attività bancaria abusiva attraverso:

- Contratti di custodia strumentali: Stipulazione con la clientela bancaria e corporate di contratti standard per la prestazione di servizi di investimento che prevedevano espressamente il deposito delle somme presso conti bancari "con l'indicazione che si trattava di beni di terzi distinti da quelli Directa e pertanto non aggredibili dai creditori di quest'ultima"
- Addendum contrattuali remunerativi: invio contestuale di addendum che, in deroga alle clausole originarie, si impegnavano a remunerare la liquidità versata a un tasso di interesse annuo medio del 3,5%, costituendo "ab initio la sola causa negoziale ed il solo interesse sottostante all'accordo"

- Sub-deposito presso banche in difficoltà: La liquidità raccolta veniva sistematicamente sub-depositata presso altre banche "connotate da tensione finanziaria e bisognose di liquidità" per ottenere tassi superiori a quelli riconosciuti alla clientela
- Violazione del vincolo di accessorietà: Il sistema recideva "di fatto il necessario vincolo di accessorietà tra la custodia delle disponibilità di terzi e i servizi di investimento previsto dall'art. 1 comma 6 del TUF"

Il profitto illecito sarebbe derivato dalla differenza tra gli interessi attivi incassati dalla liquidità sub-depositata e gli interessi passivi retrocessi alla clientela istituzionale, per complessivi euro 12.437.148,85.

b) corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023 (per tale delitto, si precisa che Directa SIM S.p.A. è indicata quale persona offesa dal reato), sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dall'art. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ..

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, tale titolo di reato viene ricostruito con riferimento a una pluralità di condotte poste in essere da taluni "segnalatori di pregio" e alcuni esponenti aziendali (attuali e passati) di Directa SIM che non ricoprono cariche in seno all'Emittente. Al Prof. Massimo Segre viene addebitato un omesso controllo sulle condotte di tali persone, per aver violato i doveri imposti dall'art. 2381 dall'art. 2392 cod. civ., omettendo di:

- Agire in maniera informata e svolgere approfondimenti sui rapporti con i segnalatori di pregi
- Far annotare il proprio dissenso nel libro dei verbali del consiglio di amministrazione
- Adottare un modello di organizzazione e gestione ex D.Lgs. 231/2001
- Prevedere procedure di controllo idonee a prevenire reati della stessa specie.

c) false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, tale titolo di reato viene contestato con riferimento ai contenuti della nota integrativa dei bilanci di esercizio 2019 e 2020 di Directa SIM, con riferimento a:

(i) Omessa indicazione dei rischi

- mancata rappresentazione dell'attività di deposito della liquidità di terzi quale componente di rilievo del rischio di credito, di liquidità e di tasso di interesse,
- Omessa informativa sulle passività potenziali derivanti da (1) gestione discrezionale della liquidità con sub-deposito presso banche diverse da quelle attestate ai clienti, (2) Disallineamento temporale tra liquidità raccolta (sempre disponibile) e depositi vincolati presso banche subdepositarie, e (3) rischio di applicazione del regime bail-in ai fondi acquisiti mediante attività bancaria abusiva

(ii) Falsa rappresentazione dei coefficienti patrimoniali, asseritamente superiori a quelli reali "*attesa la natura bancaria abusivamente esercitata*".

d) false comunicazioni sociali ex art. 2622 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2021 e all'esercizio 2022.

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, le contestazioni sono le medesime di cui al precedente punto "c)", ma riferite alle note integrative dei bilanci di esercizio di Directa SIM 2021 e

2022 e salvo il riferimento alla diversa fattispecie incriminatrice di cui all'art. 2622 cod. civ., legata all'intervenuto *status* di emittente azioni ammesse a negoziazioni su sistemi multilaterali di negoziazione *medio tempore* acquisito da Directa SIM S.p.A..

(ii) il Dott. Vittorio Moscatelli, amministratore delegato dell'Emittente, al quale, in relazione alla carica di componente *pro tempore* del consiglio di amministrazione di Directa SIM S.p.A., carica rivestita sino al 7 giugno 2021, sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB (abusiva raccolta del risparmio), nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021;

- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omesso controllo per aver violato i doveri imposti dall'art. 2381 e dall'art. 2392 cod. civ.;

- false comunicazioni sociali ex art. 2621 cod. civ. in relazione ai bilanci di Directa SIM S.p.A. relativi all'esercizio 2019 e all'esercizio 2020.

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, le condotte addebitate al Dott. Moscatelli sono coincidenti con quelle contestate al Prof. Segre, sub lettere (a), (b) e (c), atteso il diverso periodo temporale di permanenza nella carica di amministratore di Directa SIM S.p.A. del Dott. Moscatelli.

(iii) il Dott. Luca Asvisio, Presidente del Collegio Sindacale dell'Emittente, e la Dott.ssa Emanuela Congedo, Sindaco Effettivo dell'Emittente, ai quali, in relazione alle cariche dagli stessi rivestite in Directa SIM, sono contestati i seguenti reati:

- delitto di raccolta abusiva del risparmio ed esercizio abusivo del credito ex art. 131 TUB, in concorso con la violazione dell'art. 11 TUB, nel periodo tra gennaio 2019 e il 30 giugno 2023, asseritamente commessi con condotta omissiva rispetto agli obblighi giuridici di vigilanza dell'organo di controllo.

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, le condotte addebitate ai predetti consisterebbero nell'essersi limitati a "prestare acquiescenza all'operato degli amministratori" riferibile a tale titolo di reato.

- corruzione tra privati ex art. 2635 cod. civ., nel periodo tra gennaio 2019 e il 7 giugno 2021, sotto il profilo di omessa vigilanza per aver violato i doveri di controllo previsti dagli artt. 2403, 2403-bis, 2406, 2407 e 2409 cod. civ..

In fatto, secondo la richiesta del Pubblico Ministero, i predetti avrebbero violato i doveri di controllo previsti dagli artt. 2403, 2403-bis, 2406, 2407 e 2409 c.c., omettendo di:

- Vigilare sull'osservanza della legge e sui principi di corretta amministrazione
- Sollevare obiezioni sui rapporti con i segnalatori di pregi
- Porre in essere autonome attività di ispezione nonostante i rilievi della Banca d'Italia

- Svolgere osservazioni sulla mancata implementazione di soluzioni organizzative.

Alla Data del Prospetto Informativo non risulta ancora fissata l'udienza preliminare relativa a tale richiesta di rinvio a giudizio.

Il Prof. Massimo Segre, alla Data del Prospetto, è stato interessato da ulteriori procedimenti penali, dei quali:

- uno, in relazione al quale è stata pronunciata nei confronti del Prof. Segre sentenza di assoluzione, che riguardava una contestazione, formulata in relazione alla qualità *pro tempore* di presidente di una società di capitali, di omesso versamento IVA e ritenute relative a lavoratori dipendendi e autonomi relativamente all'anno 2019 (violazione degli artt. 10-bis e 10-ter del D. Lgs. 74/2000). In relazione alla pronuncia di assoluzione relativa all'omesso versamento di ritenute, avvenuta con la formula "perché il fatto non è più previsto dalla legge come reato", il Prof. Segre ha proposto appello per ottenere diversa pronuncia di assoluzione nel merito. L'assoluzione nel merito in relazione all'omesso versamento IVA è passata in giudicato alla Data del Prospetto.

- uno, ancora in fase di indagini preliminari, per il quale non è stato ancora notificato avviso di conclusione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 415-bis c.p.p., nel qualeviene ipotizzato a carico del Prof. Segre (a) il concorso in una bancarotta fraudolenta asseritamente commessa da un ex amministratore di una società di capitali, poi posta in concordato preventivo, e (b) una truffa ai danni di un ente pubblico, in relazione all'erogazione, in favore di una società per azioni facente riferimento al Prof. Segre, di un finanziamento per l'acquisto di un ramo d'azienda dalla procedura concordataria relativa alla diversa società di capitali indicata al punto (a).

ORGANI DI DIREZIONE

Il Prof. Paolo Benedetto ricopre, alla Data del Prospetto Informativo, il ruolo di Direttore Generale dell'Emittente.

DIRIGENTE PREPOSTO

In data 14 luglio 2025 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha provveduto a nominare, con efficacia subordinata all'ammissione a quotazione delle Obbligazioni sul MOT, il Dott. Giorgio Cavallo quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-bis del TUF.

9.2 Conflitti di interesse degli organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

Le operazioni tra IPI S.p.A e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica e a regolari condizioni di mercato.

Dal 31 dicembre 2024 alla Data del Prospetto non sono state poste in essere operazioni significative con parti correlate dell'Emittente.

Per maggiori informazioni sulle operazioni con parti correlare e su interessi, diretti o indiretti, degli amministratori e/o soci nonché i principali contratti stipulati con gli stessi si rinvia al Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024, pag. 187 e 188.

Per maggiori informazioni sui conflitti di interesse di alcuni amministratori e sindaci dell'Emittente in relazione all'Offerta si rinvia al Paragrafo 3.1. del Capitolo 3 della Sezione Seconda del Prospetto.

10. Principali Azionisti

10.1 Soggetto controllante

Il principale azionista dell'Emittente è la società IPI Domani S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 1105527 con Codice Fiscale e Partita Iva 10101910015, che, con n. 86.098.183 azioni possedute pari a 86.098.183,00 euro del capitale sociale, è proprietaria del 98,85% delle azioni dell'Emittente.

Ai sensi dell'art. 2359, n. 1), cod. civ. l'azionista IPI Domani S.p.A. esercita il controllo di fatto e di diritto sull'Emittente in quanto dispone della maggioranza dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

IPI Domani S.p.A. è a sua volta controllata dalla società MI.MO.SE. S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 331055 con Codice Fiscale e Partita Iva 00791860018, che è proprietaria del 100% delle azioni che costituiscono il capitale sociale. La società MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo sull'Emittente sulla quale esercita ai sensi dell'art. 2497- sexies cod. civ. l'attività di direzione e coordinamento. Il Prof. Massimo Segre controlla la società MI.MO.SE. S.p.A. in quanto unico socio della stessa.

10.2 Eventuali accordi, noti all'Emittente, dalla cui attuazione potrebbe scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data del Prospetto Informativo, non sussistono accordi, noti all'Emittente, dalla cui attuazione possa scaturire ad una data successiva una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente stesso.

11. Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell'Emittente

Premessa

Le informazioni finanziarie riportate nel Prospetto sono tratte dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024 nonché, ove espressamente indicato, da evidenze contabili gestionali dell'Emittente.

I bilanci consolidati 2023 e 2024 sono stati redatti facendo applicazione dei principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 20 marzo 2024, e la relativa relazione di revisione è stata rilasciata in data 05 aprile 2024 dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 3 marzo 2025, e la relativa relazione di revisione è stata rilasciata in data 20 marzo 2025 dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A.

L'Emittente non ha incluso nel Prospetto informazioni finanziarie tratte dai propri bilanci individuali avendo ritenuto che gli stessi non presentino informazioni maggiormente significative per gli investitori rispetto alle informazioni finanziarie a livello consolidato.

11.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

11.1.1 Informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli ultimi due esercizi

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei bilanci consolidati al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 ai sensi dell'art. 19 del Regolamento (UE) 1129/2017.

Tali documenti, incluse le relazioni di revisione, sono stati pubblicati e sono a disposizione del pubblico presso la sede sociale dell'Emittente in Torino 10126, via Nizza, 262/59 nonché sul sito internet dell'Emittente, alla seguente pagina https://www.ipi-spa.com/relazioni-documenti-finanziari-assemblee

Per agevolare l'individuazione dell'informativa nella documentazione contabile, si riporta di seguito un indice incrociato di riferimento che consente di reperire gli specifici elementi informativi inclusi nei bilanci consolidati 2024 e 2023 cui si rinvia nel Prospetto.

I riferimenti principali sono esposti nelle seguenti tabelle:

INFORMAZIONI FINANZIARIE	Bilancio Consolidato 31.12.2024		Bilancio Consolidato 31.12.2023	
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione	Pag.	4	Pag.	4
Stato Patrimoniale	Pag.	123	Pag.	122
Conto Economico	Pag.	125	Pag.	124
Nota Integrativa	Pag.	128	Pag.	127
Allegati al Bilancio*	Pag.	195	Pag.	194
Relazione della Società di Revisione*	Pag.	206	Pag.	207
Relazione del Collegio Sindacale*	Pag.	214	Pag.	210

* Il numero di pagina deve intendersi riferito al fascicolo complessivo di bilancio. Allegati al bilancio e relazioni non seguono la numerazione progressiva delle pagine del bilancio.

Stato Patrimoniale Consolidato

ATTIVO

(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.239	7.243
- Attività immateriali a vita definita	440	457
Totale Attività immateriali	**7.679**	**7.700**
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari	50.423	51.724
Totale Attività materiali	**50.423**	**51.724**
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	173.036	176.291
- Beni in locazione finanziaria	20.900	21.200
Toale investimenti immobiliari	**193.936**	**197.491**
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	2.819	4.817

(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2024	31/12/2023
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimoni	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	2.819	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	818	1.338
Crediti vari e altre attività non correnti	1.432	109
Totale altre attività non correnti	**5.069**	**6.264**
Attività per imposte anticipate	2.389	2.504
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	**259.496**	**265.683**
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	23.404	17.979
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	27.046	34.516
- Crediti commerciali	19.365	25.292
Di cui v/parti correlate	*57*	*214*
- Crediti vari e altre attività correnti	7.681	9.224
Titoli diversi dalle partecipazioni	296	839
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	291	359
Di cui v/parti correlate	*2*	*0*
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.067	17.385
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**62.104**	**71.078**
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	**0**	**0**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**321.600**	**336.761**

Si segnala come le principali poste dell'attivo, nell'esercizio 2024, siano rimaste essenzialmente invariate rispetto all'anno 2023. In particolar modo, a fronte di una riduzione del totale attività pari al 4,5%, le variazioni più significative nelle poste dell'attivo patrimoniale consolidato nell'esercizio 2024 hanno riguardato:

- le partecipazioni in altre imprese, in decremento del 41% rispetto al 2023, in particolare per la riduzione, nel 2024, della partecipazione in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate S.r.l., con conseguente cessione della quota rimanente nell'anno 2025;

-i crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti, in riduzione del 39% rispetto al 2023 riconducibili a valutazioni a fair value di strumenti finanziari derivati oltre che ad una diversa riclassificazione di uno di essi tra i debiti finanziari a causa di un fair value divenuto negativo;

- le rimanenze di magazzino, in aumento del 30% rispetto al 2023, imputato principalmente alla voce immobili, il cui incremento di 5.418 migliaia di euro si deve principalmente all'acquisto di un immobile a Londra e ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita di alcuni appartamenti;

- i crediti commerciali in riduzione del 23% rispetto al 2023, per effetto di una migliore gestione degli stessi nel corso 2024 rispetto all'esercizio precedente;

- i titoli diversi dalle partecipazioni, in diminuzione del 65% rispetto all'esercizio precedente;

- la cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti, in diminuzione del 36% rispetto al 2023, riflettono assorbimenti di liquidità collegate (i) per 1.438 migliaia di euro alle operazioni dell'esercizio (13.107 migliaia di euro nel 2023), (ii) per 1.393 migliaia di euro alle attività di investimento (generazione di 26.124 migliaia di euro nel 2023), (iii) per 3.487 migliaia di euro alle attività di finanziamento (16.125 migliaia di euro nel 2023). Nella fattispecie, nel corso del 2024, sono stati assunti nuovi finanziamenti per 17.419 migliaia di euro e rimborsati finanziamenti per 19.613 migliaia di euro.

PASSIVO

(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	**106.392**	**105.930**
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	24.024	29.948
- Riserva di copertura flussi di cassa	(531)	891
- Utili (perdite) del periodo	821	(6.987)
quota di pertinenza dei terzi	833	1.064
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	**107.225**	**106.994**
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	152.696	162.088
- Debiti finanziari	112.425	118.889
Di cui v/parti correlate	*2.640*	*0*
- Passività per locazioni finanziarie	8.122	8.587
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	32.149	34.612
TFR e altri fondi relativi al personale	3.628	3.425
Fondi per rischi ed oneri futuri	48	13.454

Debiti vari e altre passività non correnti	590	649
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	**156.962**	**179.616**
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	30.035	26.313
- Debiti finanziari	26.072	21.802
Di cui v/parti correlate	*660*	*0*
- Passività per locazioni finanziarie	579	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	3.384	3.384
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	27.378	23.838
- Debiti commerciali	18.683	18.473
Di cui v/parti correlate	*1.412*	*170*
- Debiti vari e altre passività correnti	8.695	5.365
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	**57.413**	**50.151**
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	**0**	**0**
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	**214.375**	**229.767**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	**321.600**	**336.761**

Si evidenzia che il totale del Patrimonio Netto di Gruppo evidenzia un incremento dello 0,2% rispetto all'anno precedente, includendo altre riserve e utili a nuovo per complessivi 24.557 migliaia di euro. Si segnalano in ogni caso le seguenti variazioni:

- la consistenza delle "riserve (al netto delle azioni proprie", in riduzione del 19,8% rispetto al 2023, voce che include la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di Gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto;

- la "riserva copertura flussi di cassa" in decremento rispetto al 2023, voce che accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IFRS 9;

- il risultato positivo del periodo (821 migliaia di euro) in crescita rispetto al risultato negativo del periodo precedente (6.987 migliaia di euro).

