

SUPPLEMENTO AL 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 presente documento costituisce un supplemento (il “Supplemento”) al Prospetto Informativo 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. L’adempimento di pubblicazione del Supplemento 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 Supplemento è stato depositato presso la Consob in data 23 ottobre 2025 a seguito di comunicazione di avvenuto rilascio del provvedimento di approvazione del supplemento medesimo con nota del 23 ottobre 2025 protocollo n. 0101561/25.

Il Supplemento deve essere letto congiuntamente al Prospetto Informativo. Il Supplemento è disponibile gratuitamente, unitamente al Prospetto, e a tutti i documenti ivi incorporati mediante riferimento, 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

SOGGETTI RESPONSABILI DEL SUPPLEMENTO. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'	3
PREMESSA E MOTIVAZIONI DEL SUPPLEMENTO. DIRITTO DI REVOCA	3
MODIFICHE ALLA NOTA DI SINTESI.....	5
MODIFICHE ALLA “PARTE A - FATTORI DI RISCHIO”	11
MODIFICHE ALLA “PARTE B, SEZIONE PRIMA - INFORMAZIONI RELATIVE ALL’EMITTENTE”	26
Modifiche alla Sezione 2. Revisori Legali dei conti	27
Modifiche alla Sezione 4. Informazioni sull’Emittente	28
Modifiche alla Sezione 6. Struttura organizzativa	30
Modifiche alla Sezione 7. Informazioni sulle tendenze previste.....	32
Modifiche alla Sezione 9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza.....	33
Modifiche alla Sezione 11. Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell’Emittente	37
Modifiche alla Sezione 13. Principali contratti	54
Modifiche alla Sezione 14. Documenti accessibili al pubblico	57
MODIFICHE ALLA PARTE B – Sezione Seconda “Informazioni sui titoli offerti”	58
Modifiche alla Sezione 3. Informazioni essenziali	58
Modifiche alla Sezione 5. Termini e condizioni dell’Offerta	60
Modifiche alle DEFINIZIONI	67

SOGGETTI RESPONSABILI DEL SUPPLEMENTO. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

La responsabilità per la veridicità e la completezza delle informazioni e dei dati contenuti nel Supplemento è assunta dall'Emittente, ossia da IPI S.p.A. con sede legale in Via Nizza 262/59, 10126 Torino, in qualità di Emittente e offerente degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.

L'Emittente, in qualità di persona responsabile del Supplemento dichiara che, per quanto a propria conoscenza, le informazioni contenute nel Supplemento sono conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

PREMESSA E MOTIVAZIONI DEL SUPPLEMENTO. DIRITTO DI REVOCA

Il presente Supplemento è volto a dare evidenza dei risultati della relazione finanziaria semestrale consolidata del Gruppo IPI al 30 giugno 2025. Con l'occasione, sono forniti alcuni aggiornamenti di informazioni riportate nel Prospetto, ritenute rilevanti per gli investitori e inerenti, in particolare (i) all'intervenuta cessione di una struttura alberghiera, con formula sale and lease-back, nel mese di agosto 2025, (ii) ai risultati del primo periodo di offerta, conclusosi il 19 settembre 2025, e alle modalità di svolgimento dell'Offerta nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo, che avrà inizio il giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del presente Supplemento e termine il 31 dicembre 2025, salva chiusura anticipata in caso di integrale sottoscrizione dell'ammontare residuo del Prestito (10.851.000 Euro alla Data del Supplemento).

Il presente Supplemento contiene unicamente i paragrafi del Prospetto Informativo che sono stati modificati per effetto di quanto precede. Le parole evidenziate nel presente Supplemento in grassetto e/o sottolineate sono state modificate e/o aggiunte rispetto alla relativa formulazione contenuta nel Prospetto Informativo, mentre il testo barrato è stato eliminato.

La dicitura "[...OMISSIS...]" deve intendersi quale riferimento alle corrispondenti parti di testo non modificate del Prospetto Informativo.

Gli eventuali riferimenti al Prospetto Informativo contenuti all'interno del presente Supplemento devono intendersi riferiti al Prospetto Informativo come modificato a seguito della pubblicazione del presente Supplemento. I termini utilizzati nel presente Supplemento con lettera maiuscola e non diversamente definiti hanno lo stesso significato loro attribuito nel Prospetto Informativo.

Tutte le parti e le informazioni del Prospetto, fatto salvo quanto indicato nel Supplemento come oggetto di specifica modifica e/o integrazione, devono intendersi confermate ed invariate.

Ai sensi dell'art. 23, par. 2, del Regolamento Prospetto, gli investitori che hanno già accettato di acquistare o sottoscrivere i titoli prima della pubblicazione del supplemento hanno il diritto, esercitabile entro tre giorni lavorativi dopo la pubblicazione del supplemento, di revocare la loro accettazione, sempre che il fatto nuovo significativo, l'errore o l'imprecisione rilevante che ha dato luogo alla pubblicazione del Supplemento siano emersi o siano stati rilevati prima della chiusura del periodo di offerta o della consegna dei titoli, se precedente.

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.

Ove i titoli siano acquistati o sottoscritti direttamente dall'Emittente, quest'ultimo informa gli investitori della possibilità che sia pubblicato un supplemento, del luogo in cui sarebbe pubblicato e del fatto che in tal caso essi potrebbero avere il diritto di revocare l'accettazione.

Si precisa che l'approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025, che presenta un risultato di periodo peggiore rispetto a quello conseguito nel primo semestre 2024 (ossia, il "fatto nuovo significativo" che ha dato luogo alla pubblicazione del presente Supplemento) è avvenuta in data 24 settembre 2025. A tale data, non era in corso alcun periodo di Offerta dei titoli, e tutti i titoli sottoscritti nel corso del periodo di offerta svolto dal 1° agosto 2025 e il 19 settembre 2025 mediante distribuzione diretta sul MOT risultavano consegnati ai rispettivi sottoscrittori.

La successiva riapprovazione, in data 14 ottobre 2025, della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 è avvenuta al solo scopo di riesporne i contenuti in conformità al principio contabile internazionale IAS34 ai fini dell'inclusione mediante riferimento di tale relazione finanziaria nel Prospetto, come supplementato, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento (UE) 1129/2017.

Conseguentemente, la pubblicazione del presente Supplemento non conferisce, in concreto, alcun diritto di revoca delle sottoscrizioni di titoli a suo tempo intervenute.

MODIFICHE ALLA NOTA DI SINTESI

La Nota di Sintesi inclusa nel Prospetto Informativo è modificata come di seguito riportato. Le parti di testo inserite rispetto al Prospetto sono di seguito riportate in carattere grassetto sottolineato, mentre le parti di testo eliminate sono riportate in carattere barrato. La dicitura “[...OMISSIS...]” deve intendersi quale riferimento alle corrispondenti parti di testo non modificate della Nota di Sintesi.

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

[.. OMISSIS..]

SEZIONE II – INFORMAZIONI FONDAMENTALI CONCERNENTI L’EMITTENTE

II.1 Chi è l’emittente dei titoli?

[.. OMISSIS ..]

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, nonché nei semestri chiusi al 30 giugno 2025 e al 30 giugno 2024.

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

Dati in migliaia di euro	30/06/2025	30/06/2024
Utile (Perdita)	(4.795)	(2.216)

Di seguito, si espongono alcune informazioni di stato patrimoniale consolidato per il primo semestre 2025 e per gli esercizi 2024 e 2023.

Dati in migliaia di euro	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Indebitamento Finanziario Netto (debito a lungo termine più debito a breve termine meno contante)	164.572	171.074	169.518
Current ratio (attività correnti/passività correnti)	0,852	1,082	1,417
Rapporto debito/patrimonio netto (passività totali/patrimonio netto totale)	1,881	1,999	2,147
Coefficiente di copertura degli interessi (utile di esercizio/interessi passivi)	Negativo	0,048	negativo
Patrimonio Netto	107.451	107.225	106.994
Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN	1,53	1,60	1,58

Di seguito si riportano i flussi di cassa netti a livello consolidato del primo semestre 2025 e degli esercizi 2024 e 2023.

(in migliaia di euro)	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività operative	(2.427)	(1.438)	(13.107)
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di investimento:	2.470	(1.393)	26.124
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di finanziamento:	(4.635)	(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 Supplemento Prospetto Informativo non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 è stata assoggettata a revisione contabile limitata. La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2024, da cui sono tratti i dati esposti a fini comparativi, non è stata assoggettata a revisione legale dei conti né a revisione contabile limitata.

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 ammontavano a Euro 57,4 milioni al 31 dicembre 2024 e a Euro 62,5 milioni al 30 giugno 2025.

A fronte dell'ammontare complessivo delle passività sopra indicate il Gruppo, al 31 dicembre 2024, presentava attività correnti per 39 milioni di Euro e, al 30 giugno 2025, presenta attività correnti per 30 milioni di Euro (ad entrambe tali date, 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.

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.

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 fidejussione della società Mi.Mo.Se. S.p.A. 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.

Alla luce dei risultati del primo semestre 2025 e tenuto conto che dall'attività operativa non si sono generati flussi di cassa utilizzabili per l'estinzione di posizioni debitorie, i proventi netti del Periodo di Offerta sul MOT (dal 1° agosto 2025 al 19 settembre 2025), pari a Euro 18,5 milioni al netto dei costi di collocamento e degli altri oneri connessi all'Offerta, sono già stati, alla Data del Supplemento, parzialmente utilizzati per estinguere posizioni debitorie per complessivi Euro 9,2 milioni circa (ulteriori e diverse dalle posizioni debitorie per 13,3 milioni di Euro sopra menzionate).

Conseguentemente, alla Data del Supplemento, i proventi residui dell'Offerta sul MOT ammontano a Euro 9,3 milioni circa.

Nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo potranno essere sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo di massimi Euro 10.851.000.

Pertanto i proventi dell'Offerta per complessivi massimi Euro 20,15 milioni saranno destinati all'estinzione di posizioni debitorie per 13,3 milioni e allo sviluppo per i rimanenti Euro 6,85 milioni. Inoltre, qualora il collocamento di Obbligazioni nel Periodo di Offerta Aggiuntivo non andasse a buon fine (ossia, nel caso in cui non verranno sottoscritte Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo), l'Emittente potrà ottemperare solo parzialmente alle finalità di estinguere debiti finanziari per complessivi Euro 13,3 milioni e non potrà finanziare lo sviluppo.

Alla data del 30 settembre 2025 l'Emittente ha disponibilità liquide di cassa ammontanti a circa 12,6 milioni di Euro, che includono proventi residui del Prestito per Euro 9,3 milioni, pertanto, nel citato scenario, e in assenza di ulteriori proventi da dismissione di immobili, l'Emittente potrebbe dover ricorrere ad ulteriori fonti di finanziamento (finanziamenti di terzi o aumenti di capitale) per il rimborso delle esposizioni in scadenza pari a 13,3 milioni di Euro, di cui 10,3 milioni correnti e 3 milioni non correnti.

Non si può escludere, inoltre, che, ove l'Emittente non riesca a reperire dall'attività caratteristica le risorse per pagare i debiti che di tempo in tempo verranno a scadenza, i proventi netti dell'Offerta debbano essere utilizzati per la copertura dei suddetti debiti.

