



Comunicato stampa

Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032

- *Approvazione da parte della Consob del Prospetto Informativo relativo all'offerta pubblica in sottoscrizione e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato Telematico delle Obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. delle Obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032";*
- *Offerta pubblica in sottoscrizione dal 1° agosto 2025 al 19 settembre 2025.*

Torino, 31 luglio 2025 – IPI S.p.A. ("**IPI**" o l' "**Emittente**") rende noto che la Consob, con nota del 30 luglio 2025, protocollo n. 0075793/25 ha approvato il prospetto informativo relativo all'offerta pubblica in sottoscrizione e alla contestuale ammissione a quotazione sul Mercato Telematico delle Obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (il "**MOT**") delle obbligazioni (il "**Prospetto Informativo**") del prestito obbligazionario denominato "*IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 - 2032*" (il "**Prestito**" e, quanto ai titoli obbligazionari oggetto del Prestito, le "**Obbligazioni**") promossa dall'Emittente.

Il Prospetto Informativo, unitamente all'ulteriore documentazione relativa all'Offerta in Sottoscrizione (come nel seguito meglio definita), ivi incluso il regolamento del Prestito, è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni.

Il codice ISIN attribuito alle Obbligazioni del Prestito è IT0005661498.

Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**"), con provvedimento n. FIA-002091 del 22 luglio 2025, ha disposto l'ammissione a quotazione delle Obbligazioni sul MOT. La data di inizio delle negoziazioni delle Obbligazioni sul MOT sarà disposta da Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 2.4.3 del Regolamento di Borsa.



A seguito dell'avvenuta approvazione da parte di Consob del Prospetto Informativo avrà avvio un'offerta pubblica in sottoscrizione avente ad oggetto massime n. 30.000 Obbligazioni, destinate alla quotazione sul MOT rivenienti dal Prestito (l'“**Offerta in Sottoscrizione**”).

OFFERTA PUBBLICA IN SOTTOSCRIZIONE

Le proposte di sottoscrizione delle Obbligazioni a servizio dell'Offerta in Sottoscrizione (come *infra* definite) dovranno essere effettuate esclusivamente attraverso il MOT avvalendosi di intermediari che immettano l'ordine direttamente o – qualora non siano abilitati ad operare sul MOT – per il tramite degli operatori partecipanti al MOT con le modalità di cui all'art. 2.4.3, comma 7, del regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana (il “**Regolamento di Borsa**”).

Si riportano di seguito alcuni elementi dell'Offerta in Sottoscrizione descritti diffusamente nel Prospetto Informativo.

Tipologia, classe e ammontare delle Obbligazioni

L'Offerta in Sottoscrizione consiste in un'offerta pubblica di sottoscrizione e relativa quotazione sul MOT di massime n. 30.000 Obbligazioni del valore nominale di Euro 1.000,00 ciascuna, per un valore nominale complessivo pari ad Euro 30.000.000,00.

In considerazione di quanto sopra, al momento dell'adesione l'investitore non conoscerà l'ammontare complessivo definitivo del Prestito, che sarà reso noto 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 pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni nonché diffuso mediante il sistema di stoccaggio autorizzato “eMarket Storage”.

Alla data di regolamento le Obbligazioni saranno emesse e quotate sul MOT.

Non è stato assegnato, né è previsto che venga assegnato, un *rating* alle Obbligazioni.



Prezzo di offerta

Il prezzo di offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del valore nominale delle Obbligazioni a Servizio dell'Offerta in Sottoscrizione, e quindi pari ad Euro 1.000,00.

Periodo di adesione all'Offerta in Sottoscrizione

Il periodo di adesione all'Offerta in Sottoscrizione avrà inizio alle ore 9:00 del giorno 1° agosto 2025 e terminerà alle ore 17:30 del giorno 19 settembre 2025, estremi inclusi (il "**Periodo di Adesione**").

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 o di rivolgerla unicamente a investitori professionali.

Lotto Minimo di Sottoscrizione

Il quantitativo minimo di sottoscrizione sarà pari a n. 1 (una) Obbligazione a servizio dell'Offerta in Sottoscrizione, per un valore nominale pari ad Euro 1.000,00 (il "**Lotto Minimo di Sottoscrizione**").

Descrizione dei diritti connessi alle Obbligazioni a servizio dell'Offerta in Sottoscrizione

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 al rimborso alla pari del capitale secondo il piano di ammortamento previsto.

Fatto salvo quanto di seguito indicato in caso di rimborso anticipato volontario, 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 e 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).

Ai sensi del regolamento del Prestito, l'Emittente, a partire dal quarto anno di durata del Prestito, avrà la facoltà di procedere al rimborso anticipato, anche parziale, delle Obbligazioni.

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.

Le Obbligazioni costituiscono un debito chirografario non subordinato dell'Emittente e non sono assistite da garanzie reali dell'Emittente ovvero prestate da terzi, né da garanzie personali prestate da terzi. Il pagamento degli interessi avrà luogo esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli.

Tasso di interesse nominale e tasso di rendimento

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi al tasso variabile nominale annuo lordo pari all'Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base, con previsione di un floor pari al 7,00%, dalla Data di Godimento del Prestito (inclusa) e sino alla Data di Scadenza del Prestito (esclusa).

Il tasso effettivo di rendimento alla scadenza delle Obbligazioni non è determinabile a priori.

Agente per il calcolo

L'Emittente opererà quale agente per il calcolo in relazione alle Obbligazioni.

Destinatari dell'Offerta in Sottoscrizione

L'Offerta in Sottoscrizione 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).

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.

Condizioni dell'Offerta in Sottoscrizione

L'efficacia dell'Offerta in Sottoscrizione è soggetta 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 e sul sistema di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage".

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 e diffuso mediante il sistema di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage", 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) e sul sistema di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage".

Per maggiori informazioni in merito alle condizioni di efficacia dell'Offerta in Sottoscrizione si rinvia al paragrafo 5.1.3 della Parte B del Prospetto Informativo.



CALENDARIO DELL'OFFERTA IN SOTTOSCRIZIONE

Inizio dell'Offerta in Sottoscrizione	1° agosto 2025, ore 9:00
Termine dell'Offerta in Sottoscrizione	19 settembre 2025, ore 17:30 (*)
Data di Pagamento / Data di Emissione (come definita nel Prospetto Informativo)	23 settembre 2025
Messa a disposizione degli aventi diritto delle Obbligazioni	23 settembre 2025

(*) salvo chiusura anticipata.

L'Emittente è assistita da Directa SIM S.p.A., che 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.

Directa SIM potrà avvalersi di uno o più sub-collocatori. I sub-collocatori stipuleranno eventuali contratti di sub-collocamento con Directa SIM e non con l'Emittente e non percepiranno da quest'ultima compensi o corrispettivi per l'attività svolta.

Il collocamento avverrà direttamente sul MOT: le Obbligazioni potranno essere sottoscritte tramite la propria banca o piattaforma di trading.

L'Emittente è assistito ai fini dell'Offerta in Sottoscrizione dallo Studio Legale Associato Maviglia & Partners in qualità di consulente legale e dallo Studio Segre.

* * *



Il comunicato è disponibile sul sito www.ipi-spa.com, nonché sul sistema di stoccaggio autorizzato "eMarket Storage" all'indirizzo www.emarketstorage.com.

Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59 - TO

+39 011 4277816 | 011 4277987

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

Investor Relations

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59 - TO

Paolo Benedetto

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 230 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

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