Il passivo consolidato ha visto nel 2024 un decremento del 6,7% a causa delle seguenti e maggiormente significative poste del passivo patrimoniale consolidato che nell'esercizio 2024 hanno riguardato:

- la riduzione dei debiti finanziari non correnti del 5,4% rispetto al 2023, voce che si è ridotta per l'effetto combinato (i) dell'assunzione di nuovi finanziamenti (quota non corrente pari a circa 15,3 milioni di euro su complessivi 17,4 milioni di euro di nuovi finanziamenti) e (ii) dei rimborsi di finanziamenti (importo pari a circa 19,6 milioni di euro), nonché della riclassifica nei debiti finanziari correnti della quota di debiti con scadenza nei 12 messi successivi, per complessivi 21,8 milioni di euro. In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla emissionee del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 – 2028" per ulteriori 11,9 milioni di euro;

- il decremento del 5,4% rispetto all'anno precedente delle passività per locazioni finanziarie e il decremento del 7,1% rispetto al 2023 delle passività per locazioni e noleggi, in conformità al dettato del principio IFR16;

- l'incremento del 5,9% rispetto al 2023 con riferimento alla voce TFR e altri fondi relativi al personale, valore determinato essenzialmente dall'applicazione delle correnti metodologie di quantificazione di tale voce;

- la riduzione del 99,6% del fondo rischi ed oneri rispetto al 2023, in quanto nel corso dell'esercizio è stato rilasciato, a seguito di sentenza favorevole, il fondo rischi per accertamenti fiscali;

- la riduzione del 9,1% dei debiti vari ed altre passività non correnti, a causa del decremento dei depositi cauzionali;

- debiti finanziari correnti in aumento del 19,6% rispetto al 2023, voce che include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine. Nel 2025 sono da rimborsare 23,9 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. Nell'esercizio 2024 tutti i covenant sono stati rispettati;

- debiti commerciali essenzialmente stabili ed in linea con l'esercizio precedente;

- debiti vari e altre passività correnti in aumento del 54% rispetto all'anno precedente, riconducibili alla voce Altre imposte, incrementata di 1.077 migliaia di euro e dalla voce Debiti verso BF International, incrementatasi di 2.108 migliaia di euro, per l'acquisto di una partecipazione totalitaria in società proprietaria di una unita immobiliare residenziale.

Conto Economico Consolidato

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Ricavi	45.479	45.175
Di cui v/parti correlate	*262*	*370*
Altri proventi	2.439	2.133
Totale ricavi e proventi operativi	**47.918**	**47.308**
Acquisti di beni immobili,materiali e servizi esterni	(27.884)	(31.092)
Di cui v/parti correlate	*(2.840)*	*(3.518)*

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Costi del personale	(14.598)	(14.029)
Altri costi operativi	(2.510)	(2.798)
Accantonamento fondi	(2.084)	(368)
Rilascio fondi	13.439	1.234
Variazione delle rimanenze	5.257	6.000
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	**19.538**	**6.255**
Ammortamenti	(4.041)	(3.026)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	(2.031)	508
RISULTATO OPERATIVO	**13.466**	**3.737**
Proventi finanziari	1.093	821
Oneri finanziari	(12.404)	(11.265)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	**2.155**	**(6.707)**
Imposte sul reddito del periodo	(1.565)	(432)
UTILE (PERDITA)DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	**590**	**(7.139)**
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	**590**	**(7.139)**

Altre componenti del conto economico complessivo	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio		
Rivalutazione immobili	29	100
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	197	680
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio		
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	989	572
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di	(1.576)	(4.185)

Altre componenti del conto economico complessivo	31.12.2024	31.12.2023
cassa		
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	**(361)**	**(2.833)**
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	**229**	**(9.972)**
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:		
Soci della controllante	**821**	**(6.987)**
Partecipazioni di terzi	**(231)**	**(152)**
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO	**590**	**(7.139)**
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:		
Soci della controllante	460	(9.820)
Partecipazioni di terzi	(231)	(152)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	**229**	**(9.972)**

A livello consolidato, i ricavi delle vendite e delle prestazioni si attestano nel 2024 a circa 45.479 migliaia di euro, sostanzialmente stabili rispetto al precedente esercizio, e sono composti dalle seguenti voci principali:

- ricavi da vendite di immobili per 579 migliaia di euro (nel 2023, pari a 1.378 migliaia di euro);

- ricavi da canoni di locazione per 7.558 migliaia di euro (nel 2023, pari a 7.623 migliaia di euro);

- ricavi da prestazioni di servizi (consulenze immobiliari) per 12.965 migliaia di euro (nel 2023, pari a 13.519 migliaia di euro);

- ricavi da intermediazione immobiliare per 6.153 migliaia di euro (nel 2023, pari a 5.371 migliaia di euro);

- ricavi da prestazioni alberghiere per 15.818 migliaia di euro (nel 2023, pari a 15.676 migliaia di euro).

Il decremento della vendita di immobili (-799 migliaia di euro) e delle prestazioni di servizi di consulenza immobiliare (-554 migliaia di euro) è stato più che che compensato un aumento dei ricavi da intermediazione immobiliare (+ 782 migliaia di euro) e da recupero spese (+798 migliaia di euro).

La voce altri proventi si incrementa del 14,35% rispetto all'esercizio precedente per effetto dell'aumento di 394 migliaia di euro dei proventi diversi.

Gli acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni hanno visto una riduzione del 10,32% per effetto principalmente della riduzione dei costi per acquisto e ristrutturazione immobili, per consulenze e per le spese del consorzio Lingotto.

I costi del personale, voce che accoglie circa 400 migliaia di euro relativi a compensi ad amministratori con cariche operative, si incrementano del 4,06 % rispetto all'esercizio precedente.

In diminuzione del 10,29% gli altri costi operativi, aumenta del 466% la voce accantonamento fondo svalutazione crediti, mentre contribuisce a ridurre i costi operativi la proventizzazione per rilascio fondi per 13.406 migliaia di euro (+12.817 migliaia di euro rispetto al 2023) derivante da sentenza favorevole in merito ad accertamenti fiscali.

La variazione delle rimanenze (-12,38% rispetto al 2023) si deve principalmente all'acquisto di un immobile a Londra e ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita di unità immobiliari residenziali.

Gli ammortamenti si incrementano del 33,54% rispetto all'anno precedente, riconducibili ad attività materiali di proprietà e investment properties.

La voce "Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non Correnti" si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato e, in particolare, alle svalutazioni effettuate sugli immobili di Napoli, Padova, Marghera e Torino.

I proventi finanziari, in crescita del 33,13% rispetto al 2023, sono relativi alla remunerazione della liquidità depositata sui conti correnti bancari liberi, mentre gli oneri finanziari, in crescita del 10,11% rispetto al 2023 (+1.139 migliaia di euro) sono essenzialmente riferiti agli interessi sul Prestito Obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028 (+1.244 migliaia di euro rispetto al 2023).

Nell'esercizio 2024 si è incrementata di 2.051 migliaia di euro la consistenza dei fondi di svalutazione, quale saldo tra accantonamenti per euro 2.084 migliaia (dovute allo sconfinamento oltre 120 giorni di un credito di IPI Management Services S.p.A. verso una controparte di importo complessivo pari a 8 mlioni di euro) e recuperi per euro 33 migliaia.

Il risultato consolidato del 2024 vede un valore di 590 migliaia di euro (-7.139 migliaia di euro nel 2023), dato dal preponderante effetto del rilascio del fondo rischi, essendo venute meno le ragioni per le quali era stato costituito nel 2010.

Rendiconto Finanziario Consolidato – metodo indiretto

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	**17.385**	**20.583**
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	590	(7.139)
Oneri finanziari di conto economico	12.404	11.265
Proventi finanziari di conto economico	(1.093)	(821)

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
Ammortamenti	4.041	3.026
Rilascio fondi, accantonamento fondi	(11.355)	(866)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	2.031	(508)
Imposte sul reddito	1.565	432
Oneri finanziari pagati	(12.404)	(11.265)
Proventi finanziari incassati	103	25
Imposte pagate	(1.565)	(221)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	203	219
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	5.927	2.660
- Rimanenze nette	(5.425)	(4.667)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	3.540	(5.247)
Totale	**(1.438)**	**(13.107)**
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	(2.718)	25.752
Disinvestimenti in:		
- Investimenti immobiliari	1.325	372
Totale	**(1.393)**	**26.124**
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
Incremento dei crediti finanziari	(166)	(241)
Variazione debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	17.419	20.459
Rimborso dei finanziamenti	(19.613)	(35.306)
Pagamenti per leasing	(1.127)	(1.127)
Totale	**(3.487)**	**(16.215)**
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	**(6.318)**	**(3.198)**
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	**11.067**	**17.385**
depositi bancari e cassa 31.12	**11.067**	**17.385**

Nell'esercizio 2024 i principali assorbimenti di liquidità, e quindi la variazione netta negativa delle disponibilità monetarie per 6.318 migliaia di euro (negativa per 3.198 migliaia di euro nel 2023) sono collegati:

- per 1.438 migliaia di euro alle operazioni dell'esercizio (13.107 migliaia di euro nel 2023);
- per 1.393 migliaia di euro alle attività di investimento (generazione di 26.124 migliaia di euro nel 2023)
- per 3.487 migliaia di euro alle attività di finanziamento (16.125 migliaia di euro nel 2023). Nella fattispecie, nel corso del 2024, sono stati assunti nuovi finanziamenti per 17.419 migliaia di euro e rimborsati finanziamenti per 19.613 migliaia di euro.

LIQUIDITÀ

La seguente Tabella illustra le disponibilità liquide del Gruppo al 31 dicembre 2024.

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi bancari e postali	11.023	17.312	(6.289)
Denaro e valori in cassa	44	73	(29)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	**11.067**	**17.385**	**(6.318)**

Le disponibilità liquide a livello di Gruppo ammontano a Euro 11.067 migliaia di euro in decremento rispetto al 31 dicembre 2023 di Euro 6.318 migliaia, per effetto delle operazioni dell'esercizio, delle attività di investimento, dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 17.419 migliaia di euro e per il rimborso di finanziamenti per 19.613 migliaia di euro.

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.

Sussistono limitazioni all'uso delle disponibilità liquide derivanti da previsioni di Contratti di Finanziamento per circa Euro 1 milione complessivi, di cui Euro 500.000 svincolabili previa richiesta alla banca finanziatrice.

Si rappresenta, inoltre, che IPI S.p.A. ha assunto impegno in favore di Banco BPM S.p.A. a far sì che, ai sensi dell'art.1381 c.c., i canoni di locazione incassati dalle società Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Hotels S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l., nonché ogni altro importo a qualunque titolo dovuto e dalle stesse incassato ai sensi di nuovi contratti di locazione, siano versati a cura dei rispettivi conduttori su un conto, aperto dalle predette società presso Banco BPM S.p.A, indisponibile all'effettuazione di pagamenti diversi da quelli nei confronti della controllante, IPI S.p.A., nell'ambito degli accordi di tesoreria centralizzata. Con riferimento all'esercizio 2024 l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a euro 3,4 milioni.

Per una descrizione del rapporto di finanziamento con Banco BPM S.p.A. si rinvia alla Sezione 13.

CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Totale crediti a scadere	**11.067**	**19.286**	**(8.219)**
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	315	1.147	(832)
Scaduti da 60 a 90 giorni	191	1.305	(1.114)
Scaduti da 90 a 120 giorni	455	474	(19)
Scaduti da oltre 120 giorni	12.007	5.699	6.308
Totale crediti scaduti	**12.968**	**8.625**	**4.343**
Fondo svalutazione crediti verso terzi	***(4.670)***	***(2.619)***	***(2.051)***
Totale crediti commerciali verso terzi	**24.035**	**27.911**	**(3.876)**

L'andamento dei crediti mostra una riduzione nelle fasce di scaduto fino a 120 giorni, con una differenza notevole, rispettivamente nell'ordine del 72% e dell'85% della fascia fino a 60 giorni e nella fascia da 60 a 90 giorni.

In particolare, i crediti scaduti da oltre 120 giorni (pari al 110%) si riferiscono:

1) al credito, di importo pari a 8 milioni di euro, maturato dalla controllata IPI Management Services S.p.A. 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. Sono state avviate trattative, successivamente alla data di chiusura dell'esercizio, al fine di giungere ad una soluzione transattiva con la controparte in tempi brevi;

2) al credito di 2,7 milioni di Euro verso Campus LUM e

3) per la restante parte, ad oltre 40 posizioni creditorie di ammontare più contenuto.

Con riferimento ai citati crediti commerciali scaduti è stato effettuata un'appostazione a fondo rischi per l'importo di 4,67 milioni di euro.

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti.

Il Gruppo, inoltre, ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti.

DEBITI COMMERCIALI

Al 31 dicembre 2024 i Debiti commerciali al livello di Gruppo ammontano a 18.683 migliaia di euro (18.473 migliaia di euro nel 2023), risultando essenzialmente in linea con l'anno precedente.

Il Gruppo presenta, al 31 dicembre 2024, un indebitamento scaduto per Euro 4,6 milioni di Euro (Euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2023). Le suddette posizioni scadute, integralmente rimborsate alla Data del Prospetto, si riferiscono unicamente a debiti commerciali derivanti dalla politica di pagamento di alcune forniture e servizi con 60-90 giorni di ritardo rispetto alla scadenza.

Alla Data del Prospetto, non vi sono azioni pendenti da parte dei creditori in relazione ai debiti scaduti.

.

POSIZIONE FINANZIARIA

Le seguenti tabelle illustrano l'andamento della posizione finanziaria di Gruppo al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 (orientamenti ESMA 32-382-1138, punti 175-189).

(migliaia di Euro)	**31/12 2024**	**31/12 2023**
A Disponibilità liquide	43	72
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	11.024	17.313

C Altre attività finanziarie correnti	587	1.198
D Liquidità (A+B+C)	**11.654**	**18.583**
E Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	**(11.494)**	**(7.598)**
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	**(18.536)**	**(18.715)**
G Indebitamento finanziario corrente (E+F)	**(30.030)**	**(26.313)**
H Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	**(18.376)**	**(7.730)**
I Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(127.358)	(142.485)
J Strumenti di debito	(17.218)	(11.016)
K Debiti commerciali e altri debiti non correnti	(8.122)	(8.587)
L Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	**(152.698)**	**(161.788)**
Totale indebitamento finanziario (H+L)	**(171.074)**	**(169.518)**

Al fine di riconciliare l'indebitamento finanziario esposto in conformità agli orientamenti ESMA 32-382-1138 con le indicazioni inerenti alla posizione finanziaria netta contabile presenti nei bilanci consolidati, è stata predisposta la sottostante tabella:

Posizione finanziaria netta contabile

(migliaia di Euro)	**31/12 2024**	**31/12 2023**
Totale indebitamento finanziario	**(171.074)**	**(169.518)**
Crediti finanziari non correnti	818	1.338
Posizione finanziaria netta contabile	**(170.256)**	**(168.180)**

La seguente tabella illustra il rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto.

Dati in migliaia di euro	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Patrimonio Netto	107.225	106.994
Indebitamento finanziario netto ESMA	171.074	169.518
Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN ESMA	1,60	1,58

L'Indebitamento Finanziario Netto è pressoché costante tra il 2023 e il 2024, senza variazioni di rilievo tra le principali voci che costituiscono detti indicatori. I relativi indici rimangono, di conseguenza, pressoché costanti. La liquidità, nel periodo considerato, si è ridotta da 18.583 migliaia di Euro a 11.654 migliaia di Euro.

Relativamente ai debiti finanziari correnti, la voce è passata da 26.313 migliaia di euro del 2023 a 30.030 migliaia di euro al 31.12.2024; tale variazione è essenzialmente imputabile a riclassificazioni oltre alla quota del Prestito Obbligazionario 2023-2028 di competenza pari a 3.968 migliaia di euro.

Relativamente all'indebitamento finanziario non corrente, la voce è passata da 161.788 migliaia di euro del 2023 a 152.698 migliaia di euro al 31.12.2024; principale causa di tale variazione è la riduzione della voce "debito finanziario non corrente" per l'effetto combinato dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 15,3 milioni di euro e per rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 21,8 milioni di euro. In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla sottoscrizione del prestito obbligazionario 2023-2028 per ulteriori 11,9 milioni di euro.

L'indebitamento finanziaro, corrente e non corrente, esposto nella soprastante tabella, fa riferimento sia all'indebitamento bancario, che si attesta a 146.382 migliaia di Euro di cui 26.651 migliaia di Euro a breve termine e 119.731 migliaia di Euro a lungo termine, sia all'indebitamento collegato a rapporti di leasing finanziari, la cui parte corrente ammonta a 3.384 migliaia di Euro e la cui parte non corrente ammonta a 32.149 migliaia di Euro.

Riguardo alle esposizioni nei confronti delle Banche si evidenziano, per rilevanza dell'importo, due contratti di mutuo ipotecario con Banco BPM con scadenza rispettivamente al 31/08/2032 e 31/12/2033 per un importo (tra quota corrente e non corrente) al 31 dicembre 2024 pari rispettivamente a 38.687 migliaia di euro e 18.814 migliaia di euro. Il primo di essi è riferito a IPI S.p.A., mentre il secondo alla controllata ISI S.r.l. (IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.r.l.). Le relative rate di mutuo, secondo le scadenze previste dal rispettivo piano di ammortamento, risultano alla data odierna interamente corrisposte.

Il mutuo di residui 38.867 migliaia di euro è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso polifunzionale del Lingotto, ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 18,8 milioni di euro è garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna ed 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.

L'indebitamento finanziario (inclusi i leasing) è interamente a tasso variabile, e, per circa il 40% coperto da derivati di copertura del rischio di variazione dei tasi di interesse.

L'attuale congiuntura rende difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi di interesse. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi di interesse, si può fare riferimento al peso di una variazione (in aumento o in diminuzione) dei tassi di 100 basis point.

Tenuto conto che la quota di indebitamento finanziario al 31/12/2024 non assistita da strumenti di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse è pari a circa 95 milioni di euro, un incremento di 100 punti base del tasso di interesse di riferimento determinerebbe un maggior onere finanziario pari a 0,95 milioni di euro in ragione d'anno.

Al 31 dicembre 2024, sono attive linee di credito a revoca per un totale di Euro 3,8 milioni, di cui utilizzate per Euro 3,1 milioni.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente ha concesso le seguenti fideiussioni e garanzie reali:

(€/000)	31/12/2024	31/12/2023
GARANZIE PRESTATE	**102.411**	**102.411**
- Fideiussioni a favore di terzi	***1.867***	***1.867***
- Fideiussioni IPI nell'interesse delle controllate	***100.544***	***100.544***
GARANZIE REALI	**54.197**	**54.197**
- Pegni	**-**	**-**
- Ipoteche	***54.197***	***54.197***
- Impegni	**-**	**-**

Fonte: Management account

Alla Data del Prospetto Informativo non sono note all'Emittente condizioni o situazioni che possano costituire una criticità per il mantenimento del rispetto dei covenants sopra riportati.

Per maggiori informazioni in merito alle clausole previste da detti Finanziamenti, si rinvia al Paragrafo 13.1 della Parte B, Sezione Prima del Prospetto.