Alla Data del Supplemento non vi sono debiti scaduti.

Alla Data del Supplemento 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 SupplementoProspetto, 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.

[..OMISSIS..]

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 SupplementoProspetto, 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. **L’udienza preliminare è stata fissata per il giorno 18 novembre 2025. Il provvedimento di fissazione dell’udienza preliminare è stato notificato il giorno 2 settembre 2025, presso i rispettivi difensori, a tutte le persone sopra indicate.**

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 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;

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 SupplementoProspetto, 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 risultato 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. **Al 30 giugno 2025 il risultato consolidato del Gruppo presenta una perdita pari a 4.784 migliaia di euro (in peggioramento rispetto alla perdita registrata al 30 giugno 2024, pari a 1.156 migliaia di euro), e il risultato operativo è pari a 1.159 migliaia di euro (in peggioramento rispetto alle 3.389 migliaia di euro registrate al 30 giugno 2024). Il peggioramento dei risultati operativi e di periodo è legato, in particolare, a maggiori costi per servizi e a variazioni di rimanenze. Sul risultato di periodo ha inciso altresì un incremento degli oneri finanziari. Nel primo semestre 2025 gli oneri finanziari si sono attestati a 5,9 milioni di Euro (5,7 milioni di Euro circa al 30 giugno 2024).**

[..OMISSIS..]

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 **(172,2 milioni di Euro circa al 30 giugno 2025)**, 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 (e obbligazionisti) per complessivi 146,4 milioni di Euro **(138,4 milioni di Euro al 30 giugno 2025)**, e

- debiti per leasing per complessivi 35,5 milioni di Euro **(33,8 milioni di Euro al 30 giugno 2025)**.

Alla Data del 30 settembre 2025, il Gruppo presenta un indebitamento finanziario, corrente e non corrente, di circa 176,1 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 (e obbligazionisti) per complessivi 142,3 milioni di Euro, e**

- **debiti per leasing per complessivi 33,8 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.

[..OMISSIS..]

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. **Al 30 giugno 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 13,7 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.

[..OMISSIS..]

SEZIONE III – INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULLE OBBLIGAZIONI

III.1 Quali sono le principali caratteristiche dei titoli?

[..OMISSIS..]

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 è stata stabilita da Borsa Italiana al 23 settembre 2025 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?

[..OMISSIS..]

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

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) alla Data del Supplemento sono stati già incassati per 18,5 milioni di Euro (al netto delle spese) circa (nel corso del Periodo di Offerta dal 1° agosto 2025 al 19 settembre 2025) e utilizzati per estinguere posizioni debitorie per complessivi 9,2 milioni di Euro. A tale data residua la disponibilità di proventi del Prestito per 9,3 milioni di Euro. Nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo potranno essere sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo di massimi Euro 10.851.000.

Pertanto i proventi netti dell'Offerta conclusa e i proventi netti rivenienti dal Periodo di Offerta Aggiuntivo, per complessivi massimi Euro 20,15 milioni, saranno utilizzati dall'Emittente per l'estinzione di debiti finanziari per un ammontare di Euro 13,3 milioni e potranno essere destinati allo sviluppo per i rimanenti Euro 6,85 milioni. 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.

Inoltre, nel caso in cui non verranno sottoscritte Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo, tali proventi potranno essere utilizzati unicamente per il rimborso delle esposizioni in scadenza pari a 13,3 milioni di Euro, di cui 10,3 milioni correnti e 3 milioni non correnti e non potranno essere utilizzati per finanziare lo sviluppo.

Una quota significativa dei proventi del Prestito sarà destinata, infatti, fino ad un massimo di Euro 18,3 milioni a rimborsare attuali esposizioni debitorie (di cui Euro 5 milioni già rimborsati alla Data del Supplemento).

[..OMISSIS..]

E.4. Rischi connessi al prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo è pari al valore nominale delle Obbligazioni maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento, tenuto conto che la consegna e il pagamento delle Obbligazioni avverrà il secondo giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione delle stesse da parte degli investitori.

Pertanto, durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo, il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni potrebbe essere superiore al prezzo di negoziazione delle Obbligazioni sul MOT.

[..OMISSIS..]

SEZIONE IV– INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULL’OFFERTA PUBBLICA DI TITOLI
- A quali condizioni posso investire in questo titolo e qual è il calendario previsto?
<p>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”).</p> <p>L’Offerta delle Obbligazioni <u>ha avuto</u>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.</p> <p>Il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni <u>durante il Periodo di Offerta</u> è statosarà pari al 100% del valore nominale delle Obbligazioni. <u>A conclusione del Periodo di Offerta sono state sottoscritte, assegnate ed ammesse alle negoziazioni sul MOT complessivamente n. 19.149 Obbligazioni per un valore nominale complessivo di Euro 19.149.000.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>I risultati dell’Offerta <u>relativamente al Periodo di Offerta sono stati</u> saranno resi noti dall’Emittente mediante diffusione, <u>in data 19 settembre 2025, entro le ore 7:59 del 1° (primo) giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Offerta,</u> di un apposito comunicato che verrà diffuso dall’Emittente e sarà pubblicato sul sito internet dell’Emittente www.ipi-spa.com.</p> <p>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, <u>IL</u> 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 (<u>massime 10.851 Obbligazioni residue</u>), mediante un collocamento fuori mercato, effettuato da Directa SIM quale collocatore. 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 richieste di sottoscrizione al collocatore Directa SIM.</p> <p>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 (<u>tenuto conto che le sottoscrizioni verranno regolate il secondo giorno lavorativo successivo alla richiesta di adesione</u>) rispetto alla Data di Godimento.</p> <p>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.</p> <p>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”).</p> <p>Non vi sono tranche riservate per categorie di Investitori.</p> <p>Si stima che le spese relative all’Operazione saranno pari a circa 1 milione di euro e saranno sostenute dall’Emittente.</p>
- Chi è l’offerente e/o il soggetto che chiede l’ammissione a negoziazione?
[..OMISSIS..]
- Perché è redatto il Prospetto?
[..OMISSIS..]

MODIFICHE ALLA “PARTE A - FATTORI DI RISCHIO”

La “Parte A – Fattori di Rischio” del Prospetto Informativo è integrata e modificata come di seguito riportato. Le parti di testo inserite sono di seguito riportate in carattere grassetto sottolineati, mentre le parti di testo eliminate sono riportate in carattere barrato.

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, come supplementato, 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 ammontavano a Euro 57,4 milioni al 31 dicembre 2024 e a Euro 62,5 milioni al 30 giugno 2025. La variazione intervenuta nel primo semestre 2025 è essenzialmente dovuta alla classificazione come passività correnti di passività per locazioni finanziarie, per un importo di 8,24 milioni di Euro.

A fronte dell'ammontare complessivo delle passività sopra indicate il Gruppo, al 31 dicembre 2024, presentava attività correnti per 39 milioni di Euro e, al 30 giugno 2025, presenta attività correnti per 30 milioni di Euro (ad entrambe tali date, al netto degli immobili iscritti in magazzino per Euro 23 milioni). La riduzione delle attività correnti riflette, in particolare, la riduzione di liquidità per complessive 4.592 migliaia di euro intervenuta nel periodo.

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 dicembre 2025 e 3 milioni scadenti nel dicembre 2026. Si evidenzia che tali finanziamenti sono assistiti da

FATTORI DI RISCHIO

fideiussione di Mi.Mo.Se. **S.p.A. 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.

Alla luce dei risultati del primo semestre 2025 e tenuto conto che dall'attività operativa non si sono generati flussi di cassa utilizzabili per l'estinzione di posizioni debitorie, i proventi netti del Periodo di Offerta delle Obbligazioni sul MOT (dal 1° agosto 2025 al 19 settembre 2025), pari a Euro 18,5 milioni al netto dei costi di collocamento e degli altri oneri connessi all'Offerta, alla Data del Supplemento, sono già stati parzialmente utilizzati per estinguere posizioni debitorie per complessivi Euro 9,2 milioni circa (ulteriori e diverse dalle posizioni debitorie di cui al precedente punto “(i)”).

Conseguentemente, a tale data, i proventi residui dell'Offerta sul MOT ammontano a Euro 9,3 milioni circa.

Nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo potranno essere sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo di massimi Euro 10.851.000.

Pertanto i proventi dell'Offerta, per complessivi massimi Euro 20,15 milioni, saranno utilizzati dall'Emittente primariamente per l'estinzione di debiti finanziari per un ammontare di Euro 13,3 milioni di cui al precedente punto (i) e potranno essere destinati allo sviluppo solo per i rimanenti Euro 6,85 milioni.

In particolare, detti proventi non saranno sufficienti a finanziare interamente i progetti descritti nei precedenti punti (ii) e (iii) e non consentiranno di finanziare lo sviluppo della

società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera come previsto nel precedente punto (iv).

Inoltre, qualora il collocamento di Obbligazioni nel Periodo di Offerta Aggiuntivo non andasse a buon fine (ossia, nel caso in cui non verranno sottoscritte Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo), l'Emittente potrà ottemperare solo parzialmente alle finalità di cui al punto (i) e non potrà ottemperare alle finalità di cui ai precedenti punti (ii) e (iii).

Alla data del 30 settembre 2025 l'Emittente ha disponibilità liquide di cassa ammontanti a circa 12,6 milioni di Euro, che includono proventi residui del Prestito per Euro 9,3 milioni, pertanto, nel citato scenario, e in assenza di ulteriori proventi da dismissione di immobili, l'Emittente potrebbe dover ricorrere ad ulteriori fonti di finanziamento (finanziamenti di terzi o aumenti di capitale) per il rimborso delle esposizioni in scadenza di cui al precedente punto (i), di cui 10,3 milioni di Euro in scadenza tra il dicembre 2025 e il gennaio 2026 e 3 milioni di Euro in scadenza a dicembre 2026.

Alla Data del Supplemento non vi sono debiti scaduti.

