



Comunicato stampa

anche ai sensi del Regolamento (UE) 596/2014 del 16/4/2014, per la diffusione al pubblico di informazioni privilegiate

Cda IPI Spa approva il progetto di bilancio dell'esercizio 2025 e delibera l'emissione di un nuovo prestito obbligazionario.

Ricavi e proventi: € 47,1 milioni (nel 2024 erano 47,9 milioni)

Risultato della Gestione Caratteristica¹: € 4,3 milioni (nel 2024 erano 8,2 milioni)

Margine Operativo Lordo o EBITDA: € (0,2) milioni (nel 2024 erano 19,5 milioni)

Perdita d'esercizio: € (12,4) milioni (nel 2024 utile 0,6 milioni)

Immobili: € 221,6 milioni (al 31.12.2024 erano 236,4 milioni)

Posizione finanziaria netta negativa: € 123,8 milioni ante IFRS16 (al 31.12.2024 era 134,7 milioni)

Patrimonio netto: € 99,6 milioni (al 31.12.2024 era 107,2 milioni)

Disponibilità liquide e titoli al 31/12/2025: € 20 milioni (al 31.12.2024 erano 11 milioni)

Torino, 31 marzo 2026. Il Consiglio di Amministrazione di IPI Spa ha approvato oggi il progetto di bilancio dell'esercizio 2025 e ha deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario con il relativo regolamento denominato "IPI Spa Tasso Variabile 2026 - 2033".

Massimo Segre – Presidente del Consiglio di Amministrazione di IPI Spa ha dichiarato:
"Il Gruppo IPI prosegue nella valorizzazione del proprio patrimonio e nell'espansione delle attività dei servizi tecnici immobiliari, dell'intermediazione e della gestione alberghiera, le

¹ Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini/svalutazioni di attività non correnti al netto dell'accantonamento e del rilascio fondi.



diretrici su cui si fonda il futuro del Gruppo. La forza del nostro modello risiede nella capacità di unire la solidità degli asset alla qualità dei servizi: una combinazione che ci rende un interlocutore unico nel panorama immobiliare italiano”

Paolo Benedetto, Direttore Generale di IPI Spa ha dichiarato: *“Lavoriamo affinché gli ottimi risultati conseguiti dalle attività di gestione alberghiera e di intermediazione immobiliare nel 2025 diventino il riferimento per tutte le società del Gruppo”.*

IPI è un gruppo specializzato nei servizi immobiliari ed è proprietario di un rilevante patrimonio immobiliare proprio, parte a reddito e parte da sviluppare e rigenerare. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI è attiva nella gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare (oltre 221 milioni di euro di asset di proprietà); nei servizi immobiliari tecnici e di intermediazione; nella gestione alberghiera ed extra-alberghiera.

Fanno parte del Gruppo IPI: IPI Management Services che, con le controllate IPI Engineering e IPI Condominium, costituiscono un gruppo di società attive nei servizi tecnici; IPI Agency, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Roma, Napoli e Bari, che è la società dedicata all’attività di agency e brokerage. Lingotto Hotels, che gestisce, in partnership con catene alberghiere internazionali, strutture ricettive ed extra-ricettive.

Bilancio consolidato dell’esercizio 2025

I principali dati del bilancio consolidato 2025, confrontati con quelli dell’esercizio precedente, sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	47,1	47,9
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(0,2)	19,5
• Risultato Netto dell’esercizio	(12,4)	0,6
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>		
	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
• Immobili (valore di bilancio)	221,6	236,4
• Indebitamento finanziario effettivo ²	145,6	147,2
• Indebitamento finanziario contabile ³	192,7	182,7

² L’indebitamento finanziario netto effettivo non considera il debito afferente alle locazioni passive relative a contratti pluriennali in base agli IFRS16.

³ L’indebitamento finanziario netto contabile è determinato applicando gli IFRS16 e include i canoni di locazione passivi di contratti pluriennali.



• Posizione Finanziaria Netta effettiva ⁴	(123,8)	(134,7)
• Posizione Finanziaria Netta contabile ⁵	(170,9)	(170,3)
• Patrimonio netto	99,6	107,2

L'esercizio si chiude con una perdita consolidata di 12,4 milioni di euro, rispetto all'utile di 0,6 milioni registrato nel 2024. La Capogruppo IPI Spa chiude il bilancio separato con una perdita complessiva di 1,2 milioni di euro, rispetto all'utile di 1,8 milioni del 2024, che aveva tuttavia beneficiato di un rilascio significativo di fondi rischi (11,9 milioni sulla capogruppo e 13,4 milioni a livello consolidato).

La gestione caratteristica, al lordo degli accantonamenti e delle altre rettifiche non monetarie, evidenzia un risultato del 2025 di 4,3 milioni di euro, a conferma della capacità del gruppo di generare cassa.

Dati economici, finanziari e patrimoniali

I ricavi consolidati nell'esercizio 2025 sono stati di 46,4 milioni di euro (45,5 milioni di euro nel 2024) che, disaggregati, sono dati da:

(cifre in migliaia di euro)	2025	2024	%
Vendite immobili	2.131	579	+268%
Canoni di locazione	7.238	7.558	-4,2%
Servizi immobiliari	12.259	12.965	-5,4%
Intermediazione immobiliare	6.809	6.153	+10,7%
Gestione strutture ricettive	16.897	15.818	+6,8%
Recupero spese	1.105	2.406	
Totale Ricavi	46.439	45.479	

Gli altri proventi consolidati nell'esercizio 2025 sono stati di 678 mila euro (2.439 mila nel 2024). La differenza è riconducibile alle minori sopravvenienze e alle minori operazioni di carattere straordinario legate agli ecobonus e agli immobili.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è di euro 221,6 milioni, con un valore di mercato in linea, anche sulla base di una valutazione di esperti indipendenti. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

⁴ La posizione finanziaria netta effettiva non considera il debito afferente alle locazioni passive relative a contratti pluriennali in base agli IFRS16.