Il costo medio del debito finanziario si è attestato nel 2024 al 6,5%.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non presenta indebitamento derivante da finanziamenti erogati da soci.

Con riferimento ai complessivi finanziamenti in essere verso società del Gruppo negli esercizi 2023, 2024 e sino alla Data del Prospetto Informativo:

(i) il Gruppo ha sempre e puntualmente adempiuto agli impegni previsti nei contratti di finanziamento e le banche finanziatrici non hanno mai attivato le specifiche clausole a loro tutela,

(ii) l'Emittente ha regolarmente corrisposto entro le scadenze previste tutte le rate dovute in base ai piani di ammortamento dei mutui di cui è o e stata beneficiaria nel periodo di riferimento,

(iii) non si sono verificate, né sussistono alla Data del Prospetto Informativo situazioni che possano comportare il verificarsi delle condizioni di:

- rimborso anticipato obbligatorio;
- risoluzione, recesso o decadenza dal beneficio del termine;
- applicazione di tassi mora o di penali in favore delle banche finanziatrici;
- escussione di garanzie.

Fermo quanto sopra rappresentato, i finanziamenti in essere in favore del Gruppo alla Data del Prospetto Informativo non sono stati oggetto di rinegoziazione nel Periodo di Riferimento.

Si specifica che tre contratti di finanziamento stipulati dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l. con la controparte Tenax Capital Ltd prevedono il mantenimento, per tutta la durata dei finanziamenti (tutti con scadenza al 2030) di covenants finanziari, in termini di (i) rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto, e (ii) rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). La rilevazione e misurazione di tali parametri, effettuata sulla base delle situazioni contabili individuali di Lingotto Hotels S.r.l. deve essere effettuata al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ciascun anno. I medesimi tre contratti contengono clausole di cross-default e cross-acceleration "interne", in quanto riferite esclusivamente alla società beneficiaria e ad altre società del Gruppo IPI.
Altri due contratti di finanziamento stipulati dalla controllata Lingotto 2000 S.p.A. con la controparte Tenax Capital Ltd prevedono il mantenimento, per tutta la durata dei finanziamenti (uno con scadenza al 31 maggio 2026 e uno con scadenza al 31 ottobre 2026) di covenants finanziari, in termini di (i) rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto, e (ii) rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). La rilevazione e misurazione di tali parametri, effettuata sulla base delle situazioni contabili individuali di Lingotto 2000 S.p.A. deve essere effettuata al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ciascun anno.
Si precisa, da ultimo, che alla Data del Prospetto, l'Emittente non è parte di contratti che prevedono clausole di cross deafult o di cross-acceleration esterne al Gruppo e non si sono verificati casi di mancato rispetto dei covenants finanziari. Per maggiori informazioni in merito, si rinvia alla Sezione 13, Paragrafo 13.1.3 del Prospetto.

Dal 31 dicembre 2024 sino alla Data del Prospetto non sono intervenute variazioni rilevanti alle informazioni sopra riportate, fatta eccezione per il normale rimborso previsto dai piani di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI 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. Al 31 dicembre 2024 il valore contabile netto dei diritti di licenza e concessione è pari a 426 migliaia di euro e rappresenta il 5,55% circa delle attività immateriali nette, mentre l'avviamento è pari a 7.246 migliaia di euro e rappresenta il 94,36% circa delle attività immateriali nette.

In particolare, l'avviamento è derivante dall'acquisizione di Agire S.p.A. (ora IPI MS S.p.A.).

IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l. costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, all'interno del settore consulenza, gestione e valorizzazione di immobili operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36), e alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai

fini dell'effettuazione del test di impairment. Inoltre, IPI MS S.p.A. è unico socio di IPI Engineering s.r.l. e di IPI Condominium S.r.l.

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,44% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

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

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2025-2029" di IPI MS S.p.A.

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che l'eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (flussi di cassa operativi e WACC), nell'ambito di un range ragionevolmente prevedibile, non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

INFORMAZIONI SUI DERIVATI DI COPERTURA

Contratti derivati per la copertura del rischio di tasso.

Il Gruppo ha in essere due mutui con BPM (uno con scadenza 31.08.2032 e residuo pari a 38,7 milioni di euro, uno con scadenza 31.12.2033 e residuo pari a 18,8 milioni di euro) come sopra specificati.

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 31 dicembre 2024 il suo valore di mercato è negativo per 42 migliaia di euro; al 31 dicembre 2023 lo stesso era classificato tra i crediti finanziari non correnti;

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 31.12.2024 il suo valore di mercato, compreso tra i crediti finanziari non correnti, è positivo per 818 migliaia di euro.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE (IAP)

Come precisato al punto 17 degli Orientamenti ESMA ESMA/2015/1415, uno IAP è inteso come un indicatore finanziario di performance finanziaria, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto: (i) tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici del Gruppo e sono rappresentati, laddove applicabile, in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA, n. 1415 del 2015, così come recepite dalla Comunicazione Consob n. 0092543 del 3 dicembre 2015; (ii)non sono indicativi dell'andamento futuro del Gruppo medesimo; (iii) gli IAP non sono previsti dai principi contabili e, pur essendo derivati dai bilanci consolidati dell'Emittente, non sono assoggettati a revisione contabile; (iv) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento; (v) la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie del Gruppo tratte dai bilanci consolidati dell'Emittente presentate nella Parte B, Sezione Prima, Capitolo 11 del Prospetto; (vi) le definizioni degli indicatori utilizzati dal Gruppo in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altri gruppi e quindi con esse comparabili; e (vii) gli IAP utilizzati dal Gruppo risultano elaborati con continuità ed omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel Prospetto.

Negli esercizi 2024 e 2023 il Gruppo presenta i seguenti indicatori alternativi di performance a livello consolidato:

Indicatori Economici

(importi in milioni di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Variazione %
EBITDA	19,5	6,5	200%
EBIT	13,5	3,7	264,86%
ROE	1%	-7%	114,29%
ROI	-0,4%	-0,1%	300%
EBITDA/Ricavi e proventi operativi	40,7%	13,74%	196,22%

Margine Operativo Lordo (EBITDA): è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBIT identifica il risultato operativo, dedotti dall'EBITDA ammortamenti e svalutazioni di valore di attività non correnti nonché eventuali minusvalenze da realizzo di attività non correnti.

Le variazioni degli indicatori economici riflettono, essenzialmente, lo svincolo da fondo rischi di 13,9 milioni di Euro nel 2024. In assenza di tale provento straordinario, le variazioni degli indicatori economici sarebbero state di trascurabile rilevanza.

Non si segnalano variazioni significative nei sottostanti indicatori patrimoniali.

Indicatori Patrimoniali

Dati in migliaia di euro	31.12.2024	31.12.2023
Loan To Value (Indebitamento finanziario netto*/ fair Value immobili)	72,4%	72,2%
Oneri Finanziari/Ricavi	27,27%	24,94%
Indebitamento Finanziario Netto* / Patrimonio netto	159,55%	158,44%
Immobilizzazioni immateriali / Totale attivo	2,39%	2,29%
Immobilizzazioni immateriali / Patrimonio netto	7,16%	7,20%
Avviamento / Totale attivo	2,25%	2,15%
Avviamento / Patrimonio netto	6,75%	6,77%

* calcolata in conformità agli orientamenti ESMA 32-382-1138, punti 175-189.

11.1.2 Modifica della data di riferimento contabile

L'Emittente non ha modificato la data di riferimento contabile nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

11.1.3 Principi contabili

I bilanci consolidati e di esercizio 2024 e 2023 dell'Emittente sono redatti applicando i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants).

- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto.

- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi

finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

11.1.4 Modifica della disciplina contabile

L'Emittente continuerà a predisporre il bilancio separato e il bilancio consolidato in conformità ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS), in continuità di valori rispetto a quelli presentati nel presente Prospetto.

Le informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 sono presentate e redatte in una forma coerente con la disciplina contabile che sarà adottata per i successivi bilanci dell'Emittente.

11.1.5 Informazioni finanziarie redatte in conformità ai principi contabili nazionali

Le informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024 sono redatti applicando i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

11.1.6 Bilancio consolidato

L'Emittente ha redatto il bilancio consolidato relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023. Dette informazioni finanziarie sono incluse mediante riferimento nel presente Prospetto ai sensi dell'art. 19 del Regolamento UE 1129/2017.

11.1.7 Data delle informazioni finanziarie

Il Prospetto, al presente capitolo 11, paragrafo 11.1, include mediante riferimento le informazioni del bilancio consolidato 2024, che risulta essere l'ultima data del bilancio sottoposto a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione.

11.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

L'Emittente e il Gruppo non hanno pubblicato informazioni finanziarie trimestrali o semestrali dalla data dell'ultimo bilancio sottoposto a revisione.

11.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

11.3.1 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

I bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 sono stati sottoposti a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni, rispettivamente, in data 20 marzo 2025 e 5 aprile 2024, come indicato nella Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 11.1.1 del Prospetto.

Deloitte.

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

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti di
IPI S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo IPI (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;

- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Marco Miccoli
Socio

Torino, 20 marzo 2025

Deloitte.

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

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti di
IPI S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo IPI (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Trieste Udine Verona

Sede legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.

- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.

- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Marco Miccoli
Socio

Torino, 5 aprile 2024

11.3.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel Prospetto che siano state controllate dalla Società di Revisione

Il Prospetto non contiene altre informazioni che siano state controllate dalla Società di Revisione a eccezione dei bilanci consolidati 2024 e 2023, sottoposti a revisione contabile.

11.3.3 Informazioni finanziarie contenute nel Prospetto che non siano estratte da bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile.

Il Prospetto informativo non contiene informazioni finanziarie che non siano estratte da bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024.

11.4 Procedimenti giudiziali e arbitrali

L'Emittente è parte di procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali che potrebbero avere, a giudizio dell'Emittente stesso, ripercussioni sulla situazione finanziaria o redditività.

Di seguito si evidenziano nr. 3 principali contenziosi di natura non tributaria. Nello specifico:

Ricorsi alla giustizia amministrativa:

- Torino Uno S.r.l., proprietaria di un'area nel Comune di Pavia, ha proposto innanzi al TAR Lombardia ricorso per ottenere l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia avente per oggetto "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all'area Snia Viscosa", con il quale si invitavano tutte le società proprietarie dell'area indicata (inclusa Torino Uno S.r.l.) a riattivare una barriera idraulica. Non è stata formulata da Torino Uno S.r.l. alcuna richiesta di risarcimento patrimoniale. Per il presente giudizio, in atto pendente innanzi al TAR Lombardia, non è individuabile un petitum in termini monetari.

Giudizi civili:

- IPI Management Services S.p.A. ha avviato un' azione per il recupero di un credito di oltre 8 milioni di euro per prestazioni professionali rese a favore di un'impresa che ha preso in appalto lavori in diversi condomini per efficientamento energetico ed adeguamento sismico che beneficiavano dei cosiddetti eco-sisma bonus. Il petitum ammonta a 8,4 milioni di euro. In considerazione del fatto che il credito verso la controparte è scaduto da oltre 120 giorni, è stato accantonato a fondo svalutazione crediti nel bilancio consolidato 2024 un importo pari a 2,084 milioni di euro;

- Agire S.p.A., ora IPI Management Services S.p.A., ha agito in giudizio avverso un proprio subappaltatore, al fine di far accertare la responsabilità di quest'ultimo per la contestazione di due stati di avanzamento lavori, e la successiva risoluzione di un contratto di appalto formulata da un Committente in reazione ad un appalto, aggiudicato a Agire S.p.A. nel 2022 e relativo alla riqualificazione edile ed impiantistica di un immobile in Bari adibito ad aule e spazi di una università.

Il Committente, sotto il profilo economico, ha riconosciuto a IPI Management Services S.p.A. un importo di poco più di un milione di euro a fronte dei due stati di avanzamento lavori, formulati per un valore complessivo di circa 4 milioni di euro. Il giudizio mira, sotto questo profilo, all'accertamento negativo della spettanza al subappaltatore degli importi convenuti nel contratto di subappalto, per la porzione contestata dal Committente. Il giudizio è pendente alla Data del Prospetto. Non sono stati effettuati accantonamenti al fondo per rischi e oneri.

Si evidenzia anche il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate riguardante operazioni e atti compiuti in anni lontani.

a) A seguito delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza nel 2007 e nel 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni a IPI s.p.a. e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. (successivamente incorporata in IPI S.p.A.) di indeducibilità di costi, di interessi e valore di cessione di contratti di leasing, per un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro, a fronte del quale furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2008 e precedenti di 6,7 milioni di euro.

Nell'ambito delle medesime attività istruttorie, nel 2009 venne contestata l'elusività delle operazioni di conferimento e cessioni di aziende avvenute nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.; di conseguenza nel dicembre 2009 e gennaio 2010 quest'ultima società ricevette avvisi di accertamento di imposte di oltre 21,4 milioni di euro.

Furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

A seguito di impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle società nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentò appello e, con sentenza del 2013, la Commissione Tributaria Regionale ribaltò il giudizio della Commissione Provinciale confermando l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese la sospensione della riscossione.

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 33,9 milioni.

Il rischio per la Società, nel caso in cui la Cassazione avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò costituisse riconoscimento delle pretese dell'Agenzia delle Entrate che sono contestate, un fondo rischi di circa 13,9 milioni.

La Società, in considerazione dell'avvenuta soccombenza in punto IRAP in entrambi i gradi di giudizio relativamente alla contestazione di indebita deduzione di una minusvalenza in dipendenza dell'avvenuta operazione straordinaria, ha ritenuto di definire in via agevolata tale lite previo pagamento in data 2 ottobre 2017 del debito non ancora versato in via provvisoria (senza sanzioni).

La trattazione della controversia in Cassazione, unitamente a quella di cui al successivo punto b), è avvenuta in data 11 marzo 2022.

Con Sentenza depositata in data 25 marzo 2022, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite.

La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale).

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi minori.

Con Sentenza n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Per effetto della citata sentenza, è stato integralmente liberato il fondo rischi.

Nel corso del mese di marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha inopinatamente presentato un secondo ricorso per Cassazione al fine di ottenere un ulteriore esame della controversia, da cui scaturirà una quinta decisione sulla medesima materia.

b) Nel dicembre 2011 furono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, comunicò la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne seguì la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio compensò il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritornarono

nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è stata di Euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio notificò alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, confermò le decisioni della Commissione Provinciale.

L'Agenzia delle Entrate propose ricorso per Cassazione, IPI e ISI a loro volta proposero ricorso incidentale.

La Società ha usufruito della norma che ha consentito la "rottamazione" delle cartelle di pagamento definendo, nel corso del 2018, le pendenze relative alla maggiore IRAP di cui alla minusvalenza dedotta in dipendenza delle operazioni di ristrutturazione aziendale.

Come già precisato al precedente punto a), la trattazione della controversia è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite.

La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito; non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate in punto IVA.

Il rischio per la Società potrebbe essere quello di perdere la disponibilità di perdite fiscali pregresse di Euro 34,9 milioni, che non sarebbero più utilizzabili in compensazione di redditi futuri.

Con Sentenza n. 462/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

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

11.5 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo

Dal 31 dicembre 2024, data dell'ultimo esercizio per il quale sono state pubblicate informazioni finanziarie sottoposte a revisione, alla Data del Prospetto Informativo non si sono verificati cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

12. Informazioni supplementari

12.1 Capitale azionario

Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a 87.100.000,00 euro, rappresentato da n. 87.100.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1,00 euro.

Le azioni ordinarie, come previsto all'art. 5 dello Statuto sociale, sono nominative e, se consentito, rappresentate da certificati azionari. Il trasferimento delle azioni è libero; i certificati azionari, qualora esistenti, possono circolare tramite prima girata, dovendo successivamente tutti i certificati essere intestati all'azionista avente diritto. Il primo giratario deve presentare il certificato alla società che provvede all'annullamento del medesimo ed alla emissione di un nuovo certificato intestato al giratario. Ogni azione attribuisce il diritto di voto senza limitazione alcuna e il diritto ad una parte proporzionale degli utili cui sia stata deliberata la distribuzione e del patrimonio netto risultante dalla liquidazione.

L'Assemblea Straordinaria del 4 aprile 2025 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento in forma scindibile da 82.078.066,00 euro a 87.100.000,00 euro, ovvero di 5.021.934,00 euro mediante emissione di n. 5.021.934 azioni ordinarie del valore nominale di 1,00 euro, aventi gli stesse caratteristiche di quelle in circolazione. L'aumento di capitale, alla Data del Prospetto è stato interamente sottoscritto e versato. È in corso di iscrizione, presso il Registro delle Imprese, il relativo aggiornamento del capitale sociale.

12.2 Atto costitutivo e Statuto

L'Emittente è iscritto nel Registro delle Imprese di Torino al n. 582414 - Partita IVA 02685530012 Codice Fiscale 02685530012.

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto sociale, la Società ha per oggetto l'acquisto, la gestione, la locazione e la vendita di stabili ed immobili in genere, nonché le connesse attività di:

- valutazione di beni immobili di qualsivoglia natura;
- consulenza, assistenza, gestione operativa ed altri servizi comunque consentiti ed inerenti il settore immobiliare, anche attraverso l'organizzazione ed il coordinamento di attività svolte da terzi.

Per il perseguimento e nell'ambito di tali finalità, la società potrà compiere qualsivoglia operazione immobiliare, mobiliare, commerciale, finanziaria, compresa l'assunzione di mutui e finanziamenti in genere, la prestazione di avalli, fidejussioni e garanzie di firma e reali, anche a favore di terzi, nonché assumere partecipazioni in società ed enti aventi oggetto analogo, connesso o strumentale al proprio.

13. Principali contratti

Si riporta di seguito una sintesi dei principali contratti, conclusi dall'Emittente o da società del Gruppo non nell'esercizio dell'ordinaria attività verso la clientela, che potrebbero comportare per l'Emittente stesso un'obbligazione o un diritto tale da influire in maniera rilevante sulla capacità dell'Emittente di adempiere alle sue obbligazioni nei confronti dei possessori dei titoli oggetto dell'Offerta di cui al Prospetto.