Non si può escludere che, ove l'Emittente non riesca a reperire dall'attività caratteristica le risorse per pagare i debiti scaduti eventualmente venuti in essere successivamente alla Data del Supplemento i proventi netti dell'Offerta debbano essere utilizzati 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 ~~Supplemento~~ 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 ~~Supplemento~~ 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 era 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 nuovi finanziamenti

assunti e dei rimborsi effettuati. **Alla data del 30 giugno 2025, l'Indebitamento Finanziario Netto consolidato è pari a 165.353 migliaia di euro.**

Al 31 dicembre 2024 l'indebitamento finanziario corrente **era** pari a 30.030 migliaia di euro e l'indebitamento finanziario non corrente **era** 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. **Alla data del 30 giugno 2025, l'indebitamento finanziario corrente consolidato era pari a 37.656 migliaia di euro. La copertura, a tale data di riferimento, è rappresentata, in parte, dalla liquidità disponibile al 30 giugno 2025, pari a 6.878 migliaia di Euro (di cui disponibilità liquide di cassa per 6.475 migliaia di euro). Con riferimento alle rimanenti 30.778 migliaia di Euro:**

- per una quota di 8.240 migliaia di euro in scadenza al 1° gennaio 2026, l'Emittente sta rinegoziando l'esposizione con l'istituto di credito a cui tale esposizione si riferisce,

- 5.750 migliaia di Euro circa, inerenti al rimborso del 20% del valore nominale del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" in circolazione e al pagamento degli interessi di competenza, sono stati rimborsati dall'Emittente in data 12 settembre 2025 utilizzando parte della provvista riveniente dalla cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto,

- 5.000 migliaia di Euro circa di debiti finanziari, sono stati rimborsati dall'Emittente al 30 settembre 2025, utilizzando parte della provvista riveniente dal collocamento delle Obbligazioni nel Periodo di Offerta sul MOT, e

- per l'ulteriore quota di circa 11.788 migliaia di Euro, l'Emittente intende utilizzare i proventi residui del Periodo di Offerta delle Obbligazioni sul MOT (9,3 milioni di Euro), la cassa disponibile alle varie scadenze, e, ove occorra, i proventi eventualmente rivenienti dal collocamento delle Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo. Si precisa che in tale quota di indebitamento corrente sono inclusi 10,3 milioni di Euro di debiti a breve, ricompresi tra quelli indicati al precedente punto (i).

Il Loan to Value (Indebitamento finanziario Netto/fair value degli immobili) a fine 2024 **era** pari al 72,4%, rispetto al 72,2% di fine 2023. **Al 30 giugno 2025 era pari al 69,8%.**

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~~**235,4** milioni di Euro al **30 giugno 2025**~~+ 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.

A seguito della cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto, intervenuta in data 8 agosto 2025, gli immobili di proprietà del Gruppo alla Data del Supplemento hanno un valore complessivo di 219,6 milioni di Euro (di cui Euro 20,9 milioni relativi a immobili oggetto di contratti di leasing).

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 **Supplemento**~~Prospetto~~. Conseguentemente, gli eventuali aggravii 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 **Supplemento**~~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.

FATTORI DI RISCHIO

Al 31 dicembre 2024 gli oneri finanziari sono stati pari a 12,4 milioni **di Euro**. 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. **Alla Data del Supplemento sono in circolazione Obbligazioni per nominali 19.149 migliaia di Euro e gli interessi maturati dal Prestito oggetto della presente Offerta, per il primo anno di durata del Prestito, sono pari al 7,154% lordo annuo.**

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.

I ricavi delle vendite sono rimasti sostanzialmente invariati nel primo semestre 2025 rispetto al primo semestre 2024.

Il risultato di periodo consolidato al 30 giugno 2025 è negativo per 4.795 migliaia di Euro (era negativo per 2.216 migliaia di Euro al 30 giugno 2024), e il risultato operativo è pari a 1.159 migliaia di euro (in peggioramento rispetto alle 3.389 migliaia di euro registrate al 30 giugno 2024). Il peggioramento dei risultati operativi e di periodo è legato, in particolare, a maggiori costi per servizi e a variazioni di rimanenze. Sul risultato di periodo ha inciso altresì un incremento degli oneri finanziari. Nel primo semestre 2025 gli oneri finanziari si sono attestati a 5,9 milioni di Euro (5,7 milioni di Euro circa al 30 giugno 2024).

Non si sono verificate voci di ricavo non ricorrenti nel corso del primo semestre 2025.

FATTORI DI RISCHIO

Al 30 giugno 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 13,7 milioni di euro circa (12 milioni di Euro al 31 dicembre 2024), e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 4,67 milioni di euro.

I flussi di cassa generati dall'attività operativa, così come i flussi di cassa complessivi, sono stati negativi sia nel primo semestre 2025, sia nell'esercizio 2024. Le disponibilità liquide, che erano pari a 11.654 migliaia di euro al 31 dicembre 2024, si sono ridotte a 6.475 migliaia di Euro al 30 giugno 2025.

Nel primo semestre 2025 i principali assorbimenti di liquidità, e quindi la variazione netta negativa delle disponibilità monetarie per 4.592 migliaia di euro (negativa per 6.318 migliaia di euro al 31 dicembre 2024) sono collegati:

- per 2.427 migliaia di euro alle operazioni del periodo (1.438 migliaia di euro nel 2024);
- alla generazione di liquidità per 2.470 migliaia di euro dalle attività di investimento (assorbimento di 1.394 migliaia di euro nel 2024)
- per 4.635 migliaia di euro alle attività di finanziamento (3.487 migliaia di euro nel 2024).

Nella fattispecie, nel corso del primo semestre 2025, sono stati assunti nuovi finanziamenti per 500 migliaia di euro e rimborsati finanziamenti per 8.864 migliaia di euro.

Il primo semestre 2025 presenta una dinamica di contrazione delle disponibilità monetarie pari a Euro 4.592 migliaia, anche a fronte dell'apporto di Euro 5.022 migliaia di nuove risorse finanziarie ad esito della integrale sottoscrizione di un aumento di capitale a pagamento da parte del socio di riferimento IPI Domani S.p.A..

L'assorbimento di liquidità derivante dall'attività operativa, pari a Euro 2.427 migliaia risulta in particolare legato al risultato negativo del periodo per 4.795 migliaia di Euro.

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.

[.. OMISSIS ..]

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 **(e obbligazionisti)** per complessivi 146,4 milioni di Euro, e
- debiti per leasing per complessivi 35,5 milioni di Euro.

Il Gruppo al 30 giugno 2025 aveva un indebitamento finanziario di circa 172,2 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 (e obbligazionisti) per complessivi 138,4 milioni di Euro, e**
- debiti per leasing per complessivi 33,8 milioni di Euro.**

Successivamente alla data del 30 giugno 2025, sono intervenute (i) la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto per un prezzo pari a 16 milioni di Euro (di cui 15,9 incassati entro il 30 settembre 2025), (ii) l'incasso dei proventi del collocamento delle Obbligazioni nel Periodo di Offerta sul MOT, (iii) l'utilizzo parziale delle menzionate risorse finanziarie per l'estinzione di posizioni debitorie verso il settore bancario per complessivi Euro 14,15 milioni di Euro circa (di cui 6,15 milioni a breve termine e 8 milioni afferenti ad una scadenza a medio-lungo termine), e (iv) l'utilizzo parziale delle menzionate risorse finanziarie per l'estinzione di posizioni debitorie verso titolari di obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" in circolazione per 5,7 milioni di Euro circa.

Alla Data del 30 settembre 2025, tenuto conto di quanto sopra, e della riduzione degli oneri finanziari collegata al menzionato rimborso anticipato di Euro 8 milioni ad un istituto di credito, il Gruppo presenta un indebitamento finanziario , corrente e non corrente, di circa 176,1 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 (e obbligazionisti) per complessivi 142,3 milioni di Euro, e**
- debiti per leasing per complessivi 33,8 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.

FATTORI DI RISCHIO

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.

[.. OMISSIS ..]

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 ~~erano~~sono pari a 12 milioni di euro circa per il Gruppo, ~~ed erano~~sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 4,67 milioni di euro. **Al 30 giugno 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 13,7 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.

A.1.11 Rischi relativi al mancato assoggettamento a revisione contabile, nemmeno limitata, della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024.

Il verificarsi di tale rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, è ritenuto di rilevanza bassa.

FATTORI DI RISCHIO

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024, presentata a fini comparativi, non è stata assoggettata a revisione contabile, nemmeno limitata, da parte della Società di Revisione. Ciò implica che i dati comparativi al 30 giugno 2024 non sono supportati da alcuna valutazione di un revisore legale dei conti in merito alla corretta valutazione e rappresentazione degli stessi in applicazione dei principi contabili utilizzati per la redazione della stessa.

La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 24 settembre 2025 e successivamente riapprovata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 29 settembre 2025 per correggere un errore materiale nella redazione dello stato patrimoniale, ossia l'errata indicazione di debiti per *leasing* pari a Euro 8,24 milioni come debiti "non correnti" anziché come debiti "correnti" e quindi scadenti entro i 12 mesi successivi.

In data 14 ottobre 2025 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha riapprovato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 redatta secondo il principio contabile internazionale IAS 34 ai fini dell'inclusione della stessa mediante riferimento nel presente Supplemento al Prospetto Informativo.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha rilasciato la propria relazione in data 15 ottobre 2025.

[.. OMISSIS ..]

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 Supplemento ~~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 Supplemento ~~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

FATTORI DI RISCHIO

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 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;

(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..

FATTORI DI RISCHIO

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

L'udienza preliminare è stata fissata per il giorno 18 novembre 2025. Il provvedimento di fissazione dell'udienza preliminare è stato notificato il giorno 2 settembre 2025 a tutte le persone sopra indicate, presso i rispettivi difensori.

Al riguardo si segnala infine che, fermo restando che alla Data del ~~Supplemento~~**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 ~~Supplemento~~**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.

[.. OMISSIS ..]

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.

FATTORI DI RISCHIO

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

Nel corso del Periodo di Offerta delle Obbligazioni sul MOT sono state sottoscritte Obbligazioni per nominali Euro 19.149.000 (Euro 18.500.000 al netto dei costi di collocamento e degli altri oneri connessi all'Offerta).

Alla luce dei risultati del primo semestre 2025 e tenuto conto che dall'attività operativa non si sono generati flussi di cassa utilizzabili per l'estinzione di posizioni debitorie, tale raccolta netta è stata già parzialmente utilizzata, per 9,2 milioni di Euro, per il rimborso di esposizioni debitorie. Conseguentemente, alla Data del Supplemento, i proventi residui dell'Offerta sul MOT ammontano a Euro 9,3 milioni circa.

Nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo potranno essere sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo di massimi Euro 10.851.000.

Pertanto i proventi netti dell'Offerta conclusa e i proventi netti rivenienti dal Periodo di Offerta Aggiuntivo, per complessivi massimi Euro 20,15 milioni, saranno utilizzati dall'Emittente primariamente per l'estinzione di debiti finanziari per un ammontare di Euro 13,3 milioni e potranno essere destinati allo sviluppo solo per i rimanenti Euro 6,85 milioni.

Inoltre, qualora il collocamento di Obbligazioni nel Periodo di Offerta Aggiuntivo non andasse a buon fine (ossia, nel caso in cui non verranno sottoscritte Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo), l'Emittente potrà ottemperare solo parzialmente alle finalità di estinguere debiti finanziari per complessivi Euro 13,3 milioni e non potrà finanziare lo sviluppo.

Alla data del 30 settembre 2025 l'Emittente ha disponibilità liquide di cassa ammontanti a circa 12,6 milioni di Euro, che includono proventi residui del Prestito per Euro 9,3 milioni, pertanto, nel citato scenario, e in assenza di ulteriori proventi da dismissione di immobili, l'Emittente potrebbe dover ricorrere ad ulteriori fonti di finanziamento (finanziamenti di terzi o aumenti di capitale) per il rimborso di debiti finanziari per complessivi Euro 13,3 milioni, di cui 10,3 milioni di Euro in scadenza tra il dicembre 2025 e il gennaio 2026 e 3 milioni di Euro in scadenza a dicembre 2026.

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.

[.. OMISSIS ..]

E.4. Rischi connessi al prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo.

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.

FATTORI DI RISCHIO

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo è pari al valore nominale delle Obbligazioni maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento, tenuto conto che la consegna e il pagamento delle Obbligazioni avverrà il secondo giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione delle stesse da parte degli investitori.

Pertanto, durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo, il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni potrebbe essere superiore al prezzo di negoziazione delle Obbligazioni sul MOT.

~~E.4~~ E.5 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni

[.. OMISSIS ..]

~~E.5~~ E.6 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni

[.. OMISSIS ..]

~~E.6~~ E.7 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito

[.. OMISSIS ..]

~~E.7~~ E.8 Rischi connessi a eventuali procedure di liquidazione

[.. OMISSIS ..]

MODIFICHE ALLA “PARTE B, SEZIONE PRIMA - INFORMAZIONI RELATIVE ALL’EMITTENTE”

La “Parte B, Sezione Prima – Informazioni relative all’Emittente” del Prospetto Informativo è integrata e modificata come di seguito riportato. Le parti di testo inserite sono di seguito riportate in carattere grassetto sottolineato, mentre le parti di testo eliminate sono riportate in carattere barrato.

Modifiche alla Sezione 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;

- svolto la revisione contabile limitata sulla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025, e rilasciato la propria relazione, senza rilievi, in data 15 ottobre 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, **e la relazione di revisione limitata della società di revisione, riferita alla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 è inclusa nel relativo fascicolo. I menzionati fascicoli sono** 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 **e la relazione di revisione contabile limitata della società di revisione sulla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025** 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 **e della revisione contabile limitata.**

A seguito dell'ammissione alle negoziazioni delle obbligazioni IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032 sul mercato regolamentato MOT dal 23 settembre 2025, disposta da Borsa Italiana con Avviso n. 42242, l'Emittente si qualifica come Ente di Interesse Pubblico ai sensi del D. Lgs. 39/2010.

[.. OMISSIS ..]

Modifiche alla Sezione 4. Informazioni sull'Emittente

[.. OMISSIS ..]

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 Supplemento 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.

In data 8 agosto 2025 l'Emittente, per il tramite di Lingotto Hotels S.r.l., ha perfezionato la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto a un primario investitore internazionale, per un valore di Euro 16 milioni. Si tratta di una operazione di sale & lease back per cui la gestione dell'hotel rimarrà in capo a Lingotto Hotels, società del Gruppo IPI dedicata alla gestione alberghiera ed extralberghiera.

Ad esito del Periodo di Offerta mediante distribuzione diretta sul MOT delle Obbligazioni oggetto della presente Offerta, conclusosi il 19 settembre 2025, sono state sottoscritte Obbligazioni per un controvalore complessivo pari a Euro 19.149.000.

Alla Data del 30 settembre 2025, le disponibilità liquide dell'Emittente ammontano a Euro 12,6 milioni circa, mentre l'indebitamento finanziario complessivo del Gruppo è pari a Euro 176,1 milioni circa.

[.. OMISSIS ..]

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 **corrente e non corrente era pari a 182,7 milioni di Euro (di cui leasing contabilizzati ai sensi dell'IFRS 16 per 35,5 Milioni di euro)** ~~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 **179,1 milioni di Euro (di cui leasing contabilizzati ai sensi dell'IFRS 16 per 35,5 Milioni di euro)** ~~registrati al 31 dicembre 2023~~ ~~150,4 milioni di euro al 31 dicembre 2023, con un miglioramento di~~

3,2 con un incremento di 3,6 milioni di euro. L'indebitamento era è per la maggior parte a medio-lungo termine.

Al 30 giugno 2025, l'indebitamento finanziario corrente e non corrente è pari a 172,2 milioni di euro (di cui leasing contabilizzati ai sensi dell'IFRS16 per 33,8 milioni di Euro). Anche al 30 giugno 2025 l'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine.

Successivamente al 30 giugno 2025 sono intervenuti i seguenti fatti rilevanti:

- in data 8 agosto 2025 l'Emittente, per il tramite di Lingotto Hotels S.r.l., ha perfezionato la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto a un primario investitore internazionale, per un valore di Euro 16 milioni;

- in pari data, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, è stato effettuato il rimborso di Euro 8 milioni ad un istituto di credito (operazione contestuale finalizzata alla liberazione di gravame ipotecario sull'immobile ceduto);

- in data 12 settembre 2025, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, l'Emittente ha proceduto, in conformità col relativo piano di ammortamento, al rimborso del 20% del valore nominale dei titoli obbligazionari "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" in circolazione (i.e. rimborso in linea capitale per Euro 4 milioni), unitamente al pagamento degli interessi di competenza;

- in data 23 settembre 2025 l'Emittente ha incassato i proventi delle sottoscrizioni delle Obbligazioni di cui al Prospetto, pari a Euro 19.149.000, intervenute sul MOT nel Periodo di Offerta tra il 1° agosto e il 19 settembre 2025.

Alla Data del 30 settembre 2025, l'indebitamento finanziario, corrente e non corrente, del Gruppo è pari a circa 176,1 milioni di Euro e le disponibilità liquide ammontano a Euro 12,6 milioni circa (saldo tra la liquidità esistente al 30 giugno 2025, pari a 6,4 milioni di Euro circa, incassi da vendita di immobili per Euro 15,9 milioni, incassi da collocamento di Obbligazioni per circa Euro 19,1 milioni, incassi da attività operativa per circa 8,3 milioni di Euro, rimborsi di debiti finanziari e commerciali per Euro 24 milioni circa, e costi e oneri di gestione per circa 13,1 milioni). Alla Data del Supplemento non vi sono state variazioni di rilievo nell'indebitamento finanziario e nelle disponibilità liquide.

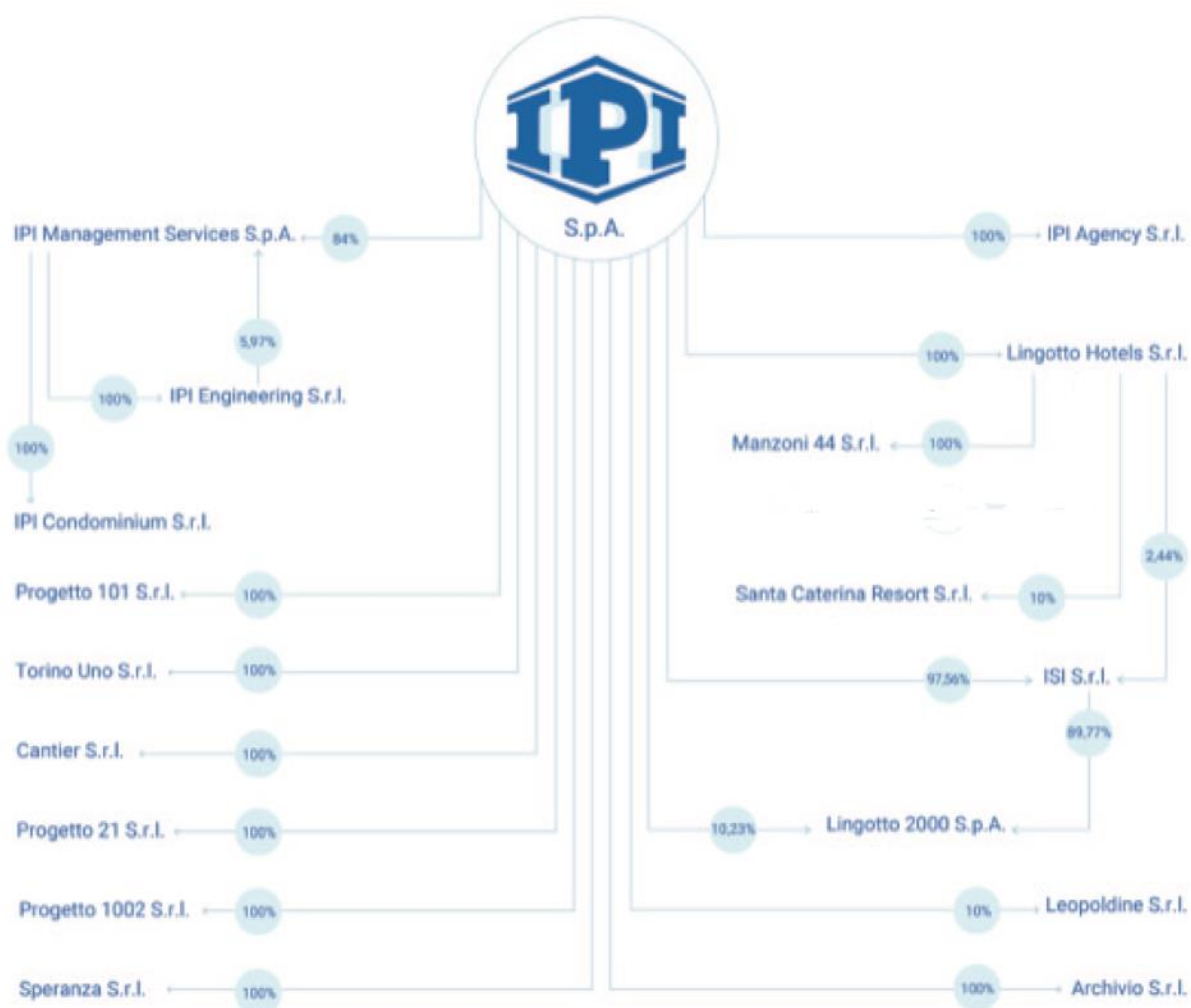
Per maggiori informazioni in merito all'indebitamento dell'Emittente e del Gruppo si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 11 e Capitolo 13 del Prospetto Informativo, come supplementato.