Si rappresenta in linea generale che i contratti di finanziamento con istituti bancari appresso descritti recano, come d'uso per tali tipologie di contratti, di clausole di decadenza dal beneficio del termine o clausole risolutive espresse legate all'eventuale insorgere di procedure concorsuali, ad inadempimenti agli obblighi di pagamento previsti dai contratti di finanziamento, iniziative di creditori terzi verso la società finanziata (o verso i suoi garanti) volte al recupero di crediti, etc.

13.1.1 Contratti di finanziamento conclusi dall'Emittente e dalle controllate con istituti bancari.

Si riporta una sintesi dei principali contratti di finanziamento – per importo originario o debito residuo – conclusi dall'Emittente e da sue controllate con istituti bancari.

Si rappresenta che tutti i covenant finanziari relativi a rapporti di finanziamento di società del Gruppo sono stati rispettati nell'esercizio 2024.

1. <u>Finanziamento Banco BPM euro 68.863.135,64</u>

In data 12 novembre 2010, la Banca Popolare di Novara S.p.A. e la Banca Popolare di Lodi S.p.A. hanno concesso ad IPI S.p.A. un finanziamento fondiario ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993 per un importo di 100 milioni di euro con scadenza 30 novembre 2025.

A seguito di operazioni societarie quali, la fusione per incorporazione con effetto 27 dicembre 2011 della Banca Popolare di Novara S.p.A. e della Banca Popolare di Lodi S.p.A. in Banco Popolare Società Cooperativa e la successiva fusione con effetto 1° gennaio 2017 tra Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con costituzione del Banco BPM S.p.A., quest'ultimo è subentrato nei rapporti creditizi con IPI S.p.A..

In data 29 novembre 2017, Banco BPM S.p.A. e IPI S.p.A. hanno stipulato un accordo modificativo dell'originario finanziamento del 2010, stabilendo che l'importo residuo del finanziamento pari ad euro 68.863.135,64 alla data 1° dicembre 2017 sia rimborsato entro il 30 novembre 2030, con proroga di 5 anni rispetto alla scadenza originaria, e secondo un piano di ammortamento di 52 rate trimestrali

con quota capitale invariabile oltre ad una maxi rata, quasi esclusivamente di capitale dell'importo di 19.980.231,69 euro alla data di scadenza.

Nel novembre del 2017, alla data di stipulazione dell'accordo modificativo sono confermate le seguenti originarie garanzie:

- Pegno sul 100% delle azioni della società Lingotto 2000 S.p.A.;
- Pegno sul 100% delle azioni della società Lingotto Parking S.r.l.;

A cui si aggiungono anche le seguenti ipoteche di primo grado:

- Ipoteca di euro 21.000.000,00 sugli immobili della Lingotto Hotels S.r.l.;
- Ipoteca di euro 34.000.000,00 sugli immobili della Lingotto Parking S.r.l.;
- Ipoteca di euro 145.000.000,00 sugli immobili della Lingotto 2000 S.p.A..

Nell'accordo modificativo è introdotta una clausola per la quale IPI S.p.A. s'impegna a far sì che, ai sensi dell'art.1381 c.c., i canoni di locazione incassati dalle società Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Hotels S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l., nonché ogni altro importo a qualunque titolo dovuto e dalle stesse incassato ai sensi di nuovi contratti di locazione, siano versati a cura dei rispettivi conduttori su un conto, aperto dalle predette società presso Banco BPM S.p.A, indisponibile all'effettuazione di pagamenti diversi da quelli nei confronti della controllante, IPI S.p.A., nell'ambito degli accordi di tesoreria centralizzata. Con riferimento all'esercizio 2024 l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a euro 3,4 milioni.
In osservanza di questa clausola, alla fine di ogni esercizio fino alla scadenza del finanziamento, le società Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Hotels S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l. si impegnano a comunicare entro 30 giorni dalla fine di ogni esercizio a Banco BPM S.p.A. l'elenco dei nuovi contratti di locazione stipulati nel corso dell'esercizio.

Al 31 dicembre 2024, il debito residuo di IPI S.p.A. nei confronti di Banco BPM S.p.A. ammontava a euro 39.344.969,40 (alla Data del Prospetto, l'importo residuo è pari a euro 38.219.176,73).

2) Mutuo chirografario Banca Progetto euro 10.000.000,00

Con contratto stipulato in data 10 novembre 2010, Banca Progetto S.p.A. ha concesso un finanziamento di 10 milioni di euro che IPI S.p.A. si è impegnata ad utilizzare tale provvista per esigenze di liquidità connesse al capitale circolante, da impiegare esclusivamente in stabilimenti ed attività imprenditoriali localizzati in Italia (ad esclusione delle partecipazioni societarie).

Il mutuo ha scadenza il 30 settembre 2027. IPI S.p.A. si obbliga a restituire in 60 mesi la somma di 10 milioni di euro mediante rate di ammortamento posticipate e ininterrotte con periodicità trimestrale

Il mutuo è comprensivo di un periodo di preammortamento di 12 mesi. A decorrere dalla data di stipulazione e fino alla data del 30 settembre 2022, IPI S.p.A. ha usufruito di un periodo di

preammortamento, durante il quale sono maturati interessi a favore della Banca Progetto S.p.A. sull'importo finanziato al tasso nominale annuo del 4,30%.

In caso di ritardato pagamento di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto è prevista applicazione di interessi di mora ad un tasso del 2%.

Il mutuo è assistito da una Garanzia prestata da Sace in favore di Banca Progetto, a prima richiesta ed irrevocabile per un importo complessivo in linea capitale pari al 90% dell'importo del finanziamento, oltre la quota di interessi.

IPI S.p.A., nonché i suoi successori o aventi causa, hanno facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, in coincidenza con la scadenza di una rata, a condizione che:

(i) IPI S.p.A. abbia dato preavviso a Banca Progetto S.p.A. almeno 20 giorni prima della data di estinzione;

(ii) siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, la rata in scadenza il giorno del rimborso, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute da Banca Progetto S.p.A. in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto, ed ogni altra somma di cui la stessa Banca Progetto S.p.A. fosse in credito;

(iii) sia versata insieme al capitale oggetto di rimborso anticipato, unicamente una commissione omnicomprensiva pari al 2% del capitale restituito anticipatamente per i primi 24 mesi; 1% da 25 a 48 mesi; 0% oltre i 48 mesi.

Il contratto di finanziamento reca delle dichiarazioni e garanzie rilasciate da IPI S.p.A. alla banca finanziatrice, e degli obblighi di comunicazione alla banca finanziatrice tipicamente presenti nella regolamentazione contrattuale di operazioni di tal natura, nonché l'assunzione di specifici impegni (anche come promessa del fatto del terzo ex art. 1381 cod. civ.) verso la banca finanziatrice, quali (i) quello di segnalare l'insorgenza di di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di far fronte alle obbligazioni assunte con il contratto di finanziamento, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento, che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sulla validità, integrità ed efficacia delle garanzie, (ii) quello di astenersi da operazioni che possano avere un siffatto effetto pregiudizievole o determinare una siffatta incidenza negativa, (iii) far si che i soci di riferimento di IPI S.p.A. mantengano il controllo di diritto sulla stessa, (iv) informare preventivamente la banca dell'intenzione di assumere ulteriori finanziamenti che comportino, per il Gruppo, un livello di indebitamento superiore a 230 milioni di euro, (v) astenersi dalla costituzione di ulteriori garanzie rispetto a quelle in essere alla data di stipula del contratto, qualora l'indebitamento del Gruppo superi 230 milioni di euro.

Alla Data del 31 dicembre 2024, il debito residuo di IPI S.p.A. nei confronti di Banca Progetto S.p.A. ammontava ad euro 5.500.000,00 (alla Data del Prospetto, l'importo residuo è pari a euro 4.000.000).

3) Mutuo ipotecario Banca Popolare di Lodi S.p.A. (ora, BPM S.p.A.) del 3 dicembre 2010 concesso a ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.p.A.. Importo originario Euro 30.000.000.

In data 3 dicembre 2012 IPI Sviluppi Immobiliari S.p.A. ha stipulato con la Banca Popolare di Lodi S.p.A. un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 30.000.000 con durata prevista di 180 mesi, oltre periodo di preammortamento. Il rimborso del prestito è previsto in n. 60 rate trimestrali (pagamento ultima rata previsto per il 31 dicembre 2025), con ammortamento alla francese.

Il tasso di interesse convenuto è variabile e pari all'Euribor 3 mesi maggiorato del 2% (duecento punti base).

Per il caso di eventuale mora, è stata convenuta una maggiorazione di due punti percentuali (2%) sul tasso corrispettivo sopra indicato.

A garanzia delle obbligazioni previste a suo carico in forza del contratto di mutuo, la società mutuataria ha concesso alla Banca finanziatrice su un complesso immobiliare con annessa area di pertinenza sito in Bologna.

A seguito di modifiche apportate al contratto di mutuo, la durata complessiva del mutuo è stata estesa a 23 anni. Alla Data del Prospetto informativo, è stata saldata la rata trimestrale con scadenza al 30 giugno 2025. Residuano da pagare n. 35 rate trimestrali, di cui l'ultima con scadenza prevista al 31 dicembre 2033.

Al 31 dicembre 2024 il debito residuo era pari a 15.504.975,96 euro (alla Data del Prospetto tale importo residuo è pari a 14.585.846,44 euro)

4) Mutuo ipotecario Banca Intesa San Paolo S.p.A. del 25 luglio 2006 a R1 Investimenti S.r.l. di importo originario pari a euro 25.500.000 – quota trasferita a Torino Uno S.r.l. per un importo pari a euro 11.144.000

In data 25 luglio 2006 la società R1 Investimenti S.r.l. aveva stipulato con Intesa San Paolo un mutuo ipotecario per l'importo di euro 25,5 milioni.

A seguito di una serie di operazioni di cessione di immobili sui quali era stata costituita ipoteca in favore della banca finanziatrice, nonché di alcune operazioni societarie, detto finanziamento è stato suddiviso in tre quote, di importo rispettivamente di (i) 3.500.000 euro, oltre a 215.000 euro per rate arretrate, (ii) 11.500.000 euro, oltre a 812.500,05 euro per rate arretrate, e (iii) 10.500.000, oltre a 644.000 euro per rate arretrate (ossia, per complessivi euro 11.144.000).

Con riferimento alle quote indicate ai punti (i) e (iii), la società denominata Sviluppo Comparto 4 S.r.l., che medio tempore si è accollata tali due quote di finanziamento, e successivamente si è fusa per incorporazione in IPI S.p.A. in data 23 luglio 2010, ha convenuto con la Banca finanziatrice la proroga della scadenza del finanziamento al 30 novembre 2013. Si precisa che, a garanzia del rimborso delle due menzionate quote di finanziamento, è stata concessa alla Banca finanziatrice ipoteca immobiliare su (i) un immobile sito in comune di Villastellone (in relazione alla cui iscrizione

la Banca creditrice ha rilasciato il consenso alla cancellazione a fronte della progressiva estinzione del debito garantito), e (ii) un complesso immobiliare sito in Pavia.

In data 26 aprile 2013, IPI S.p.A. ha conferito il menzionato complesso immobiliare nella società controllata Torino Uno S.r.l. che, conseguentemente, ha assunto verso la Banca finanziatrice l'esposizione debitoria relativa alla sopra menzionata quota (iii) del finanziamento originario.

In data 29 ottobre 2013, IPI S.p.A., Torino Uno S.r.l. e la Banca finanziatrice hanno rinegoziato le condizioni economiche inerenti alla prima quota del finanziamento (in capo a IPI S.p.A.) e alla terza quota del finanziamento (in capo a Torino Uno S.r.l.), prorogandone la scadenza al 30 settembre 2022 e la sospensione del pagamento della quota capitale dovuta relativamente alle rate con scadenza trimestrale dal 30 giugno 2014 al 30 settembre 2022 incluse.

Torino Uno S.r.l. ha contestualmente riconosciuto di essere debitrice verso la Banca finanziatrice, per capitale residuo a scadere di cui alla terza quota sopra menzionata, della somma di euro 10.300.000,26.

In data 21 dicembre 2017, Torino Uno S.r.l. e la Banca finanziatrice hanno rinegoziato ulteriormente le condizioni economiche afferenti a tale mutuo ipotecario, prevedendo la proroga della scadenza finale del finanziamento al 31 dicembre 2024 e il rimborso del capitale in rate annuali e degli interessi in rate trimestrali.

A seguito di ulteriori accordi intervenuti con la Banca finanziatrice, la scadenza finale del finanziamento è stata prorogata al 31 dicembre 2026. Le rate trimestrali con scadenza al 31 dicembre 2025 e 31 dicembre 2026, entrambe dell'importo di circa 3 milioni di euro, sono comprensive di rimborso in linea capitale. Le altre rate trimestrali con scadenza 30 giugno 2025, 30 settembre 2025, 31 marzo 2026, 30 giugno 2026 e 30 settembre 2026 sono costituite unicamente da interessi.

Al 31 dicembre 2024 il debito residuo era pari a 6.000.000,24 euro.

Si rappresenta, per completezza, che IPI S.p.A., in data 8 gennaio 2018 ha rilasciato alla Banca finanziatrice una garanzia fideiussoria per l'importo di euro 10.300.000 a garanzia dell'obbligazione di Torino Uno S.r.l. di rimborsare l'importo in linea capitale della quota di mutuo di sua pertinenza, come detto, pari a euro 10,3 milioni.

13.1.2 Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028 di euro 20.000.000.

Il prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" ha un ammontare nominale complessivo massimo pari ad euro 20.000.000,00, è stato emesso in due *tranche* fungibili dall'Emittente IPI S.p.A. e risulta interamente sottoscritto alla Data del Prospetto.
Le obbligazioni sono dirette incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge.

Il prestito obbligazionario ha durata di 5 anni ovvero 60 mesi a decorrere dalla data emissione del 12 settembre 2023 sino alla data di scadenza dell'11 settembre 2028.
Il prestito obbligazionario è costituito da massimo n. 200 obbligazioni al portatore del valore nominale di euro 100.000,00 ciascuna nel taglio non frazionabile. Il lotto minimo di sottoscrizione è pari a n.1 obbligazione e quindi ad euro 100.000,00.
Le obbligazioni sono emesse alla pari, ovvero al prezzo di euro 100.000,00 per ciascuna obbligazione avente il medesimo valore nominale. Il prestito obbligazionario è remunerato con interessi a tasso variabile indicizzati all'Euribor a 12 mesi maggiorato del 5% per anno.
Le obbligazioni sono state offerte esclusivamente ad investitori qualificati ex art. 100 del D.Lgs. n. 58/98, in due periodi di offerta:

- Primo periodo di offerta a partire dal 12 settembre 2023 al 31 dicembre 2023;
- Secondo periodo di offerta a partire dal 10 gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024.

In data 3 gennaio 2024, le obbligazioni sono state ammesse con denominazione "Ipi Spa Fr Eur 12m+5%Sep28 Amort Call" alla negoziazione sull'Euronext Access Milan segmento di mercato gestito da Borsa Italiana riservato agli investitori professionali. Le obbligazioni sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione.

Le obbligazioni saranno rimborsate in n. 4 rate periodiche, mediante il rimborso del relativo ammontare in linea capitale unitamente ai relativi interessi maturati, a ciascuna delle seguenti date e con le seguenti quote capitali:

- il 20% del valore nominale pari ad euro 20.000,00 per ciascuna obbligazione sarà rimborsato il 12 settembre 2025 unitamente agli interessi maturati a tale data;
- il 20% del valore nominale pari ad euro 20.000,00 per ciascuna obbligazione sarà rimborsato il 12 settembre 2026 unitamente agli interessi maturati a tale data;
- il 20% del valore nominale pari ad euro 20.000,00 per ciascuna obbligazione sarà rimborsato il 12 settembre 2027 unitamente agli interessi maturati a tale data;
- il 40% del valore nominale pari ad euro 40.000,00 per ciascuna obbligazione sarà rimborsato il 12 settembre 2028 unitamente agli interessi maturati a tale data.

L'Emittente ha la facoltà a proprio insindacabile giudizio di rimborsare anticipatamente, esclusivamente a partire dal 12 settembre 2025, fino al 100% di quanto residua del valore nominale delle obbligazioni al netto di quanto già eventualmente rimborsato con la quota capitale oppure una sola parte del valore nominale residuo a condizione che tale parte rappresenti almeno il 10% di ciascuna obbligazione.
Gli obbligazionisti hanno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle obbligazioni al verificarsi di uno qualsiasi dei seguenti eventi:

1. mancato pagamento da parte dell'Emittente alla relativa scadenza di qualsiasi somma dovuta in relazione alle obbligazioni sia a titolo di capitale sia a titolo di interessi a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 30 giorni;
2. al verificarsi di uno stato di insolvenza in capo all'Emittente ai sensi dell'art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 come successivamente modificato ed integrato dalla Legge Fallimentare;
3. deposito da parte dell'Emittente presso il tribunale competente di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ex art. 182-bis della Legge Fallimentare, ovvero la

formalizzazione di un piano di risanamento ex art. 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare, ovvero l'avvio da parte dell'Emittente dei negoziati con i propri creditori al fine di ottenere moratorie o concordati stragiudiziali e/o al fine di realizzare cessione di beni ai propri creditori;

4. cessione da parte di MI.MO.SE. S.p.A. anche tramite la propria controllata IPI Domani S.p.A di una partecipazione superiore al 50% del capitale sociale dell'Emittente ovvero in qualsiasi altra ipotesi in cui MI.MO.SE. S.p.A. cessi di esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile;
5. mancato rispetto da parte dell'Emittente di uno qualsiasi degli obblighi previsti per l'Emittente dal Regolamento del prestito obbligazionario ovvero la mancata costituzione dell'ipoteca immobiliare a garanzia del prestito obbligazionario;
6. verificarsi di uno qualsiasi degli eventi in conseguenza del quale uno o più degli obblighi previsti per l'Emittente dal Regolamento del prestito obbligazionario ovvero l'ipoteca immobiliare a garanzia, cessi di essere valido, legittimo, efficace o eseguibile.

Il prestito obbligazionario è garantito da un'ipoteca sugli immobili di proprietà della società controllata Lingotto 2000 S.p.A., facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto.