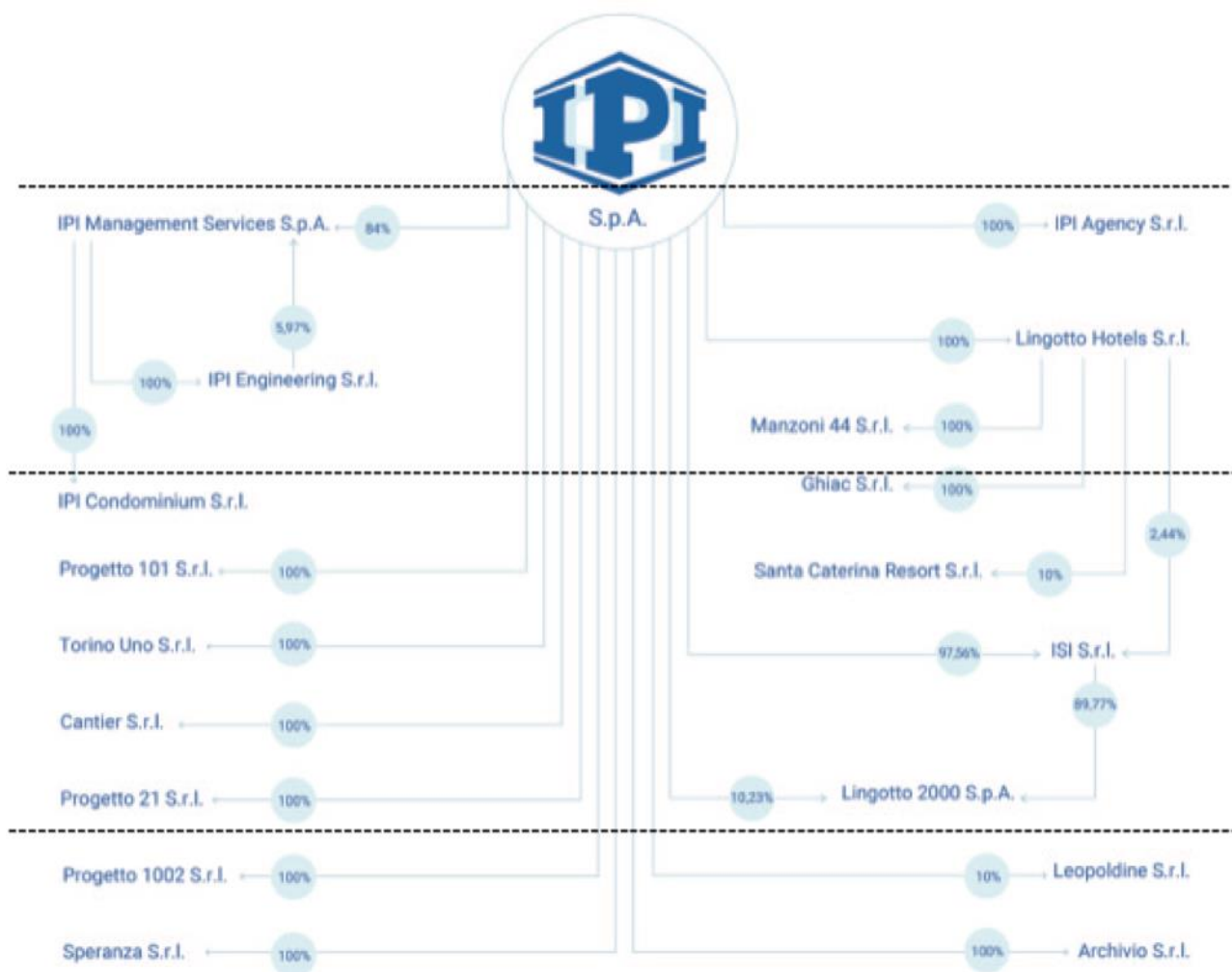
[.. OMISSIS ..]

Modifiche alla Sezione 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 Supplemento Prospetto, è illustrata di seguito:





In data 1° settembre 2025 è divenuta efficace l'operazione di fusione per incorporazione della società Ghiac S.r.l. nella società Manzoni 44 S.r.l.. Dall'operazione non deriva alcun impatto a livello operativo per il Gruppo.

[.. OMISSIS ..]

Modifiche alla Sezione 7. Informazioni sulle tendenze previste

7.1 Cambiamenti negativi sostanziali

Dal 31 dicembre 2024 alla Data del ~~Prospetto~~ **Supplemento** 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~~ **Supplemento** 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~~ **nei mesi di luglio e agosto 2025** è in linea con l'andamento dei ricavi registrati ~~nel primo semestre~~ **nei corrispondenti mesi** dell'esercizio 2024.

Modifiche alla Sezione 9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

9.1 Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

[.. OMISSIS ..]

Fermo quanto sopra riportato, si rappresenta che, alla Data del ~~Prospetto~~ **Supplemento** 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 Supplemento non risulta ancora fissata~~ **IL'udienza preliminare relativa a tale richiesta di rinvio a giudizio è stata fissata per il giorno 18 novembre 2025. Il provvedimento di fissazione dell'udienza preliminare è stato notificato il giorno 2 settembre 2025 a tutte le persone sopra indicate, presso i rispettivi difensori.**

Il Prof. Massimo Segre, alla Data del ~~Prospetto~~ **Supplemento**, 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 dipendenti 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 quale 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).

[.. OMISSIS ..]

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 **Supplemento**~~Prospetto~~ non sono state poste in essere operazioni significative con parti correlate dell'Emittente.

Per maggiori informazioni sulle operazioni con parti correlate 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, pagg.187 e 188, **nonché alla relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025, pagg. 59-61.**

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.

Modifiche alla Sezione 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, come supplementato, sono tratte dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024, dalla relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 nonché, ove espressamente indicato, da evidenze contabili gestionali dell'Emittente.

I bilanci consolidati 2023 e 2024, così come la relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 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.

La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 24 settembre 2025, e successivamente riapprovata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 29 settembre 2025 (per la correzione di un errore materiale nella redazione dello stato patrimoniale: indicazione di debiti per leasing pari a 8,24 milioni di Euro come poste “non correnti” anziché come poste “correnti”). In data 14 ottobre 2025 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha riapprovato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025, redatta secondo le indicazioni del principio contabile internazionale IAS34 ai fini dell'inclusione della stessa mediante riferimento nel presente Supplemento al Prospetto Informativo.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 redatta in conformità al predetto principio contabile internazionale IAS34 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha rilasciato la propria relazione in data 15 ottobre 2025. La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024, i cui dati sono esposti a fini comparativi, non è stata assoggettata a revisione contabile, nemmeno limitata, da parte della Società di Revisione.

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

[.. OMISSIS ..]

11.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

L'Emittente ha originariamente approvato in data 24 settembre 2025 la relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025. Ravvisata la sussistenza di un errore materiale, consistente nella indicazione, tra le poste debitorie non correnti di debiti per leasing di importo pari a 8,24 milioni di euro, che dovevano, in ragione della scadenza ormai ricadente entro 12 mesi, essere correttamente classificati come poste debitorie correnti, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha proceduto in data 29 settembre 2025 a riapprovare la relazione finanziaria semestrale consolidata 2025, emendando tale erronea indicazione.

In data 14 ottobre 2025 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha riapprovato la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025, redatta secondo le indicazioni del principio contabile internazionale IAS34 ai fini dell'inclusione della stessa mediante riferimento nel presente Supplemento al Prospetto Informativo.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 redatta in conformità al predetto principio contabile internazionale IAS34 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha rilasciato la propria relazione in data 15 ottobre 2025.

~~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.

La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 redatta in conformità al predetto principio contabile internazionale IAS34 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha rilasciato la propria relazione in data 15 ottobre 2025. La relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024, i cui dati sono esposti a fini comparativi, non è stata assoggettata a revisione contabile, nemmeno limitata, da parte della Società di Revisione.

[.. OMISSIS ..]

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

Il Prospetto, come supplementato, ~~informativo non~~ contiene informazioni relative alla relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025, redatta in conformità al principio contabile

internazionale IAS 34, che è stata assoggettata a revisione contabile limitata, finanziarie che non siano estratte da bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024.

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento della relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 ai sensi dell'art. 19 del Regolamento (UE) 1129/2017.

Tale documento, unitamente alla relazione di revisione contabile limitata ad esso pertinente, è stato pubblicato ed è 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/sites/default/files/2025-10/Relazione%20Finanziaria%20semestrale%20al%2030%20giugno%202025_2.pdf.

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 nella relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2025 cui si rinvia nel Prospetto come supplementato.

I riferimenti principali sono esposti nella seguente tabella:

<u>INFORMAZIONI FINANZIARIE</u>	<u>Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30.06.2025</u>	
<u>Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione</u>	<u>Pag.</u>	<u>5</u>
<u>Stato Patrimoniale</u>	<u>Pag.</u>	<u>30</u>
<u>Conto Economico</u>	<u>Pag.</u>	<u>32</u>
<u>Rendiconto Finanziario</u>	<u>Pag.</u>	<u>34</u>
<u>Note esplicative</u>	<u>Pag.</u>	<u>35</u>
<u>Relazione di revisione limitata della Società di Revisione*</u>	<u>Pag.</u>	<u>69</u>

* Il numero di pagina deve intendersi riferito al fascicolo complessivo. La relazione di revisione contabile limitata non segue la numerazione progressiva delle pagine della relazione semestrale.

11.3.4 Informazioni finanziarie consolidate semestrali al 30 giugno 2025.

STATO PATRIMONIALE

Attivo

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Attività non correnti</u>		

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Attività immateriali</u>	<u>7.679</u>	<u>7.679</u>
<u>- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita</u>	<u>7.239</u>	<u>7.239</u>
<u>- Attività immateriali a vita definita</u>	<u>440</u>	<u>440</u>
<u>Attività materiali</u>	<u>50.001</u>	<u>50.423</u>
<u>- Immobili, impianti e macchinari di proprietà</u>	<u>50.001</u>	<u>50.423</u>
<u>- Beni in locazione finanziaria</u>	=	=
<u>Investimenti immobiliari</u>	<u>193.787</u>	<u>193.936</u>
<u>- Immobili di proprietà</u>	<u>172.887</u>	<u>173.036</u>
<u>- Beni in locazione finanziaria</u>	<u>20.900</u>	<u>20.900</u>
<u>Altre attività non correnti</u>	<u>2.539</u>	<u>5.069</u>
<u>Partecipazioni</u>	<u>315</u>	<u>2.819</u>
<u>- partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</u>	=	=
<u>- partecipazioni in altre imprese</u>	<u>315</u>	<u>2.819</u>
<u>Titoli e crediti finanziari</u>	=	=
<u>- Titoli diversi dalle partecipazioni</u>	=	=
<u>Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti</u>	<u>792</u>	<u>818</u>
<u>Crediti vari e altre attività non correnti</u>	<u>1.432</u>	<u>1.432</u>
<u>Attività per imposte anticipate</u>	<u>2.285</u>	<u>2.389</u>
<u>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</u>	<u>256.291</u>	<u>259.496</u>
<u>Attività correnti</u>		
<u>Rimanenze di magazzino</u>	<u>22.571</u>	<u>23.404</u>
<u>Attività classificate come detenute per la vendita</u>	=	=
<u>Crediti commerciali, vari e altre attività correnti</u>	<u>23.814</u>	<u>27.046</u>
<u>- crediti per lavori su commessa</u>	=	=
<u>- crediti commerciali</u>	<u>17.993</u>	<u>19.365</u>
<u>- crediti vari e altre attività correnti</u>	<u>5.821</u>	<u>7.681</u>

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Titoli diversi dalle partecipazioni</u>	<u>269</u>	<u>296</u>
<u>Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti</u>	<u>134</u>	<u>291</u>
<u>Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti</u>	<u>6.475</u>	<u>11.067</u>
<u>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</u>	<u>53.263</u>	<u>62.104</u>
<u>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</u>	<u>309.554</u>	<u>321.600</u>

La dinamica dell'attivo patrimoniale non presenta variazioni particolarmente significative.

La riduzione del valore totale è legata principalmente a poste correnti, ed in particolare alla riduzione dello stock di crediti, commerciali e di altra natura, dovuta alle dinamiche di incasso, e alla riduzione della liquidità disponibile nel periodo. In proposito, si rinvia alle sottostanti descrizioni della Posizione Finanziaria Netta e del Rendiconto Finanziario.

Al 30 giugno 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 13,7 milioni di euro circa per il Gruppo, e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 4,67 milioni di euro. La variazione in aumento (+1,7 milioni di Euro circa) rispetto alla chiusura dell'esercizio 2024, è in particolare legata al differimento di incassi di commissioni per servizi di intermediazione immobiliare per le quali il pagamento da parte del cliente è collegato alla effettiva stipula di rogiti di compravendita immobiliare (o preliminari di compravendita), in conseguenza di ritardi nella stipula di taluni di detti rogiti rispetto alla tempistica prevista. Non si è proceduto all'effettuazione di ulteriori accantonamenti a fondo svalutazione crediti, atteso che tali contingenze non hanno fatto emergere un deterioramento della solvibilità dei debitori interessati. Più in generale, non si ravvisano specifiche criticità legate ai crediti commerciali scaduti e non sussistono controversie giudiziali in proposito.

Non sono in essere, alla Data del Supplemento, iniziative di recupero di tali crediti.

Passivo

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>PATRIMONIO NETTO</u>		
<u>Quota di pertinenza della Capogruppo</u>	<u>106.618</u>	<u>106.392</u>
<u>- Capitale (al netto delle azioni proprie)</u>	<u>87.100</u>	<u>82.078</u>
<u>- Riserve (al netto delle azioni proprie)</u>	<u>24.844</u>	<u>24.024</u>
<u>- Riserva di copertura flussi di cassa</u>	<u>(531)</u>	<u>(531)</u>
<u>- Utili (perdite) del periodo</u>	<u>(4.795)</u>	<u>821</u>

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Quota di pertinenza di terzi</u>	<u>833</u>	<u>833</u>
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</u>	<u>107.451</u>	<u>107.225</u>
<u>Passività non correnti</u>		
<u>Passività finanziarie non correnti</u>	<u>134.575</u>	<u>152.696</u>
<u>- Debiti finanziari</u>	<u>104.101</u>	<u>112.425</u>
<u>- Passività per locazioni finanziarie</u>	<u>0</u>	<u>8.122</u>
<u>- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)</u>	<u>30.474</u>	<u>32.149</u>
<u>- Altre passività finanziarie</u>		
<u>TFR e altri fondi relativi al personale</u>	<u>3.743</u>	<u>3.628</u>
<u>Fondo imposte differite</u>		
<u>Fondi per rischi ed oneri futuri</u>	<u>674</u>	<u>48</u>
<u>Debiti vari e altre passività non correnti</u>	<u>590</u>	<u>590</u>
<u>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</u>	<u>139.582</u>	<u>156.962</u>
<u>Passività correnti</u>		
<u>Passività finanziarie correnti</u>	<u>37.656</u>	<u>30.035</u>
<u>- Debiti finanziari</u>	<u>26.032</u>	<u>26.072</u>
<u>- Passività per locazioni finanziarie</u>	<u>8.240</u>	<u>579</u>
<u>- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)</u>	<u>3.384</u>	<u>3.384</u>
<u>- Altre passività finanziarie</u>		=
<u>Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti</u>	<u>24.865</u>	<u>27.378</u>
<u>- Debiti commerciali</u>	<u>14.026</u>	<u>18.683</u>
<u>- Debiti per imposte correnti</u>		
<u>- Debiti vari e altre passività correnti</u>	<u>10.839</u>	<u>8.695</u>
<u>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</u>	<u>62.521</u>	<u>57.413</u>
<u>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</u>	<u>202.103</u>	<u>214.375</u>

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</u>	<u>309.554</u>	<u>321.600</u>

La dinamica del passivo patrimoniale si connota per la perdita di periodo (4.795 migliaia di Euro), interamente compensata da un aumento di capitale per 5.022 migliaia di Euro, con un leggero incremento del patrimonio netto. In data 4 aprile 2025 l'assemblea straordinaria degli azionisti ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento, da Euro 82.078.066 a euro 87.100.000 da offrire in opzione agli azionisti proporzionalmente alla partecipazione dai medesimi posseduta. Tale aumento di capitale è stato interamente sottoscritto dal socio di riferimento IPI Domani S.p.A., che ha esercitato il diritto di prelazione sulla quota inoptata di tale aumento di capitale.

La riduzione delle passività non correnti è dovuta principalmente alla riclassificazione a breve termine di debiti per leasing di consistenza pari a circa 8,2 milioni di Euro e alla riduzione dei debiti finanziari legata all'effettuazione dei pagamenti dovuti alle rispettive scadenze. L'incremento delle passività correnti è legato principalmente alla menzionata riclassificazione dei debiti per leasing, solo in parte compensata dalla complessiva riduzione delle esposizioni debitorie di altra natura.

In data 8 agosto 2025 l'Emittente, per il tramite di Lingotto Hotels S.r.l., ha perfezionato la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto a un primario investitore internazionale, per un prezzo di Euro 16 milioni. Il valore di bilancio dell'immobile alla data di cessione era pari a Euro 15,8 milioni, pertanto si è realizzata una plusvalenza di circa 0,2 milioni di Euro.

Si tratta di una operazione di sale & lease back per cui la gestione dell'hotel rimarrà in capo a Lingotto Hotels, società del Gruppo IPI dedicata alla gestione alberghiera ed extralberghiera. La durata del leasing è pari a anni 12, rinnovabile per ulteriori 15 anni. Il debito finanziario relativo a tale leasing, contabilizzato ai sensi del principio contabile internazionale IFRS 16, è pari a 13,1 milioni di Euro.

CONTO ECONOMICO

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Ricavi</u>	<u>23.873</u>	<u>22.661</u>
<u>Altri proventi</u>	<u>1.033</u>	<u>983</u>
<u>Totale ricavi e altri proventi operativi</u>	<u>24.906</u>	<u>23.644</u>
<u>Acquisti di materiali e servizi esterni</u>	<u>(12.235)</u>	<u>(11.154)</u>

<u>(importi in migliaia di euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Costi del personale</u>	<u>(7.514)</u>	<u>(7.248)</u>
<u>Altri costi operativi</u>	<u>(508)</u>	<u>(756)</u>
<u>Accantonamento fondi</u>	<u>(626)</u>	<u>(500)</u>
<u>Rilascio fondi</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Variazione delle rimanenze</u>	<u>(1.009)</u>	<u>1.319</u>
<u>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' CORRENTI</u>	<u>3.014</u>	<u>5.305</u>
<u>Ammortamenti</u>	<u>(1.885)</u>	<u>(1.916)</u>
<u>Plusvalenze/Minusvalenze da realizzo di attività non correnti</u>		
<u>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</u>		
<u>RISULTATO OPERATIVO</u>	<u>1.159</u>	<u>3.389</u>
<u>Proventi finanziari</u>	<u>35</u>	<u>182</u>
<u>Oneri finanziari</u>	<u>(5.909)</u>	<u>(5.677)</u>
<u>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</u>	<u>(4.715)</u>	<u>(2.106)</u>
<u>Imposte sul reddito del periodo</u>	<u>(80)</u>	<u>(110)</u>
<u>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</u>	<u>(4.795)</u>	<u>(2.216)</u>
<u>Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute</u>		
<u>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</u>	<u>(4.795)</u>	<u>(2.216)</u>
<u>Altre componenti del conto economico complessivo</u>		
<u>Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura dei flussi di cassa</u>	<u>11</u>	<u>1.060</u>
<u>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</u>	<u>11</u>	<u>1.060</u>
<u>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</u>	<u>(4.784)</u>	<u>(1.156)</u>
<u>Utile (perdita) di periodo di competenza di terzi</u>	<u>(388)</u>	<u>(92)</u>

I ricavi e gli altri proventi sono in leggera crescita rispetto al primo semestre 2024. Nel primo semestre 2025 le vendite di unità immobiliari – da parte delle società del Gruppo IPI – sono state pari a euro 1,8 milioni, rispetto a euro 0,4 milioni del corrispondente periodo del 2024. I ricavi da canoni di locazione degli immobili sono sostanzialmente in linea con quelli del corrispondente periodo del 2024.

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

Gli incrementi di costi sono legati, principalmente, alle spese per servizi di consulenza afferenti alle diverse aree di attività del Gruppo, che, unitamente alla variazione negativa delle rimanenze (principalmente imputabile alle vendite di immobili nel periodo e a lavori su immobili), determinano un margine operativo lordo positivo di euro 3,0 milioni, in diminuzione rispetto agli euro 5,3 milioni registrati nel primo semestre 2024. In leggero incremento anche gli oneri finanziari, a causa della dinamica dei tassi di interesse, mentre i proventi finanziari presentano una modesta riduzione.

Le seguenti tabelle espongono le voci di ricavi e acquisti di beni e servizi del primo semestre 2025, poste a raffronto con i corrispondenti dati del primo semestre 2024.

<u>Ricavi</u> <u>(importi in migliaia di Euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Vendite immobili</u>	<u>1.790</u>	<u>386</u>
<u>Canoni di locazione e proventi per godimento di beni di terzi</u>	<u>3.974</u>	<u>4.022</u>
<u>Servizi immobiliari, advisory, management e agency</u>	<u>9.886</u>	<u>9.367</u>
<u>Gestione strutture ricettive</u>	<u>7.705</u>	<u>8.085</u>
<u>Recupero spese</u>	<u>518</u>	<u>801</u>
<u>Totale</u>	<u>23.873</u>	<u>22.661</u>

<u>Acquisti di materie prime e servizi</u> <u>(importi in migliaia di Euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<u>Spese societarie e di gestione</u>	<u>461</u>	<u>449</u>
<u>Spese consorzio</u>	<u>1.314</u>	<u>1.315</u>
<u>Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business</u>	<u>5.613</u>	<u>3.670</u>
<u>Materie di consumo</u>	<u>454</u>	<u>462</u>
<u>Prestazioni servizi hotel</u>	<u>1.259</u>	<u>1.269</u>
<u>Prestazioni amministrative, fiscali e legali</u>	<u>80</u>	<u>81</u>

<u>Spese condominiali</u>	<u>521</u>	<u>545</u>
<u>Utenze, manutenzioni e altre spese</u>	<u>932</u>	<u>948</u>
<u>Pubblicità e promozione</u>	<u>458</u>	<u>438</u>
<u>Assicurazioni</u>	<u>59</u>	<u>59</u>
<u>Commissioni bancarie</u>	<u>115</u>	<u>48</u>
<u>Prestazioni sistemistiche</u>	<u>80</u>	<u>57</u>
<u>Acquisto immobili</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Lavori su immobili</u>	<u>889</u>	<u>1.813</u>
<u>Totale acquisti e servizi esterni</u>	<u>12.235</u>	<u>11.154</u>

Dopo il 30 giugno 2025 sono state perfezionate vendite di immobili per euro 16 milioni, relativi alla cessione dell'hotel DT by Hilton Lingotto di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l.. Alla Data del Supplemento sono in essere proposte avanzate di compravendita di immobili per ulteriori euro 17,4 milioni, che si dovrebbero perfezionare con rogiti di vendita tra il secondo semestre 2025 e il primo semestre 2026.

Inoltre, nel periodo di Offerta delle Obbligazioni chiuso il 19 settembre 2025, sono state sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo pari a 19.149.000.

POSIZIONE FINANZIARIA

Le seguenti tabelle illustrano l'andamento della posizione finanziaria di Gruppo al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024 (orientamenti ESMA 32-382-1138, punti 175-189).