Per tutta la durata del prestito obbligazionario, come previsto dal Regolamento del prestito obbligazionario, l'Emittente ha l'obbligo nei confronti degli obbligazionisti a:

i. non cessare né modificare significativamente la propria attività principale e astenersi dal realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività diverse da, e comunque non collegate con la propria attività principale ove ciò possa comportare il verificarsi di un "evento pregiudizievole significativo" (si intende un evento le cui conseguenze dirette o indirette potrebbero influire negativamente sulle condizioni finanziarie, il patrimonio o l'attività dell'Emittente in modo tale da compromettere la capacità dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal prestito obbligazionario);
ii. non effettuare operazioni di riduzione del capitale sociale, salvo le ipotesi obbligatorie previste dalla legge;
iii. non permettere il verificarsi di un inadempimento di obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle obbligazioni) derivanti da qualsiasi indebitamento finanziario ove ciò possa comportare il verificarsi di un "evento pregiudizievole e significativo";
iv. comunicare prontamente al Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e a Borsa Italiana il verificarsi di qualsiasi evento naturale, di natura tecnica, amministrativa, societaria e fiscale (inclusa qualsivoglia richiesta pretesa o intentata da terzi per iscritto) che possa causare un "evento pregiudizievole significativo";
v. mettere prontamente a disposizione del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e degli obbligazionisti su loro richiesta copia del bilancio d'esercizio annuale e del bilancio consolidato, e copia della relazione semestrale;
vi. comunicare prontamente agli obbligazionisti mediante pubblicazione sul sito internet dell'Emittente tutte le informazioni necessarie affinché gli obbligazionisti possano esercitare i propri diritti, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti (cosiddetta

informativa *price sensitive*);

vii. osservare tutte le disposizioni stabilite dal Regolamento di Borsa Italiana del Mercato Euronext Access Milan nel quale le obbligazioni sono negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio che possa comportare l'esclusione delle obbligazioni stesse dalle negoziazioni per decisione di Borsa Italiana.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente non ha ancora effettuato alcun rimborso delle obbligazioni emesse in quanto non ancora previsto dal piano di ammortamento.

13.1.3 Finanziamenti non bancari.

I. Finanziamenti a Lingotto Hotels S.r.l.

La società controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha in essere tre finanziamenti erogati da Tenax Capital Limited, società con sede nel Regno Unito e gestore delegato del fondo di investimento alternativo "Tenax QIAIF ICAV" registrato nella Repubblica d'Irlanda, di cui:

a) uno, contrattualizzato il 26 luglio 2023, per un importo complessivo di euro 6.000.000, assistito da garanzia prestata da SACE S.p.A. sino al 90% delle somme dovute al finanziatore, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere destinato a supportare gli investimenti, il capitale circolante, i costi del personale del beneficiario esclusivamente riguardo a impianti produttivi e attività economiche in Italia. Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all'Euribor applicato ai finanziamenti interbancari, maggiorato di un margine pari al 5,00%, con floor pari al margine stesso. Detto margine è suscettibile di riduzioni pari a 5 basis points (ossia, dello 0,05%) laddove le verifiche annuali previste dal contratto in merito agli obiettivi/rating ESG ivi contemplati diano esito favorevole al beneficiario.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 30 giugno 2023 al 30 settembre 2030, e precisamente:

(i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,

(ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente all'indebitamento del beneficiario (diverso da quello indicato come "indebitamento consentito") dal contratto, per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data di scadenza originaria. Inoltre la clausola contampla l'ipotesi di escussione di un

qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.

Ulteriori fattispecie sono considerate "eventi di default" dal contratto, e in particolare:
- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all'apertura di una procedura di gestione dell'insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;
- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziare, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario;
- venir meno, per qualsiasi causa, della garanzia SACE.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto "interni" al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 6.000.000.

b) uno, contrattualizzato l'11 dicembre 2023, per un importo complessivo di euro 3.000.000, assistito da garanzia prestata da SACE S.p.A. sino al 90% delle somme dovute al finanziatore, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere utilizzato per sostenere i propri investimenti, il proprio fabbisogno di capitale circolante e i costi del personale, esclusivamente per impianti produttivi e attività commerciali situati in Italia (escluse le acquisizioni di partecipazioni).
Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all'Euribor 3 mesi, maggiorato di un margine pari al 5,00%.
Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 31 dicembre 2023 al 30 settembre 2030, e precisamente:

(i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,

(ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente al proprio indebitamento (diverso da quello indicato come "indebitamento consentito") dal contratto, per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data di scadenza originaria. Inoltre la clausola contempla l'ipotesi di escussione di un qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.
Ulteriori fattispecie sono considerate "eventi di default" dal contratto, e in particolare:
- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all'apertura di una procedura di gestione dell'insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;
- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziare, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario;
- venir meno, per qualsiasi causa, della garanzia SACE.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto "interni" al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 3.000.000.

c) un terzo contratto, contrattualizzato il 3 dicembre 2024, per un importo complessivo di euro 3.000.000, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere destinato a supportare gli investimenti, il capitale circolante, i costi del personale e altri oneri generali legati al core business del beneficiario (acquisto e gestione di alberghi

e relative licenze, affitti di breve termine). Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all'Euribor applicato ai finanziamenti interbancari, maggiorato di un margine pari al 5,20%, con floor pari al margine stesso. Detto margine è suscettibile di riduzioni pari a 5 basis points (ossia, dello 0,05%) laddove le verifiche annuali previste dal contratto in merito agli obiettivi/rating ESG ivi contemplati diano esito favorevole al beneficiario.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 31 dicembre 2024 al 30 settembre 2030, e precisamente:

(i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,

(ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 5,2 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente al proprio indebitamento e/o all'indebitamento delle "Società del Gruppo LH" (ossia le società controllate da Lingotto Hotels S.r.l.), per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data di scadenza originaria. Inoltre la clausola contampla l'ipotesi di escussione di un qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.

Ulteriori fattispecie sono considerate "eventi di default" dal contratto, e in particolare:
- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all'apertura di una procedura di gestione dell'insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;
- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziare, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto "interni" al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 6.000.000.

***

Tutti i suddetti contratti di finanziamento:

- contemplano la clausola "solve et repete" in forza della quale il beneficiario non potrà differire o sospendere i pagamenti dovuti al finanziatore in ragione di eccezioni di sorta, anche se proposte giudizialmente;

- prevedono il rimborso anticipato obbligatorio nel caso in cui il rapporto di finanziamento divenga, a seguito di modifiche normative o regolamentari, ovvero di nuovi indirizzi interpretativi delle norme esistenti, contrario alla normativa vigente;

- prevedono la facoltà per il beneficiario, al ricorrere di determinate circostanze, di procedere al rimborso anticipato volontario del finanziamento (con applicazione di penale pari all'1% dei rimborsi in linea capitale oltre agli interessi che sarebbero maturati senza il rimborso anticipato volontario). L'esercizio della facoltà di rimborso anticipato per uno dei finanziamenti comporterà l'obbligo di rimborsare anticipatamente anche l'altro finanziamento.

- prevedono la corresponsione di una commissione di up-front (mediante compensazione) al finanziatore in misura pari all'1% delle somme da questi erogate (c.d. Utilisation);

- prevedono una ampia gamma di dichiarazioni e garanzie rilasciate dal beneficiario all'Emittente nonché di specifici obblighi informativi periodici;
- contemplano l'obbligo di notificare al finanziatore l'eventuale verificarsi di uno degli eventi di default previsti dai contratti, a fronte dei quali, salve limitate eccezioni, il finanziatore potrà dichiarare risolto il contratto, con conseguente obbligo di rimborso immediato dei finanziamenti.

II. Finanziamenti a Lingotto 2000 S.p.A.

La società controllata Lingotto 2000 S.p.a. ha in essere due finanziamenti erogati da Tenax Capital Limited, società con sede nel Regno Unito e gestore delegato del fondo di investimento alternativo "Tenax QIAIF ICAV" registrato nella Repubblica d'Irlanda, di cui:

a) uno, contrattualizzato il 24 maggio 2022, avente ad oggetto la sottoscrizione, da parte di Tenax Capital Limited, di titoli di debito emessi da Lingotto 2000 S.p.A. e denominati "*Lingotto 2000 S.p.A. – Floating Rate Notes Midcap 2022-2026*" fino a massimi euro 2,5 milioni. Detta emissione è assistita

da garanzia prestata da SACE S.p.A. in conformità al D.L. 23/2020 (come successivamente convertito e modificato) a copertura dell'80% del valore nominale del prestito e dell'80% degli interessi maturandi dall'emissione alla scadenza del prestito. Il prestito ha data di emissione 31 maggio 2022 e data di scadenza al 4° anno dall'emissione.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale nel corso della durata del prestito, e precisamente:

(i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 0,5,

(ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2022, a 4,5 sino al 31 dicembre 2023, a 4,0 sino al 31 dicembre 2024, a 3,5 sino al 31 dicembre 2025 e a 3,0 sino al 31 dicembre 2026.

b) uno, contrattualizzato l'11 novembre 2021, avente ad oggetto la sottoscrizione, da parte del fondo "Tenax PMI" destito Tenax Capital Limited, di titoli di debito emessi da Lingotto 2000 S.p.A. fino a massimi euro 5 milioni. Detta emissione è assistita (i) da garanzia prestata da SACE S.p.A. a copertura dell'90% del valore nominale del prestito e (ii) da ipoteca di primo grado su un immobile in Genova o, in alternativa, da titoli per un ammontare pari al 10% del valore nominale non ancora rimborsato del prestito.
Il prestito è a tasso variabile pari all'euribor a 1 mese (con floor allo 0%) maggiorato di uno spread pari al 5,0% per i primi 24 mesi, al 5,1% per i mesi dal 25° al 36°, al 5,2% per i mesi dal 37° al 48° mese, e del 5,3% sino alla scadenza (fissata al 31 ottobre 2026).
Il rimborso del capitale è previsto in misura pari:
- al 10% del valore nominale, decorsi 18 mesi dall'emissione,
- al 20% del valore nominale, decorsi 36 mesi dall'emissione,
- al 20% del valore nominale, decorsi 48 mesi dall'emissione, e
- al 50% del valore nominale, alla scadenza.

Previsto il rimborso integrale anticipato in caso di cambio di controllo su Lingotto 2000 S.p.a..

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale nel corso della durata del prestito, e precisamente:

(i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 0,5,

(ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2022, a 4,5 sino al 31 dicembre 2023, a 4,0 sino al 31 dicembre 2024, a 3,5 sino al 31 dicembre 2025 e a 3,0 sino al 31 dicembre 2026.

14. Documenti accessibili al pubblico

Per tutta la durata di validità del presente Prospetto, possono essere consultati presso la Sede Sociale dell'Emittente, i seguenti documenti in formato cartaceo:

- Statuto Sociale dell'Emittente;
- Fascicoli di bilancio separato dell'Emittente al 31 dicembre 2024;
- Fascicoli di bilancio separato dell'Emittente al 31 dicembre 2023;
- Relazione della Società di Revisione riferita ai bilanci di esercizio 2024 e 2023;
- Fascicoli di bilancio consolidato al 31 dicembre 2024;
- Fascicoli di bilancio consolidato al 31 dicembre 2023;
- Relazione della Società di Revisione riferita ai bilanci consolidati 2024 e 2023;
- Prospetto;
- Regolamento del Prestito.

La documentazione menzionata è disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com.

PARTE B

SEZIONE SECONDA

INFORMAZIONI SUI TITOLI OFFERTI

1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti.

1.1 Indicazione delle Persone Responsabili

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4.

1.5 Dichiarazione dell'Emittente

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.5.

2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi alle Obbligazioni, si rinvia alla Parte A del Prospetto.

3. Informazioni essenziali.

3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta

L'attività dei Collocatori, in quanto soggetti che agiscono istituzionalmente su incarico dell'Emittente e che percepiscono commissioni in relazione al servizio di collocamento potrebbe comportare il verificarsi di situazioni di potenziale conflitto di interessi.

In particolare, Directa SIM S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolge il ruolo di collocatore e operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa e, pertanto ha un interesse in conflitto con gli investitori. Inoltre, Directa SIM potrà avvalersi di Mit SIM S.p.A. quale subcollocatore.

Si evidenzia inoltre che:

- Directa SIM S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento all'offerta e ammissione alle negoziazioni sul MOT,

- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di Mi.Mo.Se.S.p.A. nonché una partecipazione significativa pari al 20,62% tramite Mi.Mo.Se. S.p.A. in Mit SIM S.p.A.;

- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A. nonché consigliere di Mit SIM S.p.A.;

- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante Mi.Mo.Se.S.p.A., è anche sindaco di Directa SIM S.p.A. e di Mit SIM S.p.A.;

Si segnala inoltre che l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta fra l'altro per il rimborso di finanziamenti per un totale di 13,3 milioni di Euro, di cui 6 milioni di Euro assistiti da fideiussione di Mi.Mo.Se. S.r.l. controllata dal Prof. Massimo Segre.

Salvo quanto sopra indicato, alla Data del Prospetto Informativo, l'Emittente non è a conoscenza di interessi significativi di persone fisiche o giuridiche nell'operazione descritta dal Prospetto Informativo e/o di conflitti di interesse che siano significativi con riferimento all'offerta delle Obbligazioni.

Con riferimento ai potenziali conflitti di interesse dei membri degli organi sociali si rinvia al Capitolo 9, Paragrafo 9.2, della Sezione Prima del Prospetto Informativo.

3.2 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

Il Prospetto è redatto in adempimento delle previsioni normative che regolano le offerte al pubblico di strumenti finanziari.

In caso di sottoscrizione integrale per Euro 30.000.000, i proventi netti dell'Offerta, dedotte spese per circa Euro 1 milione (di cui circa Euro 0,9 milioni per spese legate al collocamento e ulteriori circa

Euro 0,1 milioni legate all'Offerta per consulenze e spese di marketing), saranno pari a Euro 29.000.000 circa.

L'Emittente ha deciso di emettere il Prestito Obbligazionario per impiegarne i proventi netti (Euro 29 milioni nell'ipotesi di integrale sottoscrizione dell'Offerta), per il rimborso di posizioni debitorie sino ad un ammontare massimo di 18,3 milioni di Euro e per il finanziamento dello sviluppo di progetti e attività per la restante parte.

Alla Data del Prospetto è elevato il rischio che i flussi di cassa derivanti dall'attività caratteristica non siano congrui e coerenti temporalmente rispetto ai flussi di cassa in uscita legati ai debiti in scadenza.

Ciò premesso, alla luce dei programmi di dismissione di immobili dell'Emittente e, dunque, alla luce dell'eventuale incasso dei proventi da detta attività caratteristica, l'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta:

(i) per il rimborso di alcune esposizioni in scadenza, per un ammontare di 13,3 milioni di euro ed in particolare al riscatto di leasing immobiliari per Euro 7,3 milioni, scadenti nel gennaio 2026 ed il rimborso di finanziamenti bancari per un totale di 6 milioni di Euro, di cui 3 milioni scadenti nel 2025 e 3 milioni scadenti nel 2026. Si evidenzia che tali finanziamenti bancari sono assistiti da fideiussione di Mi.Mo.Se. S.r.l. controllata dal Prof. Massimo Segre.

(ii) per finanziare lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, tra cui, primariamente, quello relativo all'ex palazzo RAI in Torino, per un importo di 8,4 milioni di euro,

(iii) per finanziare lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo, per un importo di 3,3 milioni di Euro, e

(iv) per finanziare lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera, consentendo di acquisire la gestione di nuove strutture, per un importo di 4 milioni di Euro.

Si evidenzia che fermo restando quanto sopra evidenziato, l'ammontare dei proventi netti dell'Offerta utilizzato dall'Emittente per il rimborso di esposizioni debitorie potrà essere aumentato fino a Euro 18,3 milioni nel caso in cui non si dovessero perfezionare le cessioni di immobili per le quali sono in corso trattative o non si dovessero perfezionare nei tempi previsti, riducendo dunque le risorse destinate allo sviluppo a complessivi 10,7 milioni.

Non si può escludere, inoltre, che, ove l'Emittente non riesca a reperire dall'attività caratteristica le risorse per pagare i debiti scaduti (pari a 4,6 milioni di Euro alla Data del Prospetto), parte dei proventi netti dell'Offerta debba essere utilizzata prioritariamente per la copertura dei suddetti debiti.

4. Informazioni riguardanti i titoli da offrire al pubblico.

4.1 Descrizione delle Obbligazioni

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni nominative non subordinate, non convertibili, e non garantite dell'Emittente, e sono contraddistinte dal Codice ISIN IT0005661498.

Le Obbligazioni saranno emesse ed offerte in sottoscrizione ad un prezzo pari al 100% del loro valore nominale e cioè al prezzo di euro 1.000 per ciascuna Obbligazione. Il prezzo di una Obbligazione sarà pari al Prezzo di Offerta.

Il Prestito avrà durata di 7 (sette) anni (ovvero 84 mesi), con decorrenza dalla data del 23 settembre 2025 (la "**Data di Emissione**") a partire dalla quale le Obbligazioni maturano il diritto al pagamento degli importi e all'esercizio dei diritti ad esse collegati (la "**Data di Godimento**"), sino alla data del 22 settembre 2032 (la "**Data di Scadenza**").

Le Obbligazioni incorporano il diritto al rimborso del capitale secondo le seguenti quote di ammortamento:

(i) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;

(ii) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;

(iii) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;

(iv) il residuo 40 % del capitale verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla data di emissione.

Le Obbligazioni incorporano il diritto al pagamento degli interessi, nella misura variabile annua lorda pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di 500 punti base, e con previsione di un floor pari al 7,00%. Su tali interessi lordi troverà applicazione l'imposta sostitutiva applicabile (con aliquota pari al 26% alla Data del Prospetto). Gli interessi verranno computati sul capitale non ancora rimborsato (i.e. sul 100% del valore nominale di ciascuna obbligazione per i primi quattro anni di durata del Prestito, sull'80% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 5° anno, sul 60% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 6° anno sul 40% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 7° anno.

Gli interessi saranno corrisposti in via annuale posticipata (contestualmente, alla scadenza del 4°, 5°, 6° e 7° anno dalla data di emissione al rimborso della pertinente quota di ammortamento).

L'Emittente, tuttavia, si è riservato il diritto di estinguere anticipatamente il Prestito Obbligazionario a partire dal quarto anno di durata del Prestito.

In tale eventualità l'Emittente procederà al rimborso anticipato del Prestito e, pertanto, corrisponderà ai portatori di ciascuna Obbligazione il capitale investito residuo, pari al valore nominale dell'Obbligazione, dedotte le eventuali quote di ammortamento già corrisposte in precedenza, oltre agli interessi maturati tra (a) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente precedente alla Data di Rimborso Anticipato, e (b) la stessa Data di Rimborso Anticipato.

4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati

Le Obbligazioni sono regolate dalla legge italiana.

Per qualsiasi contestazione tra gli obbligazionisti e l'Emittente sarà competente il Foro di Torino, ovvero, ove l'obbligazionista sia un consumatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1469 bis del Codice Civile e dell'art. 3 del D. Lgs. 206/2005 (c.d. "Codice del Consumo"), il foro in cui questi ha la residenza o il domicilio elettivo (ex art. 66-bis del codice del Consumo).

4.3 Forma degli strumenti finanziari e soggetti incaricati della tenuta dei registri

Le Obbligazioni sono titoli al portatore ed assoggettati al regime di dematerializzazione di cui al D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF) ed al Provvedimento unico della Banca d'Italia e della CONSOB adottato il 13 agosto 2018 recante la "*Disciplina delle controparti centrali, dei depositari centrali e dell'attività di gestione accentrata ("Provvedimento unico sul post-trading")*", come di volta in volta modificato (o alla normativa di volta in volta vigente in materia).

Le Obbligazioni verranno accentrate presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli), con sede in Piazza degli Affari 6, 20123 Milano.

Conseguentemente, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, i trasferimenti e la costituzione di vincoli), nonché l'esercizio dei relativi diritti patrimoniali, potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli). Gli obbligazionisti, inoltre, non potranno richiedere ed ottenere la consegna materiale dei titoli rappresentativi delle Obbligazioni. È fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui all'articolo 83-quinquies del Testo Unico della Finanza.

4.4 Ammontare dei titoli offerti al pubblico

L'ammontare massimo delle Obbligazioni offerte al pubblico è pari a euro 30.000.000,00.

Qualora, prima della chiusura dell'Offerta, si raggiungerà l'ammontare massimo di euro 30.000.000,00, l'Emittente potrà procedere in qualunque momento alla chiusura anticipata delle sottoscrizioni medesime, sospendendo l'accettazione di eventuali ulteriori richieste.

I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) Giorno Lavorativo successivo al termine del Periodo di Offerta ed eventualmente del Periodo di Offerta Aggiuntivo, di un apposito comunicato che verrà diffuso mediante il sistema SDIR e che sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente e contestualmente trasmesso a Consob e a Borsa Italiana.

4.5 Valuta di emissione delle Obbligazioni

Le Obbligazioni saranno emesse e denominate in euro.

4.6 Ranking degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge

Non è prevista, inoltre, limitazione alcuna alla possibilità per l'Emittente di costituire (ovvero di far costituire da terzi) garanzie reali o di far rilasciare da terzi garanzie personali o ancora di costituire (o far costituire da terzi) patrimoni separati, destinati a garantire gli obblighi assunti dall'Emittente, anche con riferimento all'emissione di titoli di debito diversi dalle Obbligazioni.

4.7 Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessa agli strumenti finanziari e procedura per il loro esercizio

Le Obbligazioni incorporano i diritti previsti dalla normativa vigente per i titoli della stessa categoria.

Gli obbligazionisti hanno diritto al pagamento delle cedole (il cui ammontare sarà determinato secondo quanto previsto nella Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.8, del Prospetto Informativo) e, fatto salvo il diritto dell'Emittente di procedere al Rimborso Anticipato del Prestito, al rimborso alla pari del capitale, secondo le seguenti quote di ammortamento:

(i) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui nominali 1.000 di ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;

(ii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 800 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;

(iii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 600 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;

(iv) il residuo 40% del capitale (i.e. i 400 euro residui portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla Data di Emissione.

In caso di esercizio, da parte dell'Emittente, del diritto di procedere al Rimborso Anticipato del Prestito, l'Emittente corrisponderà, per ciascuna Obbligazione detenuta, al relativo portatore:

- il capitale investito residuo, pari al valore nominale dell'Obbligazione dedotte le eventuali quote di ammortamento già corrisposte in precedenza, e

- gli interessi maturati tra (a) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente precedente alla Data di Rimborso Anticipato, e (b) la stessa Data di Rimborso Anticipato.

4.8 Tasso di interesse nominale e disposizioni relative agli interessi da pagare

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi, al tasso variabile nominale annuo lordo pari all'Euribor 12 mesi (il "**Parametro di Riferimento"**) maggiorato di uno spread (il "**Margine"**) pari a 500 punti base (il "**Tasso di Interesse**"), dalla Data di Godimento del Prestito (inclusa) e sino alla Data di Scadenza del Prestito (esclusa).

Laddove il Parametro di Riferimento assuma valore inferiore a 200 punti base (i.e. inferiore al 2,00%), il tasso cedolare lordo non potrà essere inferiore al 7,00%, essendo previsto un Floor pari al 7,00%.

Pertanto il tasso cedolare lordo sarà pari a:

Max (P + Margine; 7,00%), dove:

P è il Parametro di Riferimento.

Sugli interessi lordi verrà applicata l'imposta sostitutiva prevista dalla legge, attualmente pari al 26%.

Gli interessi lordi verranno computati, per ciascun anno di durata del Prestito, sul capitale investito e non ancora rimborsato, ossia:

- su un importo di euro 1.000 per i primi 4 anni di durata del Prestito;

- su un importo di euro 800 per il 5° anno di durata del Prestito;

- su un importo di euro 600 per il 6° anno di durata del Prestito;

- su un importo di euro 400 per il 7° anno di durata del Prestito.

A titolo meramente indicativo nella tabella che segue è riportato il confronto delle Obbligazioni del Prestito con altri titoli obbligazionari. Il lettore deve tenere presente che il rendimento annuo lordo a scadenza delle Obbligazioni non è disponibile alla Data del Prospetto e che l'esemplificazione fattane al seguente par. 4.10 del Prospetto, è costruita su ipotesi di andamento del Parametro di Riferimento (tasso Euribor a 12 mesi) nel corso della durata del Prestito, delle quali è assolutamente incerto il verificarsi in futuro. L'Emittente non ha potuto, inoltre, identificare titoli obbligazionari in circolazione del tutto comparabili con le Obbligazioni del Prestito dell'Emittente.

Infatti, i titoli obbligazionari riportati nella seguente tabella sono solo limitatamente confrontabili con le Obbligazioni del Prestito, che prevedono un rimborso graduale del capitale investito e che differiscono, tra l'altro, in termini di settore di attività in cui opera l'emittente, assegnazione di rating, cedola e scadenza del prestito obbligazionario.

Emittente	ISIN	Data di emissione	Data di scadenza	Ranking	Valuta	Ammontare (mln)	Tenor	Coupon (%)	Current YTM (%)	Issue Rating Moody's	Issue Rating S&P	Issue Rating Fitch	Retail
IPI S.p.A.	IT0005661498	23/09/2025	22/09/2032	Unsecured	EUR	30,0	7	min 7%	ND	NR	NR	NR	Yes
BTP	IT0005647265	22/07/2025	15/07/2032	Unsecured	EUR	17117,0	7	3,25	3,02	Baa3	BBB+	BBB+	Yes
GPI S.p.A	IT0005650764	14/05/2025	14/05/2031	Unsecured	EUR	41,5	6	6,32	6,47	NR	NR	NR	No
Terra Moretti S.p.A	IT0005623746	20/12/2024	20/12/2031	Unsecured	EUR	15,0	7	4,56	4,65	NR	NR	NR	No
Borgosesia S.p.A	IT0005595076	27/04/2024	27/05/2029	Unsecured	EUR	30,0	5	6,98	6,95	NR	NR	NR	Yes*
Carraro Finance	IT0006768151	17/04/2025	17/04/2030	Unsecured	EUR	265,80	5	5,25	4,79	NR	NR	NR	Yes
KME Group S.p.A	IT0005597874	24/08/2024	02/08/2029	Unsecured	EUR	160,0	5	5,75	5,25	Caa1	NR	B-	Yes
MAIRE S.p.A	XS2668070662	05/10/2023	05/10/2028	Unsecured	EUR	200,0	5	6,50	4,69	NR	NR	NR	Yes

* Il titolo obbligazionario Borgosesia S.p.A. IT0005595076, negoziato su Euronext Access Milan Professional Segment, è stato inizialmente collocato anche agli investitori al dettaglio in fase di mercato primario: il collocamento è avvenuto fuori mercato. In un secondo momento, una volta concluso il collocamento fuori mercato ed avviata la fase di negoziazione sul solo mercato secondario, il titolo è: vendibile da qualsiasi investitore, ma acquistabile solo da investitori professionali.
Fonte: informazioni pubblicate sul sito internet di Borsa Italiana al 23 luglio 2025.
Note: La voce "Tenor" indica la durata dell'obbligazione, espressa in numero di anni che intercorrono tra la data di emissione e la data di scadenza (e rimborso) dello strumento. La voce Yield-to-Maturity (YTM), è il rendimento lordo implicito di un'obbligazione sulla base delle cedole e del prezzo di mercato corrente dello strumento, nell'ipotesi che questo venga mantenuto sino a scadenza.

Con riferimento ai titoli obbligazionari riportati nella tabella, se ne evidenzia la limitata finalità informativa poiché:

- il titolo BTP è stato selezionato in quanto considerato benchmark per il mercato obbligazionario italiano, anche se differisce dalle Obbligazioni del Prestito in termini di ammontare, presenza di un rating e scadenza;

- le altre obbligazioni sono state selezionate in quanto recenti obbligazioni corporate, talune delle quali destinate anche al pubblico indistinto.

Questi titoli obbligazionari differiscono altresì dalle Obbligazioni del Prestito principalmente per vita residua e attività dell'Emittente.

Con riferimento al pagamento degli interessi del Prestito, si evidenzia che sarà effettuato annualmente in via posticipata e cioè alla scadenza di ogni 12 (dodici) mesi a partire dalla Data di Godimento.

Il parametro di riferimento (Euribor 12 mesi) sarà rilevato dall'Emittente in qualità di Agente per il Calcolo il secondo Giorno Lavorativo antecedente:

- la Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel primo anno di durata del Prestito,

- la scadenza del primo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel secondo anno di durata del Prestito,

- la scadenza del secondo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel terzo anno di durata del Prestito,

- la scadenza del terzo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel quarto anno di durata del Prestito,

- la scadenza del quarto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel quinto anno di durata del Prestito,

- la scadenza del quinto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel sesto anno di durata del Prestito,

- la scadenza del sesto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel settimo anno di durata del Prestito.

Il Parametro di Riferimento sarà costituito dal tasso Euribor dodici (12) mesi – rilevazione puntuale act/360. L'Euribor (European Interbank Offered Rate) è il tasso di interesse applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dallo European Money Markets Institute. L'Euribor viene pubblicato sui maggiori quotidiani finanziari, anche nelle versioni web, e sulle pagine dei più diffusi Information Provider come, ad esempio, Bloomberg, nonché sul sito web https://www.euribor-rates.eu/it/.

Le informazioni relative all'Euribor, pertanto, sono accessibili al pubblico anche gratuitamente.

Nel 2016 è stato dichiarato benchmark critico dalla Commissione europea per la sua rilevanza sistemica.

Il Regolamento (UE) 2016/1011del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2016 (c.d. Regolamento Benchmark), sugli indici usati come indici di riferimento negli strumenti finanziari e nei contratti finanziari o per misurare la performance di fondi di investimento, definisce come "amministratore" qualsiasi persona fisica o giuridica che ha il controllo della fornitura di un indice di riferimento. Il Regolamento Benchmark affida all'ESMA l'istituzione e la tenuta di un registro, pubblicamente accessibile, degli amministratori e degli indici di riferimento.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29, par. 2, del Regolamento (UE) 2016/1011, l'Emittente dichiara che il parametro di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse variabile prodotto dalle Obbligazioni oggetto dell'Offerta di cui al presente Prospetto, è fornito da un amministratore incluso, alla Data del Prospetto, nel registro di cui all'articolo 36 del medesimo Regolamento (UE) 2016/1011.

Laddove, nel corso della durata del Prestito, eventi perturbativi che dovessero rendere temporaneamente indisponibile il valore del parametro di riferimento per una o anche più scadenze di pagamento delle cedole, per la determinazione delle medesime sarà utilizzato l'ultimo dato disponibile fino a che non sia ripristinata la corretta determinazione del parametro di riferimento. Finché perduri l'assenza di determinazione del parametro di riferimento non si avranno variazioni favorevoli delle

cedole indicizzate rispetto all'ultimo dato disponibile, anche qualora l'andamento dei tassi di mercato risultasse, in generale, crescente.

Laddove il parametro di riferimento dovesse divenire inferiore a 200 punti base nel periodo di durata del Prestito, è previsto un limite inferiore (floor) per gli interessi lordi pari al 7,00%.

L'ultimo pagamento sarà effettuato alla Data di Scadenza o, in caso di Rimborso Anticipato, a tale data.

Gli interessi saranno calcolati su base numero di giorni effettivi del relativo periodo di interessi su numero di giorni compresi nell'anno di calendario (365 ovvero, in ipotesi di anno bisestile, 366) – secondo la convenzione Act/Act unadjusted, come intesa nella prassi di mercato.

Per "Periodo di Interessi" si intende il periodo compreso fra una data di pagamento interessi (inclusa) e la successiva data di pagamento interessi (esclusa), ovvero, limitatamente al primo periodo di interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento (inclusa) e la prima data di pagamento interessi (esclusa), fermo restando che laddove una data di pagamento interessi venga a cadere in un giorno che non è un giorno lavorativo secondo il calendario di Borsa Italiana S.p.A., di volta in volta vigente, ("Giorno Lavorativo") e sia quindi posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, non si terrà conto di tale spostamento ai fini del calcolo dei giorni effettivi del relativo periodo di interessi (c.d. unadjusted).

Qualora una qualsiasi data di pagamento degli interessi non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo ai titolari delle Obbligazioni, né il posticipo delle successive date di pagamento interessi (Following Business Day Convention – unadjusted).

Il pagamento degli interessi – al netto dell'imposta sostitutiva applicabile, pari al 26% dell'ammontare degli interessi lordi – avrà luogo esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli).

4.9 Data di scadenza, modalità di ammortamento e rimborso del Prestito

Le Obbligazioni del Prestito hanno durata sino allo scadere del 7° (settimo) anno dalla Data di Godimento ("**Data di Scadenza del Prestito**").

Le Obbligazioni saranno rimborsate:

a) secondo le seguenti quote di ammortamento:

(i) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui nominali 1.000 di ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;

(ii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 800 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;

(iii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 600 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;

(iv) il residuo 40 % del capitale (i.e. i 400 euro residui portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla data di emissione,

oppure

b) alla Data di Rimborso Anticipato ad iniziativa dell'Emittente.

Il rimborso del capitale avrà luogo esclusivamente per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Euronext Securities Milan (Monte Titoli).

Qualora una qualsiasi data di rimborso del capitale non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo ai titolari delle Obbligazioni, né il posticipo delle successive date di pagamento interessi (Following Business Day Convention – unadjusted).

L'Emittente potrà decidere di riacquistare tutte le Obbligazioni del Prestito ad un prezzo che sarà pari: al valore residuo in linea capitale (i.e. al valore nominale dedotte le quote di ammortamento eventualmente già corrisposte agli Obbligazionisti) di ciascuna Obbligazione, maggiorato degli interessi netti (i.e. al netto dell'imposta sostitutiva applicabile, pari al 26%) maturati su tale importo nel periodo tra (i) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente antecedente alla Data di Riacquisto, e (ii) la Data di Riacquisto medesima.

In tale eventualità l'Emittente procederà all'estinzione di tutte le Obbligazioni.

Le Obbligazioni del Prestito eventualmente acquistate dall'Emittente sul mercato secondario possono essere, a scelta dell'Emittente, mantenute oppure cancellate, fermo restando che l'Emittente non potrà partecipare alle deliberazioni dell'Assemblea degli Obbligazionisti per le Obbligazioni da essa eventualmente mantenute, ai sensi dell'art. 2415, quarto comma, del Codice Civile.

4.10 Tasso di rendimento

Il tasso di rendimento effettivo annuo lordo è variabile, e pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base.

In considerazione del fatto che il Prestito è emesso alla pari, ovvero il prezzo di sottoscrizione è pari al 100% del valore nominale, e del fatto che il Prestito è assoggettato a graduale ammortamento tra il 4° e il 7° anno di durata dello stesso, il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza è differente dal tasso cedolare.

Assumendo, in via del tutto ipotetica, che il tasso cedolare lordo sia pari:

- all'8% (corrispondente al 5,92% netto), per i primi due anni di durata del Prestito;

- al 7% (corrispondente al 5,18% netto), per il terzo e quarto anno di durata del Prestito;

- all'8% (corrispondente al 5,92% netto), per il quinto e sesto anno di durata del Prestito;

- al 7% (corrispondente al 5,18% netto), per il settimo e ultimo anno di durata del Prestito;

nell'ipotesi in cui il Prestito giunga alla sua naturale scadenza (ossia, nel caso in cui l'Emittente non decida di procedere al Riacquisto o al Rimborso Anticipato del Prestito), ciascuna Obbligazione produrrà i seguenti flussi di pagamento:

Anno di durata del Prestito	Rimborso in linea capitale a fine anno	Capitale Residuo	Interessi lordi maturati (euro)	Flusso pagamenti (euro)
1°	0	1.000	80	80
2°	0	1.000	80	80
3°	0	1.000	70	70
4°	200	800	70	270
5°	200	600	64	264
6°	200	400	48	248
7°	400	0	28	428
Totale Flussi				1.440

Il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza (**tres**) può essere determinato mediante la seguente formula:

$$VA = \sum_{t=1}^{T} \frac{F_t}{(1 + tres)^t}$$

Dove:

VA è il valore attuale del titolo (i.e., nel caso di specie, 1.000 euro, essendo il titolo sottoscritto alla pari),

T rappresenta la scadenza (i.e., nel caso di specie, 7, pari agli anni di durata del Prestito),

$\mathbf{F_t}$ rappresenta i flussi periodici corrisposti al possessore del titolo (che, nel caso di specie, includono, dal 4° al 7° anno le quote di rimborso del capitale investito).