<u>(migliaia di Euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<u>A Disponibilità liquide</u>	<u>28</u>	<u>43</u>
<u>B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide</u>	<u>6.448</u>	<u>11.024</u>
<u>C Altre attività finanziarie correnti</u>	<u>403</u>	<u>587</u>
<u>D Liquidità (A+B+C)</u>	<u>6.878</u>	<u>11.654</u>
<u>E Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</u>	<u>(20.120)</u>	<u>(11.494)</u>
<u>F Parte corrente del debito finanziario non corrente</u>	<u>(17.529)</u>	<u>(18.536)</u>
<u>G Indebitamento finanziario corrente (E+F)</u>	<u>(37.649)</u>	<u>(30.030)</u>
<u>H Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)</u>	<u>(30.771)</u>	<u>(18.376)</u>

<u>(migliaia di Euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<u>I Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)</u>	<u>(118.709)</u>	<u>(127.358)</u>
<u>J Strumenti di debito</u>	<u>(15.873)</u>	<u>(17.218)</u>
<u>K Debiti commerciali e altri debiti non correnti</u>	<u>=</u>	<u>(8.122)</u>
<u>L Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)</u>	<u>(134.582)</u>	<u>(152.698)</u>
<u>Totale indebitamento finanziario (H+L)</u>	<u>(165.353)</u>	<u>(171.074)</u>

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 nella relazione finanziaria semestrale consolidata, è stata predisposta la sottostante tabella:

Posizione finanziaria netta contabile

<u>(migliaia di Euro)</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<u>Totale indebitamento finanziario</u>	<u>(165.353)</u>	<u>(171.074)</u>
<u>Crediti finanziari non correnti</u>	<u>792</u>	<u>818</u>
<u>Posizione finanziaria netta contabile</u>	<u>(164.561)</u>	<u>(170.256)</u>

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

<u>Dati in migliaia di euro</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<u>Patrimonio Netto</u>	<u>107.451</u>	<u>107.225</u>
<u>Indebitamento finanziario netto ESMA</u>	<u>165.353</u>	<u>171.074</u>
<u>Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN ESMA</u>	<u>1,54</u>	<u>1,60</u>

L'Indebitamento Finanziario Netto è leggermente diminuito tra la fine del 2024 e la fine del primo semestre 2025. La liquidità, nel periodo considerato, si è ridotta da 11.654 migliaia di Euro a 6.878 migliaia di Euro. A tale ultimo proposito, si veda la successiva esposizione dei flussi di cassa di cui al sottostante Rendiconto Finanziario.

Relativamente ai debiti finanziari correnti, la voce è passata da 30.030 migliaia di euro di fine 2024 a 37.649 migliaia di euro al 30 giugno 2025; tale variazione è essenzialmente imputabile a riclassificazioni di esposizioni per leasing che, al 31 dicembre 2024, erano ancora classificate a medio-lungo termine, oltre alla riclassificazione di una 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 152.698 migliaia di euro di fine 2024 a 134.582 migliaia di euro al 30 giugno 2025; principale causa di tale

variazione è il rimborso dei debiti previsto dai rispettivi piani di ammortamento, oltre alla menzionata riclassifica del debito da leasing.

L'indebitamento finanziario, corrente e non corrente, esposto nella soprastante tabella, fa riferimento sia all'indebitamento bancario, che si attesta, al 30 giugno 2025 a 148.119 migliaia di Euro di cui 29.410 migliaia di Euro a breve termine e 118.709 migliaia di Euro a lungo termine, sia all'indebitamento collegato a rapporti di leasing finanziari, nella totalità corrente, e pari a 8.240 migliaia di Euro.

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 tassi 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 30 giugno 2025 non assistita da strumenti di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse è pari a circa 81 milioni di euro, un incremento di 100 punti base del tasso di interesse di riferimento determinerebbe un maggior onere finanziario pari a 810 migliaia di euro in ragione d'anno.

In relazione all'indebitamento indiretto o soggetto a condizioni del Gruppo (non incluso nel prospetto di dettaglio dell'Indebitamento Finanziario Netto del Gruppo al 30 giugno 2025 sopra riportato) si evidenziano i) accantonamenti rilevati a fondi per rischi ed oneri pari ad Euro 674 migliaia, e ii) l'impegno assunto dall'Emittente a sottoscrivere un aumento di capitale nella società Leopoldine S.p.A. per un ammontare di 1.151 migliaia di Euro.

Successivamente al 30 giugno 2025 sono intervenuti i seguenti fatti rilevanti:

- in data 8 agosto 2025 l'Emittente, per il tramite di Lingotto Hotels S.r.l., ha perfezionato la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto a un primario investitore internazionale, per un valore di Euro 16 milioni;

- in pari data, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, è stato effettuato il rimborso di Euro 8 milioni ad un istituto di credito (operazione contestuale finalizzata alla liberazione di gravame ipotecario sull'immobile ceduto);

- in data 12 settembre 2025, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, l'Emittente ha proceduto, in conformità col relativo piano di ammortamento, al rimborso del 20% del valore nominale dei titoli obbligazionari "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" in circolazione (i.e. rimborso in linea capitale per Euro 4 milioni), unitamente al pagamento degli interessi di competenza;

- in data 23 settembre 2025 l'Emittente ha incassato i proventi delle sottoscrizioni delle Obbligazioni di cui al Prospetto, pari a Euro 19.149.000, intervenute sul MOT nel Periodo di Offerta tra il 1° agosto e il 19 settembre 2025.

Alla Data del 30 settembre 2025 l'indebitamento finanziario complessivo è pari a circa 176,1 milioni di Euro e le disponibilità liquide sono pari a circa Euro 12,6 milioni.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (metodo indiretto)

<u>(in migliaia di euro)</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<u>A) Disponibilità liquide all'inizio del periodo</u>	<u>11.067</u>	<u>17.385</u>
<u>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</u>		
<u>Risultato d'esercizio</u>	<u>(4.795)</u>	<u>590</u>
<u>Oneri finanziari di conto economico</u>	<u>5.909</u>	<u>12.404</u>
<u>Proventi finanziari di conto economico</u>	<u>(35)</u>	<u>(1.093)</u>
<u>Ammortamenti</u>	<u>1.855</u>	<u>4.041</u>
<u>Rilascio fondi, accantonamento fondi</u>	<u>626</u>	<u>(11.355)</u>
<u>(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili</u>	<u>=</u>	<u>2.031</u>
<u>Imposte sul reddito</u>	<u>80</u>	<u>1.565</u>
<u>Oneri finanziari pagati</u>	<u>(5.909)</u>	<u>(12.404)</u>
<u>Proventi finanziari incassati</u>	<u>35</u>	<u>103</u>
<u>Imposte pagate</u>	<u>=</u>	<u>(1.565)</u>
<u>Variazioni di:</u>		
<u>- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale</u>	<u>115</u>	<u>203</u>
<u>- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti</u>	<u>1.372</u>	<u>5.927</u>
<u>- Rimanenze nette</u>	<u>833</u>	<u>(5.425)</u>
<u>- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti</u>	<u>(2.513)</u>	<u>3.540</u>
<u>Totale</u>	<u>(2.427)</u>	<u>(1.438)</u>
<u>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</u>		
<u>Investimenti in:</u>		
<u>- Immobilizzazioni materiali / immateriali</u>	<u>(1.520)</u>	<u>(2.718)</u>
<u>Disinvestimenti in:</u>		
<u>- Investimenti immobiliari</u>	<u>1.740</u>	<u>1.325</u>
<u>- Partecipazioni</u>	<u>2.250</u>	<u>=</u>
<u>Totale</u>	<u>2.470</u>	<u>(1.393)</u>
<u>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</u>		

<u>(in migliaia di euro)</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
<u>Aumento di capitale</u>	<u>5.022</u>	<u>=</u>
<u>Incremento dei crediti finanziari</u>	<u>(832)</u>	<u>(166)</u>
<u>Variazione debiti finanziari</u>		
<u>Assunzione nuovi finanziamenti</u>	<u>500</u>	<u>17.419</u>
<u>Rimborso dei finanziamenti</u>	<u>(8.864)</u>	<u>(19.613)</u>
<u>Pagamenti per leasing</u>	<u>(461)</u>	<u>(1.127)</u>
<u>Totale</u>	<u>(4.635)</u>	<u>(3.487)</u>
<u>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</u>	<u>(4.592)</u>	<u>(6.318)</u>
<u>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</u>	<u>6.475</u>	<u>11.067</u>

Il primo semestre 2025 presenta una dinamica di contrazione delle disponibilità monetarie pari a Euro 4.592 migliaia, anche a fronte dell’apporto di Euro 5.022 migliaia di nuove risorse finanziarie ad esito della integrale sottoscrizione di un aumento di capitale a pagamento da parte del socio di riferimento IPI Domani S.p.A..

L’assorbimento di liquidità derivante dall’attività operativa, pari a Euro 2.427 migliaia risulta in particolare legato al risultato negativo del periodo (pari a – 4.795 migliaia di Euro).

L’attività di investimento ha generato, nel periodo, liquidità per complessivi Euro 2.470 migliaia di Euro, con il rilevante contributo del ricavato da cessioni di partecipazioni per Euro 2.250 migliaia.

L’attività di finanziamento ha determinato un assorbimento di liquidità per complessivi Euro 4.635 migliaia di Euro, come risultante degli apporti di un aumento di capitale per 5.022 migliaia di Euro e dell’assunzione di nuovi finanziamenti per 500 migliaia di euro, a fronte di esborsi superiori, in particolare, quanto a 8.864 migliaia di Euro per rimborsi di finanziamenti in essere.

11.3.1 Revisione delle informazioni finanziarie infrannuali

La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025 è stata assoggettata a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione, che ha rilasciato la propria relazione in data 15 ottobre 2025.

La relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2024, dalla quale sono tratte informazioni di raffronto, non è stata assoggettata a revisione contabile, nemmeno limitata, da parte della Società di Revisione.

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

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

Introduzione

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

Portata dalla revisione contabile limitata

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

Conclusioni

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

Altri aspetti

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 15 ottobre 2025

[.. OMISSIS ..]

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 Supplemento~~Prospetto Informativo~~ non si sono verificati **i seguenti** cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

- in data 8 agosto 2025 l'Emittente, per il tramite di Lingotto Hotels S.r.l., ha perfezionato la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto a un primario investitore internazionale, per un valore di Euro 16 milioni;

- in pari data, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, è stato effettuato il rimborso di Euro 8 milioni ad un istituto di credito (operazione contestuale finalizzata alla liberazione di gravame ipotecario sull'immobile ceduto);

- in data 12 settembre 2025, utilizzando parte del prezzo di cessione di tale struttura, l'Emittente ha proceduto, in conformità col relativo piano di ammortamento, al rimborso del 20% del valore

nominale dei titoli obbligazionari “IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028” in circolazione (i.e. rimborso in linea capitale per Euro 4 milioni), unitamente al pagamento degli interessi di competenza;

- in data 23 settembre 2025 l’Emittente ha incassato i proventi delle sottoscrizioni delle Obbligazioni di cui al Prospetto, pari a Euro 19.149.000, intervenute sul MOT nel Periodo di Offerta tra il 1° agosto e il 19 settembre 2025.