Il rendimento effettivo annuo lordo a scadenza, nell'ipotesi sopra indicata, risulterebbe pari al 7,75% circa.

Il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza viene calcolato con il metodo del tasso interno di rendimento a scadenza in regime di capitalizzazione composta, alla data di emissione e sulla base dell'importo versato e relativi ammortamenti nonché dei flussi cedolari. Le ipotesi sottostanti al metodo di calcolo indicato, prevedono la detenzione del titolo fino alla scadenza, e l'assenza di eventi di credito relativi all'Emittente. Il rendimento effettivo del titolo è il tasso che rende equivalente le somma attualizzata dei flussi di cassa percepiti al prezzo dell'Offerta.

Il tasso di interesse delle Obbligazioni è stato stabilito il 14 luglio 2025 dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente autonomamente, senza avvalersi di esperti indipendenti.

Nella determinazione del tasso, non è stata, inoltre, valorizzata la componente derivativa connessa alla facoltà dell'Emittente di Rimborso Anticipato del Prestito.

4.11 Forme di rappresentanza dei possessori dei titoli

Le disposizioni che regolano le modalità con le quali i portatori delle Obbligazioni sono rappresentati e quelle che regolano l'organizzazione di gruppo degli obbligazionisti sono quelle di tempo in tempo vigenti, secondo la legge italiana.

Per la tutela degli interessi comuni degli Obbligazionisti si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 2415 del codice civile, l'Assemblea degli Obbligazionisti delibera:

- la nomina e la revoca del Rappresentante Comune;
- le modificazioni delle condizioni del prestito;
- le proposte di amministrazione controllata e di concordato preventivo e fallimentare dell'Emittente;
- la costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela degli interessi comuni e relativo rendiconto;
- altri oggetti di interesse comune degli obbligazionisti.

Ai sensi dell'articolo 2415, comma terzo, del Codice Civile, all'Assemblea degli Obbligazionisti si applicano le disposizioni relative all'assemblea straordinaria dei soci.

Per le delibere inerenti alle modificazioni delle condizioni del prestito è necessario, anche in seconda convocazione, il voto favorevole degli obbligazionisti che rappresentino la metà delle obbligazioni emesse e non estinte. All'assemblea degli obbligazionisti possono assistere gli amministratori e i sindaci.

Le deliberazioni dell'assemblea degli obbligazionisti vincolano anche gli assenti o dissenzienti.

L'assemblea degli obbligazionisti nomina il Rappresentante Comune degli Obbligazionisti. In difetto, questi è nominato con decreto del Tribunale competente su domanda di uno o più obbligazionisti o degli amministratori dell'Emittente. Il Rappresentante Comune dura in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e può essere rieletto.

Il Rappresentante Comune deve provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea degli obbligazionisti e tutelare gli interessi comuni di questi nei rapporti con l'Emittente. Ha diritto di assistere all'assemblea dei soci. Per la tutela degli interessi comuni, il Rappresentante Comune ha la rappresentanza processuale degli Obbligazionisti anche nel concordato preventivo, nella liquidazione giudiziale, e nell'amministrazione straordinaria dell'Emittente.

In ogni caso, come previsto dall'art. 2419 del Codice Civile, non sono precluse azioni individuali degli Obbligazionisti, salvo che tali azioni siano incompatibili con le deliberazioni dell'assemblea degli Obbligazionisti previste dall'art. 2415 del Codice Civile.

Salvo diversa disposizione applicabile, tutte le comunicazioni dell'Emittente ai titolari delle Obbligazioni saranno considerate come valide se rese disponibili sul sito internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto). Le comunicazioni saranno in ogni caso effettuate secondo le modalità proprie del mercato di riferimento e ai sensi della vigente normativa applicabile.

Gli avvisi di convocazione delle Assemblee degli Obbligazionisti saranno pubblicati nelle forme di legge e, unitamente alla relativa documentazione saranno altresì messi a disposizione del pubblico sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto.

4.12 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi

L'emissione del Prestito è stata deliberata dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 14 luglio 2025.

In particolare, la Società ha deliberato di:

(i) approvare l'emissione di un prestito obbligazionario destinato a investitori professionali e retail, a tasso variabile, non convertibile, non garantito e non subordinato, da offrire in sottoscrizione al pubblico indistinto in Italia e da ammettere a quotazione presso uno o più mercati regolamentati, ivi incluso il MOT, per un importo massimo complessivo non superiore ad euro 30.000.000, e

(ii) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, il potere, esercitabile anche a mezzo di procuratori speciali e nell'osservanza dei termini e modalità di legge, di porre in essere, finalizzare, negoziare, sottoscrivere, modificare (in tutto o in parte) e ratificare:

a) ogni atto, documento (ivi incluso il Prospetto Informativo), comunicazione (quali gli avvisi e comunicati obbligatori o non) o accordo (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, il mandato al/ai responsabile/i del collocamento e l'accordo di collocamento e garanzia) necessario od opportuno alla finalizzazione (ivi incluso il potere di stabilire ogni termine e condizione delle obbligazioni e dell'offerta delle stesse), all'emissione ed al collocamento del Prestito Obbligazionario;

b) ogni atto, dichiarazione, comunicazione o documento necessario od opportuno all'avvio e alla successiva finalizzazione delle procedure nei confronti di Consob e di Borsa Italiana mirate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per poter effettuare l'Offerta ed alla connessa ammissione alla negoziazione sul MOT (ovvero su altro mercato regolamentato); e

c) ogni altro atto, contratto, operazione o documento che lo stesso ritenga comunque necessario od opportuno alla finalizzazione dell'emissione, del collocamento e della gestione del Prestito Obbligazionario e delle attività sopra indicate nonché per il buon successo dell'operazione.

4.13 Data di emissione degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni saranno emesse entro due giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Offerta (la "**Data di Emissione**"), ossia il 23 settembre 2025.

4.14 Restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni del Prestito saranno liberamente trasferibili e assoggettate al regime di circolazione dei titoli dematerializzati. In particolare, le Obbligazioni del Prestito saranno ammesse al sistema di amministrazione accentrata di Euronext Securities Milan (Monte Titoli) in regime di dematerializzazione ai sensi della normativa vigente.

4.15 Regime fiscale

La normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Obbligazioni.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Obbligazioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

4.16 Identità dell'offerente e del soggetto che chiede l'ammissione a quotazione

Le Obbligazioni sono offerte in sottoscrizione dall'Emittente, che ne ha richiesto l'ammissione a quotazione.

5. Termini e condizioni dell'Offerta

5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

5.1.1 Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata

L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione salvo quanto di seguito precisato in merito alla facoltà di revoca dell'Offerta.

5.1.2 Ammontare totale dell'Offerta

L'operazione consiste in un'offerta pubblica di sottoscrizione e ammissione a quotazione sul MOT di massimo n. 30.000 Obbligazioni, del valore nominale di euro 1.000 ciascuna, destinata al pubblico indistinto in Italia (l'"**Offerta**").

Nel caso in cui, alla conclusione del Periodo di Offerta, le sottoscrizioni in sede di distribuzione delle Obbligazioni sul MOT, siano inferiori a euro 20.000.000, l'Emittente si riserva la facoltà di revocare l'Offerta. In tale ipotesi le Obbligazioni potranno essere sottoscritte unicamente da investitori professionali.

Si rappresenta che, qualora le sottoscrizioni in sede di distribuzione delle Obbligazioni sul MOT siano inferiori a euro 15.000.000, l'ammissione alle negoziazioni potrà avvenire unicamente in presenza di un operatore "Specialista" in conformità al Regolamento dei Mercati di Borsa Italiana, che dovrà essere nominato dall'Emittente.

Per maggiorni informazioni si veda quanto previsto al successivo paragrafo 5.5. della Parte C del Prospetto.

5.1.3 Periodo e condizioni di validità dell'Offerta

L'Offerta delle Obbligazioni avrà inizio alle ore 9.00 del secondo giorno lavorativo successivo alla Data del Prospetto Informativo (ossia il 1° agosto 2025), e avrà termine alle ore 17:30 del 19 settembre 2025 (il "**Periodo di Offerta**").

Durante tutto il Periodo di Offerta le Obbligazioni potranno essere sottoscritte, tramite intermediari aderenti al MOT, mediante l'impartizione di ordini di acquisto su tale Mercato.

Qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte alla data del 19 settembre 2025, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta, salvo che, laddove l'importo sottoscritto sia inferiore a 20 milioni di euro, l'Emittente decida di revocare l'Offerta.

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta e nel caso in cui l'Emittente non si sia avvalso della facoltà di revocare l'Offerta, l'Emittente potrà, a partire dal 25 settembre 2025 e fino al 31 dicembre 2025 (il "**Periodo di Offerta Aggiuntivo**") senza il consenso dei titolari delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte, offrire al pubblico indistitno ed

emettere in varie *tranches* le Obbligazioni, mediante un collocamento fuori mercato, effettuato da Directa SIM quale collocatore.

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

Le Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo avranno, a tutti gli effetti, gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.

L'Offerta è inoltre legata alle seguenti condizioni di validità e durata:

a) l'Emittente si riserva la facoltà di disporre la chiusura anticipata dell'Offerta qualora, prima della conclusione del Periodo di Offerta, l'ammontare nominale complessivo massimo dell'Offerta (pari a euro 30.000.000) sia interamente collocato presso il pubblico indistinto.

La chiusura anticipata dell'Offerta sarà tempestivamente comunicata a Consob, a Borsa Italiana e al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni.

In caso di chiusura anticipata dell'Offerta, l'Offerta delle Obbligazioni avrà termine alle ore 17:30 della relativa data di chiusura anticipata.

In caso di chiusura anticipata dell'Offerta, la Data di Emissione delle Obbligazioni rimarrà invariata.

b) l'Emittente potrà decidere di non dare inizio all'Offerta e la stessa dovrà ritenersi annullata qualora tra la data di pubblicazione del Prospetto Informativo e il giorno antecedente l'inizio dell'Offerta, dovessero verificarsi circostanze straordinarie, così come previste nella prassi internazionale, quali, tra l'altro, gravi mutamenti negativi riguardanti la situazione politica, finanziaria, economica, normativa, valutaria o di mercato, a livello nazionale o internazionale, ovvero gravi mutamenti negativi che riguardino o incidano sulla situazione finanziaria, patrimoniale e/o reddituale o sulle attività dell'Emittente e/o del Gruppo, o comunque accadimenti di rilievo relativi all'Emittente e/o al Gruppo che siano tali da pregiudicare il buon esito dell'Offerta o da renderne non opportuno lo svolgimento. Tale decisione verrà comunicata tempestivamente a Consob, a Borsa Italiana e successivamente al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente.

c) l'Emittente si riserva la facoltà di ritirare l'Offerta, sulla base di quanto previsto alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.2, previa comunicazione a Consob, a Borsa Italiana e successivamente al pubblico, con avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni, entro le ore 17:30 dell'ultimo giorno del Periodo di Offerta.

d) L'Offerta sarà comunque ritirata qualora Borsa Italiana non stabilisca la data di inizio delle negoziazioni ovvero revochi il provvedimento di ammissione a quotazione delle Obbligazioni, ai sensi del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana e sue successive modifiche e integrazioni, entro la Data di Pagamento delle Obbligazioni, previa comunicazione a Consob e successivamente al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni).

5.1.4 Modalità di adesione e quantitativi massimi e minimi

Periodo di Offerta

L'Emittente offrirà durante tutto il Periodo di Offerta le Obbligazioni sulla piattaforma di negoziazione MOT secondo le modalità di distribuzione diretta sul mercato.

Le proposte di sottoscrizione dovranno essere effettuate esclusivamente attraverso il MOT avvalendosi di Intermediari (come di seguito definiti) che immettano l'ordine direttamente o – qualora non siano abilitati ad operare sul MOT – per il tramite degli operatori partecipanti al MOT. Il quantitativo minimo sarà pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale pari ad Euro 1.000,00 (il "Lotto Minimo di Sottoscrizione") o suoi multipli.

Nel corso del Periodo di Offerta, gli Intermediari (come definiti nel successivo Paragrafo 5.4.1.), direttamente o – qualora non siano abilitati ad operare sul MOT – per il tramite degli operatori partecipanti al MOT, potranno immettere proposte irrevocabili di sottoscrizione delle Obbligazioni, sia per conto proprio che per conto terzi, secondo le regole di funzionamento del MOT.

L'abbinamento delle proposte in vendita immesse da Directa SIM in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT, ai sensi dell'art. 2.4.3 del Regolamento di Borsa, con le proposte in acquisto irrevocabili immesse sul MOT, determinerà la conclusione di contratti la cui efficacia è condizionata all'emissione delle Obbligazioni.

Da un lato, la presa in carico della proposta di acquisto non costituisce perfezionamento del contratto, dato che quest'ultimo è subordinato alla conferma della corretta esecuzione dell'ordine e, dall'altro, l'efficacia del contratto è subordinata all'emissione delle Obbligazioni.

Le Obbligazioni saranno assegnate, fino alla loro massima disponibilità, in base all'ordine cronologico di presentazione delle proposte di acquisto sul MOT.

Non sono previsti incentivi alla sottoscrizione delle Obbligazioni.

Gli Investitori che intendono acquistare le Obbligazioni durante il Periodo d'Offerta dovranno rivolgersi al proprio Intermediario che trasmetterà l'ordine di sottoscrizione ricevuto direttamente o – qualora non sia abilitato ad operare sul MOT – per il tramite di un operatore partecipante al MOT, sulla base degli accordi a tal fine posti in essere con l'Intermediario medesimo.

L'Intermediario che riceva la proposta di acquisto da un Investitore con cui intrattenga rapporti di clientela vincolerà la liquidità necessaria alla sottoscrizione delle Obbligazioni sul conto corrente del proprio cliente.

Non saranno ricevibili né considerate valide le proposte di acquisto pervenute prima dell'inizio del Periodo di Offerta, e quindi prima delle ore 9:00 del 1° agosto 2025, e dopo il termine del Periodo di Offerta, e quindi dopo le ore 17:30 del 19 settembre 2025.

Sono ammesse sottoscrizioni multiple da parte degli Investitori. Le proposte di acquisto sono irrevocabili, fatto salvo quanto previsto dall'art. 23, comma 2, del Regolamento (UE) 2017/1129 in tema di revoca in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo.

Gli Investitori sono invitati a considerare che, agli ordini di acquisto delle Obbligazioni effettuati sul MOT avvalendosi di tecniche di comunicazione a distanza, anche nel corso del Periodo di Offerta, non sono applicabili le disposizioni vigenti riguardanti il diritto di recesso in relazione alla commercializzazione a distanza di servizi finanziari a consumatori, di cui agli articoli 67-bis e 67-duodecies del Decreto Legislativo n. 206 del 6 settembre 2005 (il "Codice del Consumo").

Si invitano gli Investitori a considerare che, al fine dell'acquisto delle Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta, le relative proposte di acquisto dovranno essere inserite sul MOT ed abbinate a proposte di vendita nel corso degli orari di funzionamento del MOT. Fermo restando che non esiste un limite al numero di proposte di acquisto sul MOT che ciascun Investitore potrà trasmettere, si segnala che ciascuna proposta di acquisto avrà un taglio minimo di Euro 1.000,00 e suoi multipli.

Le modalità di distribuzione delle Obbligazioni a fronte delle proposte di acquisto ricevute saranno basate sull'ordine cronologico di conclusione dei contratti sulla piattaforma MOT.

Ciascun Intermediario attraverso il quale l'ordine di acquisto delle Obbligazioni è stato immesso sul MOT, provvederà a dare comunicazione ai richiedenti dei quantitativi di Obbligazioni loro distribuite entro la Data di Pagamento.

Periodo di Offerta Aggiuntivo

Nell'eventuale Periodo di Offerta Aggiuntivo, le domande di adesione all'Offerta devono essere presentate per quantitativi minimi pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale complessivo di Euro 1.000 (il "Lotto Minimo"), con possibili incrementi pari ad almeno 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale pari a Euro 1.000 ciascuna.

Le domande di adesione all'Offerta devono essere presentate a Directa SIM S.p.A., quale collocatore (il "Collocatore") o ad eventuali subcollocatori per quantitativi pari al Lotto Minimo, o suoi successivi incrementi di almeno 1 (una) Obbligazione, mediante sottoscrizione del relativo modulo di adesione, debitamente compilato e sottoscritto dal richiedente o da un suo mandatario speciale. Sono ammesse sottoscrizioni multiple da parte degli aderenti all'Offerta, fermo restando che ai fini del riparto ciascun aderente verrà considerato unitariamente, indipendentemente dal numero di moduli di adesione consegnati.

I moduli di adesione sono disponibili presso il Collocatore e presso gli eventuali subcollocatori. All'aderente che non intrattenga alcun rapporto di clientela con il Collocatore o eventuale subcollocatore presso cui viene presentata la domanda di adesione potrebbe essere richiesta l'apertura di un conto corrente e/o di un deposito titoli, ovvero il versamento di un deposito temporaneo infruttifero, di importo pari al controvalore delle Obbligazioni richieste calcolato sulla base del Prezzo di Offerta determinato secondo quanto previsto al successivo Paragrafo 5.3.1. In caso di mancata o parziale assegnazione delle Obbligazioni, la totalità delle somme versate in deposito temporaneo, ovvero l'eventuale differenza rispetto al controvalore delle Obbligazioni assegnate, verrà corrisposta al richiedente senza alcun onere a suo carico entro la Data di Pagamento.

Le domande di adesione sono irrevocabili, fermo restando quanto evidenziato nella Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.5, del Prospetto Informativo.

Non saranno ricevibili né considerate valide le domande di adesione pervenute al Collocatore o subcollocatori prima dell'inizio del Periodo di Offerta Aggiuntivo, ovvero prima delle ore 9:00 del 25 settembre 2025 e dopo la conclusione del Periodo di Offerta Aggiuntivo, ovvero dopo le ore 17:30 del 31 dicembre 2025, salvo l'eventuale chiusura anticipata dell'Offerta.

Inoltre, non saranno ricevibili né considerate valide le domande di adesione raccolte fuori sede e mediante tecniche di comunicazione a distanza (incluse per via telematica (online)) al Collocatore o eventuali subcollocatori dopo le ore 17:00 del quindicesimo giorno antecedente il 31 dicembre 2025, salvo l'eventuale chiusura anticipata.