Modifiche alla Sezione 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, al 30 giugno 2025 e sino alla Data del Supplemento.

1. Finanziamento Banco BPM euro 68.863.135,64

[.. OMISSIS ..]

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, mentre al 30 giugno 2025 ammontava a Euro 38.219.176,73 (alla Data del Supplemento Prospetto, a seguito del rimborso anticipato di Euro 8.000.000 a valere sulla maxi-rata finale effettuato in data 8 agosto 2025, l'importo residuo è pari a euro 29.647.505,25 ~~38.219.176,73~~).

2) Mutuo chirografario Banca Progetto euro 10.000.000,00

[.. OMISSIS ..]

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 e, al 30 giugno 2025 ammontava a euro 4.500.000 (alla Data del Supplemento 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.

[.. OMISSIS ..]

A seguito di modifiche apportate al contratto di mutuo, la durata complessiva del mutuo è stata estesa a 23 anni. Alla Data del Supplemento Prospetto informativo, è stata saldata la rata trimestrale con scadenza al 30 ~~settembre~~^{giugno} 2025. Residuano da pagare n. ~~353~~³⁴ rate trimestrali, di cui l'ultima con scadenza prevista al 31 dicembre 2033.

Al 31 dicembre 2024 il debito residuo era pari a ~~18.412.329,97~~^{15.504.975,96} euro e al 30 giugno 2025 era pari a euro 18.007.223,28 (alla Data del Supplemento Prospetto tale importo residuo è pari a ~~14.585.846,44~~^{17.801.397,97} 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

[.. OMISSIS ..]

Al 31 dicembre 2024, così come al 30 giugno 2025, il debito residuo era pari a 6.000.000,24 euro.

[.. OMISSIS ..]

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

[.. OMISSIS ..]

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~~ è stato 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.

[.. OMISSIS ..]

Alla Data del Supplemento Prospetto, l'Emittente ~~non ha ancora~~ effettuato ~~alcun~~ il rimborso del 20% del valore nominale delle obbligazioni IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028 emesse ~~in quanto non~~ ancora in conformità a quanto 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.

[.. OMISSIS ..]

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Supplemento~~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.

[.. OMISSIS ..]

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Supplemento~~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.

[.. OMISSIS ..]

Al 31 dicembre 2024 (così come alla Data del Supplemento~~Prospetto~~) il debito residuo era pari a euro 6.000.000.

[.. OMISSIS ..]

Modifiche alla Sezione 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;
- **Fascicolo della relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025;**
- **Relazione di revisione contabile limitata della Società di Revisione riferita alla relazione finanziaria consolidata semestrale al 30 giugno 2025;**
- Prospetto;
- Supplemento al Prospetto
- Regolamento del Prestito.

La documentazione menzionata è disponibile in formato elettronico sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com.

MODIFICHE ALLA PARTE B – Sezione Seconda “Informazioni sui titoli offerti”

[.. OMISSIS ..]

Modifiche alla Sezione 3. Informazioni essenziali

[.. OMISSIS ..]

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, **come appresso meglio specificato.**

Alla Data del ~~Prospetto~~ è **Supplemento permane un** 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~~, **alla Data del Prospetto, intendeva** 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.p.A.** ~~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.

In data 19 settembre 2025 si è chiuso il Periodo di Offerta delle Obbligazioni sul MOT (1° agosto 2025 – 19 settembre 2025). L'ammontare nominale delle Obbligazioni sottoscritte nel corso del Periodo di Offerta sul MOT è pari a Euro 19.149.000 (Euro 18.500.000 al netto dei costi di collocamento e degli altri oneri connessi all'Offerta).

Alla luce dei risultati del primo semestre 2025 e tenuto conto che dall'attività operativa non si sono generati flussi di cassa utilizzabili per l'estinzione di posizioni debitorie, alla data del Supplemento l'Emittente ha già parzialmente utilizzato tali proventi:

(1) per un importo di circa 5 milioni di Euro, che ha ridotto i 18,3 milioni di euro di esposizioni debitorie ai sopracitati 13,3 milioni di euro, per il rimborso di debiti finanziari giunti a naturale scadenza;

(2) per un importo di circa 4,2 milioni di Euro, per il pagamento di debiti commerciali scaduti (che, alla Data del Prospetto, ammontavano a complessivi Euro 4,6 milioni, interamente saldati alla Data del Supplemento).

Per effetto dei sopra descritti utilizzi, alla Data del Supplemento, i proventi residui dell'Offerta sul MOT ammontano a Euro 9,3 milioni circa.

Nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo potranno essere sottoscritte Obbligazioni per un valore nominale complessivo di massimi Euro 10.851.000.

Alla luce di quanto sopra esposto, alla Data del Supplemento l'Emittente intende utilizzare i proventi dell'Offerta (residui e rivenienti dal Periodo di Offerta Aggiuntivo), per un importo totale di Euro 20,15 milioni circa:

(A) 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 dicembre 2025 e 3 milioni scadenti nel dicembre 2026. Si evidenzia che tali finanziamenti bancari sono assistiti da fidejussione di Mi.Mo.Se. S.p.A. controllata dal Prof. Massimo Segre, e

(B) sino a concorrenza dell'importo residuo di Euro 6,85 milioni, per finanziare in misura parziale lo sviluppo di progetti immobiliari in itinere, tra cui, primariamente, quello relativo all'ex palazzo RAI in Torino (si veda il precedente punto ii), e lo sviluppo delle società di servizi immobiliari del Gruppo (si veda il precedente punto iii).

Pertanto i proventi dell'Offerta, per massimi Euro 20,15 milioni, potranno essere destinati allo sviluppo solo per Euro 6,85 milioni. In particolare, non saranno sufficienti a finanziare interamente i progetti descritti nei precedenti punti (ii) e (iii) e non consentiranno di finanziare lo sviluppo della società del Gruppo preposta alla gestione alberghiera ed extra-alberghiera come previsto nel precedente punto (iv) a meno che non vengano realizzati ulteriori proventi da dismissione di immobili o ottenute altre fonti di finanziamento.

Inoltre, qualora il collocamento di Obbligazioni nel Periodo di Offerta Aggiuntivo non andasse a buon fine (ossia, nel caso in cui non verranno sottoscritte Obbligazioni nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo), l’Emittente potrà ottemperare solo parzialmente al rimborso dei debiti finanziari di cui al punto (A) e non potrà ottemperare alle finalità di sviluppo di cui al punto (B).

Alla data del 30 settembre 2025 l’Emittente ha disponibilità liquide di cassa ammontanti a circa 12,6 milioni di Euro, che includono proventi residui del Prestito per Euro 9,3 milioni, pertanto, nel citato scenario, e in assenza di ulteriori proventi da dismissione di immobili, l’Emittente potrebbe dover ricorrere ad ulteriori fonti di finanziamento (finanziamenti di terzi o aumenti di capitale) per il rimborso delle esposizioni in scadenza di cui al precedente punto “(A)”, di cui 10,3 milioni di Euro in scadenza tra il dicembre 2025 e il gennaio 2026 e 3 milioni di Euro in scadenza a dicembre 2026. Per maggiori informazioni sull’utilizzo della liquidità nel terzo trimestre 2025 si rinvia alla Parte B, Sezione Prima, par. 4.7 del Prospetto.

Non si può escludere, inoltre, che, ove l’Emittente non riesca a reperire dall’attività caratteristica le risorse per pagare i debiti che di tempo in tempo verranno a scadenza (l’Emittente non ha debiti di natura commerciale che siano scaduti alla Data del Supplemento) i proventi netti dell’Offerta debba essere utilizzata prioritariamente debbano essere utilizzati per la copertura dei suddetti debiti.

Modifiche alla Sezione 5. Termini e condizioni dell’Offerta

[.. OMISSIS ..]

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, a~~ Alla conclusione del Periodo di Offerta, le sottoscrizioni in sede di distribuzione delle Obbligazioni sul MOT **sono risultate pari a 19.149.000 Euro, e l’Emittente ha deciso di non esercitare la facoltà (che si era riservata per l’ipotesi che le sottoscrizioni risultassero,** 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 maggiori 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 **mediante distribuzione diretta sul MOT** ~~avrà~~ ha avuto inizio alle ore 9.00 del secondo giorno lavorativo successivo alla Data del Prospetto Informativo (ossia il 1° agosto 2025), e ~~avrà~~ ha avuto termine alle ore 17:30 del 19 settembre 2025 (il “**Periodo di Offerta**”).

Durante tutto il Periodo di Offerta ~~le Obbligazioni potranno essere~~ **sono state** sottoscritte, tramite intermediari aderenti al MOT, mediante l'impartizione di ordini di acquisto su tale Mercato, **Obbligazioni per complessivi Euro 19.149.000.**

~~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 **Essendosi verificata la** mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta e nel caso in cui **poiché** l'Emittente non si sia avvalso della facoltà di revocare l'Offerta, l'Emittente potrà, a partire dal **giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del presente Supplemento** ~~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, **tenuto conto che la consegna e il pagamento delle Obbligazioni avverrà il secondo giorno lavorativo successivo alla sottoscrizione delle stesse da parte degli investitori.**

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 **Aggiuntivo**, l'ammontare nominale complessivo massimo residuo dell'Offerta **alla Data del Supplemento** (pari a euro **10.851.000**~~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.~~

~~e) 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 abbinare 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

Nel corso dell’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~~ **giorno lavorativo successivo alla Data di pubblicazione del Supplemento** 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 **e il presente Supplemento** 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 **ulteriore** 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 sottoscritte nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo (pari al 100% del loro valore nominale, maggiorato degli interessi maturati a partire dal 23 settembre 2025 e sino al secondo giorno lavorativo successivo alla data di sottoscrizione) 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.

~~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, eadrà 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 e 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 **definitivi** 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 **Aggiuntivo**, di un apposito comunicato che verrà diffuso mediante il sistema SDIR e che sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente.

[.. OMISSIS ..]

5.2.2 Modalità di riparto

Le adesioni pervenute da parte del pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta **Aggiuntivo** verranno accolte, sulla base dell'ordine temporale di immissione dei pertinenti ordini di acquisto sul MOT 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. **sottoscrizione dei moduli di adesione (anche da parte di intermediari abilitati che operino per conto di investitori loro clienti) presso il Collocatore e presso gli eventuali subcollocatori, sino all'eventuale raggiungimento dell'importo massimo del Prestito, pari a euro 30.000.000.**

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 n~~

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 (calcolato al secondo giorno lavorativo successivo alla data di sottoscrizione) 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.

[.. OMISSIS ..]

Modifiche alle DEFINIZIONI

[.. OMISSIS ..]

Periodo di Offerta Aggiuntivo	Il periodo intercorrente fra il 25 settembre 2025 <u>primo giorno lavorativo successivo alla data di pubblicazione del Supplemento</u> ed il 31 dicembre 2025 (estremi inclusi), <u>salva chiusura anticipata dell’Offerta.</u>
--	---

[.. OMISSIS ..]