I clienti del Collocatore o subcollocatori che operano online potranno aderire all'Offerta per via telematica, mediante l'utilizzo di strumenti elettronici via internet, in sostituzione del tradizionale metodo cartaceo. I Collocatori che operano online rendono disponibile, per la consultazione e la stampa, il Prospetto Informativo presso il proprio sito internet.

Gli interessati possono aderire all'Offerta anche tramite soggetti autorizzati all'attività di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, ai sensi del Testo Unico della Finanza e relative disposizioni di attuazione, purché gli stessi sottoscrivano l'apposito modulo di adesione in nome e per conto del cliente investitore, e tramite soggetti autorizzati, ai sensi dello stesso Testo Unico della Finanza e delle relative disposizioni di attuazione, all'attività di ricezione e trasmissione ordini, alle condizioni indicate nella relativa normativa di attuazione. Le società fiduciarie autorizzate alla gestione patrimoniale di portafogli d'investimento mediante intestazione fiduciaria di cui all'articolo 60, comma 4, del D. Lgs. 23 luglio 1996 n. 415 possono aderire all'Offerta esclusivamente per conto dei loro clienti, indicando sul modulo di adesione il solo codice fiscale del cliente.

Ai sensi dell'articolo 67-duodecies, comma 4, del Codice del Consumo, l'efficacia dei contratti conclusi mediante tecniche di comunicazione a distanza (ovvero online) è sospesa per la durata di 14 (quattordici) giorni dalla data di sottoscrizione degli stessi da parte dell'investitore.

5.1.5 Revoca dell'adesione.

Nel caso in cui l'Emittente proceda alla pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo, sia nel Periodo di Offerta sia nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, gli investitori che abbiano già aderito all'offerta, prima della pubblicazione di tale supplemento, potranno, ai sensi dell'articolo 23 del Regolamento 2017/1129, revocare la propria accettazione.

Il diritto di revoca dell'accettazione è esercitabile entro il termine indicato nel supplemento e comunque non inferiore a tre giorni lavorativi dalla pubblicazione del supplemento, secondo le modalità indicate nel supplemento medesimo ovvero altro termine eventualmente previsto dalle norme per tempo vigenti.

Ai sensi dell'articolo 23 comma 3 del Regolamento 2017/1129, ove le Obbligazioni siano acquistate o sottoscritte tramite un intermediario finanziario, quest'ultimo:

a) informerà gli investitori della possibilità che sia pubblicato un supplemento, del luogo e del periodo in cui sarebbe pubblicato, anche sul suo sito web, e del fatto che in tal caso li assisterebbe nell'esercizio del diritto di revocare l'accettazione;

b) informerà gli investitori interessati dei casi in cui li contatterebbe per via elettronica per notificare loro l'avvenuta pubblicazione di un supplemento, laddove essi acconsentano ad essere contattati per via elettronica;

c) offrirà agli investitori che acconsentono ad essere contattati soltanto con modalità diverse da quella elettronica la possibilità di essere contattati per via elettronica esclusivamente allo scopo di ricevere la notifica della pubblicazione di un supplemento;

d) avviserà gli investitori che non acconsentono ad essere contattati per via elettronica e che rifiutano tale possibilità di contatto di cui alla lettera c) di controllare il suo sito web o quello dell'emittente per verificare se sia stato pubblicato un supplemento.

L'intermediario finanziario contatterà gli investitori il giorno in cui il supplemento è pubblicato ovvero entro altro termine eventualmente previsto dalle norme per tempo vigenti.

Non è prevista la possibilità di ridurre le sottoscrizioni.

5.1.6 Modalità e termini per il pagamento e la consegna degli strumenti finanziari

Il pagamento del Prezzo di Offerta delle Obbligazioni (pari al 100% del loro valore nominale) distribuite dovrà essere effettuato alla Data di Pagamento presso l'Intermediario attraverso il quale l'ordine di acquisto delle Obbligazioni è stato immesso.

La Data di Pagamento, che coincide con la Data di Emissione e con la Data di Godimento del Prestito, cadrà il 2° (secondo) Giorno Lavorativo successivo alla chiusura del Periodo di Offerta, ossia il 23 settembre 2025. Anche in caso di chiusura anticipata dell'Offerta, la Data di Pagamento coinciderà con la Data di Emissione e con la data di Godimento del Prestito.

Le Obbligazioni distribuite nell'ambito dell'Offerta saranno messe a disposizione in forma dematerializzata agli aventi diritto mediante contabilizzazione presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli) sui conti di deposito intrattenuti presso la stessa dagli Intermediari, attraverso i quali l'ordine di acquisto delle Obbligazioni è stato immesso sul MOT.

Durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo, il pagamento del Prezzo di Offerta delle Obbligazioni assegnate dovrà essere effettuato alla data di sottoscrizione della scheda di adesione presso il Collocatore o l'eventuale sub collocatore che ha ricevuto l'adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico del richiedente.

Le Obbligazioni assegnate nell'ambito dell'Offerta saranno messe a disposizione degli aventi diritto in forma dematerializzata, sui conti intrattenuti dai Collocatori presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli), che provvederanno a registrarle nei conti di deposito a favore degli aventi diritto.

5.1.7 Diffusione dei risultati dell'Offerta

I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) Giorno Lavorativo successivo al termine del Periodo di Offerta, di un apposito comunicato che verrà diffuso mediante il sistema SDIR e che sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente.

5.1.8 Eventuali diritti di prelazione

In considerazione della natura delle Obbligazioni ivi descritte non sono previsti diritti di prelazione.

5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione

5.2.1 Destinatari dell'Offerta

L'Offerta è integralmente ed esclusivamente rivolta al pubblico indistinto in Italia.

In particolare, l'Offerta non è né sarà rivolta, né promossa né comunicata, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né il Prospetto né qualsiasi altro documento concernente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di Obbligazioni con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di Obbligazioni dell'Emittente per conto di detti titolari. Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Obbligazioni non sono state né saranno registrate ai sensi dello United States Securities Act del 1933 e sue successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone o Australia o negli Altri Paesi, e non potranno conseguentemente essere

offerte o, comunque, consegnate direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

Esclusivamente ai fini del processo di approvazione dello strumento finanziario dei *manufacturer*, la valutazione del mercato target in relazione alle Obbligazioni ha portato alla conclusione che: (i) il mercato target per le Obbligazioni è costituito da controparti qualificate, clienti professionali e clienti al dettaglio, ciascuno come definito dalla MiFID II; e (ii) le seguenti strategie di distribuzione delle Obbligazioni sono appropriate: la consulenza in materia di investimenti, la gestione di portafogli e vendite senza consulenza nel rispetto degli obblighi di valutazione di appropriatezza e adeguatezza del collocatore ai sensi della MiFID II, ove applicabili.

Qualsiasi soggetto che successivamente offra, venda o raccomandi le Obbligazioni (un "collocatore") dovrà tenere in considerazione la valutazione del mercato target dei *manufacturer*; tuttavia, ciascun collocatore soggetto alla MiFID II è tenuto ad effettuare la propria valutazione del mercato target in relazione alle Obbligazioni (adottando o affinando la valutazione del mercato target fatta dai *manufacturer*) e determinando i canali di distribuzione appropriati, nel rispetto degli obblighi di valutazione di appropriatezza o adeguatezza del collocatore ai sensi della MiFID II, a seconda dei casi.

5.2.2 Modalità di riparto

Le adesioni pervenute da parte del pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta verranno accolte, sulla base dell'ordine temporale di immissione dei pertinenti ordini di acquisto sul MOT, e durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo sulla base delle adesioni raccolte dal Collocatore, sino all'eventuale raggiungimento dell'importo massimo del Prestito, pari a euro 30.000.000.

5.2.3. Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato

Il Collocatore provvederà a dare conferma ai richiedenti dei quantitativi di Obbligazioni sottoscritte.

5.3 Fissazione del prezzo

5.3.1 Prezzo d'Offerta

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale.

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

Nessun onere o spesa aggiuntiva è prevista a carico degli aderenti, salvo eventuali spese connesse all'apertura di un conto corrente e/o di un deposito titoli ovvero il versamento di un deposito temporaneo infruttifero di cui alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.4, del Prospetto Informativo.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Soggetti incaricati del collocamento

Directa SIM S.p.A. opererà in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa nonché in qualità di Collocatore nel Periodo di Offerta e nel Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Directa SIM potrà avvalersi di uno o più subcollocatori, uno dei quali è Mit SIM S.p.A. I subcollocatori (ivi inclusa Mit SIM S.p.A.) stipuleranno eventuali contratti di subcollocamento con Directa SIM e non con l'Emittente e non percepiranno da quest'ultimo compensi o corrispettivi per l'attività svolta.

Le Obbligazioni potranno essere sottoscritte per il tramite di imprese di investimento, banche, società di gestione del risparmio, intermediari finanziari iscritti nell'elenco previsto dall'art. 106 del TUB, società di intermediazione mobiliare e altri intermediari autorizzati ai sensi dell'art. 18 del TUF (gli "Intermediari"), che riceveranno dagli Investitori gli ordini di acquisto e provvederanno ad immetterli sul MOT direttamente o – qualora non siano direttamente abilitati ad operare sul MOT – trasmettendoli ad un operatore partecipante al MOT.

Gli intermediari cui gli Investitori conferiscono gli ordini di acquisto e provvederanno a immetterli sul MOT per conto degl Investitori medesimi non riceveranno alcuna commissione dall'Emittente per la prestazione dei servizi di investimento di esecuzione di ordini per conto dei clienti o di ricezione e trasmissione degli ordini.

Tali Intermediari, tuttavia, in conformità ai contratti per la prestazione di servizi di investimento sottoscritti dai loro clienti, potrebbero applicare dei costi a questi ultimi in relazione alla sottoscrizione di Obbligazioni sul MOT.

5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario

Il servizio titoli relativo alle Obbligazioni sarà svolto, per conto della Società, da Euronext Securities Milan (Monte Titoli), con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

5.4.3 Accordi di sottoscrizione e di collocamento

Directa SIM S.p.A. ha assunto, con riferimento all'Offerta sul MOT, di operare in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa, nonché in qualità di Collocatore nel Periodo di Offerta e nel Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Non vi sono impegni di assunzione a fermo per la sottoscrizione del Prestito.

5.4.4 Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione e collocamento

Il Contratto di collocamento nonché relativo all'assunzione, da parte di Directa SIM S.p.A., con riferimento all'Offerta sul MOT, dell'incarico di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le

proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa, è stato sottoscritto tra l'Emittente e Directa SIM S.p.A. in data 22 luglio 2025.

5.5. Ulteriori previsioni del Regolamento del Prestito

Il regolamento del Prestito adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Emittnete in data 14 luglio 2025, prevede che qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte alla data del 19 settembre 2025, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta, salvo che, laddove l'importo sottoscritto sia inferiore a 20 milioni di euro, l'Emittente decida, a propria discrezione, di revocare l'Offerta. In tale ipotesi, l'ammissione a negoziazione sul MOT sarà annullata e priva di efficacia.

In tal caso l'Emittente potrà decidere di offrire le obbligazioni in sottoscrizione a investitori professionali e chiedere l'ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso il mercato Euronext Access Milan.

In tale ipotesi, fermo restando che le sottoscrizioni in precedenza effettuate dagli investitori retail saranno prive di efficacia alcuna:

(i) le sottoscrizioni del Prestito saranno riservate esclusivamente a Investitori Professionali,

(ii) il collocamento delle Obbligazioni avverrà per il tramite di intermediari collocatori;

(iii) la sottoscrizione delle Obbligazioni potrà avvenire tra il 25 settembre 2025 e il 31 dicembre 2025.

6. Ammissione alla negoziazione e modalità di negoziazione

6.1 Mercati regolamentati e Mercati Equivalenti

Borsa Italiana ha ammesso le Obbligazioni alla quotazione sul MOT con provvedimento n. FIA-002091 del 22 luglio 2025, subordinatamente all'approvazione del presente Prospetto da parte della Consob e al completamento dell'Offerta. La data di inizio delle negoziazioni ufficiali delle Obbligazioni sul MOT (la "Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT") sarà stabilita da Borsa Italiana previa verifica dei requisiti di cui all'Articolo 2.4.3 del Regolamento di Borsa Italiana e pubblicata sul Sito Web dell'Emittente e sul Sito Web della Borsa Italiana e diffusa tramite il conto dell'Emittente per il sistema di diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate ("Conto SDIR dell'Emittente"). La Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT corrisponderà alla Data di Emissione.

Il Regolamento di Borsa Italiana, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei titoli da ammettere alle negoziazioni sul MOT sia inferiore a 15 milioni di euro, subordina tale ammissione alla presenza di un operatore "Specialista" sui titoli stessi.

6.2 Strumenti finanziari già ammessi alla negoziazione su Mercati regolamentati e/o Mercati Equivalenti

Alla Data del Prospetto Informativo, le Obbligazioni di cui alla presente Offerta non sono quotate in alcun altro mercato regolamentato o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di

presentare domanda di ammissione a quotazione di tali Obbligazioni presso altri mercati regolamentati diversi dal MOT.

Il prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028", in circolazione alla Data del Prospetto, è rappresentato da obbligazioni identificati dal codice ISIN IT0005558603 e ammessi alle negoziazioni su Euronext Access Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

6.3 Soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario

Non ci sono soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario.

6.4 Prezzo di emissione dei titoli

Le Obbligazioni saranno emesse al 100% del valore nominale, pari a euro 1.000 per ciascun titolo obbligazionario.

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

7. Informazioni supplementari

7.1 Consulenti legati all'Emissione

Il consulente legale dell'Emittente nell'ambito dell'Offerta è Maviglia & Partners Studio Legale Associato.

7.2 Informazioni contenute nella Sezione Seconda del Prospetto Informativo e sottoposte a revisione

La Sezione Seconda del Prospetto non contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che sono state sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte dei revisori legali dei conti.

7.3 Rating dello strumento finanziario

Non sarà assegnato alcun rating agli strumenti finanziari oggetto del presente Prospetto Informativo.

7.4 Nota di sintesi in parte sostituita dalle informazioni di cui all'articolo 8, par. 3, lettere da c) a i) del Regolamento (UE) n. 1286/2014

Non applicabile.

DEFINIZIONI

Agente per il Calcolo	L'Emittente svolgerà la funzione di Agente per il Calcolo.
Convenzione ACT/ACT unadjusted	Metodo di calcolo del valore delle cedole di titoli obbligazionari, basato sul rapporto tra i giorni effettivi di maturazione degli interessi in un determinato anno (ad es., in un semestre o in un anno) e i giorni effettivi di cui si compone l'anno di riferimento (ossia, 365 giorni per un anno non bisestile e 366 giorni per un anno bisestile).
Data del Prospetto Informativo	La data di approvazione del Prospetto Informativo indicata in copertina.
Data di Emissione	La data in cui le Obbligazioni sono emesse (entro due giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Offerta)
Data di Godimento del prestito	Coincide con la Data di Emissione.
Data di scadenza e rimborso del Prestito	Indica lo scadere del settimo anno dalla Data di Emissione e di Godimento, salva l'Estinzione Anticipata del Prestito.
Dirigenti e Apicali o Alti Dirigenti	Indica Paolo Benedetto, che ricopre il ruolo di Direttore Generale dell'Emittente
Indicatori Alternativi di Performance o IAP	Secondo gli Orientamenti ESMA ESMA/2015/1415 uno IAP è un indicatore finanziario di performance finanziaria, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.
MOT	Il mercato telematico delle obbligazioni, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
Offerta	Indica la presente Offerta realizzata mediante la distribuzione diretta sul MOT delle Obbligazioni effettuata, durante il Periodo di Offerta, avvalendosi di Directa SIM S.p.A. quale Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa nonché l'eventuale offerta fuori mercato delle Obbligazioni rivolta al pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo.
Parametro di Riferimento	Il tasso Euribor a 12 mesi, come rilevato dall'Agente per il Calcolo alle date di riferimento.
Periodo di Offerta	Il periodo intercorrente il secondo giorno lavorativo successivo alla Data del Prospetto Informativo (ossia il 1° agosto 2025), e il 19 settembre 2025 (estremi inclusi).

Periodo di Offerta Aggiuntivo	Il periodo intercorrente fra il 25 settembre 2025 ed il 31 dicembre 2025 (estremi inclusi).
Regolamento Prospetto	Regolamento UE 1129/2017 e ss.mm.ii.
Rimborso Anticipato del Prestito	La facoltà dell'Emittente di rimborsare anticipatamente il Prestito secondo quanto previsto dal Regolamento del Prestito.
Valore Nominale Residuo	Indica il capitale non ancora rimborsato all'investitore ad un determinato momento durante la vita del Prestito. Esso è pari al 100% del valore nominale dalla Data di Emissione e sino alla scadenza del 4° anno dalla stessa, all'80% del valore nominale durante il 5° anno e sino alla scadenza dello stesso, al 60% durante il 6° anno e sino alla scadenza dello stesso, al 40% durante il 7 anno e sino alla scadenza dello stesso.

GLOSSARIO

IMI	Acronimo di Intensità del Mercato Immobiliare. Parametro espresso come quota di stock abitativo compravenduto in un periodo di tempo, solitamente un anno solare, in un determinato ambito territoriale.
IML	Acronimo di Intensità del Mercato delle Locazioni. Parametro espresso come rapporto tra il numero di abitazioni locate (nuovi contratti) e il numero di abitazioni potenzialmente locabili (ossia, al netto degli immobili utilizzati come abitazione principale) in un periodo di tempo, solitamente un anno solare, in un determinato ambito territoriale.
NPL	Acronimo di Non-Performing Loans. Indica le diverse categorie di crediti "deteriorati", ossia che manifestano forme di inadempimento, più o meno rilevante, da parte del debitore. Essi sono rappresentati dalle sofferenze, dalle inadempienze probabili e dai crediti scaduti.
NTN	Acronimo di Numero di Transazioni Normalizzate. Tale indicatore viene calcolato considerando sia il numero di atti di compravendita di immobili, sia le effettive quote percentuali di proprietà immobiliare oggetto di compravendita.
S.L.P.	Superficie lorda di pavimento.
UTP	Acronimo di Unlikely To Pay. Indica la categoria intermedia di crediti deteriorati, per i quali appare improbabile che il debitore li onori integralmente, senza ricorrere ad azioni come l'escussione delle garanzie.