⁵ La posizione finanziaria netta contabile è determinata applicando gli IFRS16 e include i canoni di locazione passivi di contratti pluriennali.



Importi in €/000	Valori al 31/12/2025		Valori al 31/12/2024	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti immobiliari e immobili strumentali	200.957	200.931	213.162	213.162
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	20.780	20.687	23.468	23.261
Totale	221.737	221.618	236.630	236.423

L'indebitamento finanziario effettivo al 31/12/2025 è di 145,6 milioni di euro, rispetto ai 147,2 milioni di euro al 31/12/2024. L'indebitamento finanziario contabile è di euro 192,7 milioni nel 2025, rispetto ai 182,7 milioni euro di indebitamento contabile di fine 2024.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa il 33% dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati. Il Loan to Value (debito finanziario effettivo / fair value degli immobili) al 31/12/2025 è del 65,7% (62,2% al 31/12/2024).

L'indebitamento è, per la maggior parte, a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Nel 2025 è stato sottoscritto un aumento di capitale di 5 milioni di euro ed emesso sul mercato regolamentato un prestito obbligazionario di 30 milioni di euro, interamente sottoscritto.

L'incremento dell'indebitamento contabile è riconducibile al trattamento secondo gli IFRS16 dei canoni di locazione futuri che si sono aggiunti dopo la vendita dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto.

La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2025 è negativa per 123,8 milioni di euro rispetto a 134,7 milioni di euro a fine 2024. La Posizione finanziaria netta contabile è sostanzialmente invariata rispetto al precedente esercizio.

Alla fine del 2025 il Gruppo IPI dispone di oltre euro 15 milioni di disponibilità liquide e di titoli liquidi per circa 5 milioni. Provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate e a nuova finanza e alla vendita di alcuni immobili nell'ambito del programma di rotazione del patrimonio immobiliare, permette di affrontare il 2026 con i mezzi finanziari necessari.



Il **Patrimonio Netto** è di 99,6 milioni di euro rispetto ai 107,2 milioni di euro del 2024. Il decremento è riferito al risultato d'esercizio e alla variazione del fair value dei derivati di copertura, al netto del citato aumento di capitale perfezionato nell'esercizio.

Bilancio separato dell'esercizio 2025 della Capogruppo

IPI Spa, oltre a essere la Capogruppo che esercita la direzione e il coordinamento di tutte le controllate e il finanziamento delle loro attività, è anche proprietaria direttamente di un proprio patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2025 della Capogruppo IPI Spa sono:

<i>Dati economici</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	1,7	2,0
• Margine Operativo (EBIT)	1,6	6,1
• Risultato Netto dell'esercizio	(1,4)	2,1
• Risultato netto complessivo	(1,2)	1,8

<i>Dati patrimoniali</i>	<i>31.12.2025</i>	<i>31.12.2024</i>
• Posizione Finanziaria Netta	(79,5)	(74,8)
• Patrimonio netto	60,5	56,6

Strategie e investimenti

Nel corso del 2025, IPI ha proseguito nel rafforzamento delle attività di property & facility management, nell'intermediazione e nei servizi tecnici, confermando la propria posizione di leadership nei servizi integrati per l'immobiliare. Contestualmente, è proseguito l'impegno nella valorizzazione del patrimonio immobiliare del Gruppo, con interventi mirati alla riqualificazione e all'efficientamento degli asset. Tra le iniziative più rilevanti, si segnala il proseguimento dell'attività di bonifica e rigenerazione urbana dell'iconico ex palazzo RAI a Torino: un intervento di elevata complessità tecnica e di forte valore per la città, che IPI sta portando avanti con rigore e attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale.

Risorse umane e valore sociale

IPI conferma il proprio impegno per la valorizzazione delle risorse umane, con un organico stabile di 240 dipendenti.

Particolare attenzione è data alla formazione e alle politiche di inclusione, con una componente femminile del 55% dell'organico.



Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Non ci sono eventi di rilievo da segnalare successivi alla chiusura dell'esercizio 2025.

Nel 2026, il Gruppo intende proseguire in maniera selettiva sugli investimenti immobiliari, che riguarderanno in prevalenza l'attività di bonifica & strip out del Palazzo ex RAI in Torino, nonché la valorizzazione di altri immobili di proprietà del Gruppo. È attesa una crescita nel settore servizi immobiliari e un consolidamento dei ricavi derivanti dalla gestione alberghiera.

Prestito obbligazionario "IPI Spa Tasso Variabile 2026 - 2033"

Il Consiglio di Amministrazione di IPI Spa ha deliberato oggi l'emissione in via scindibile di un prestito obbligazionario, non subordinato, non garantito, non convertibile e della durata di 7 anni di ammontare massimo in linea capitale di euro 30 milioni, rappresentato da massime n. 30.000 obbligazioni, del valore nominale di euro 1.000 ciascuna, in taglio non frazionabile, con lotto minimo di sottoscrizione pari ad una obbligazione e quindi ad euro 1.000.

L'Emittente richiederà la quotazione del prestito, denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033", sul Mercato Telematico delle Obbligazioni (MOT) di Borsa Italiana e lo stesso sarà offerto in sottoscrizione sia a investitori retail sia a investitori professionali.

I proventi rivenienti dall'emissione del prestito obbligazionario saranno utilizzati – in prevalenza – per:

- finanziare interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili del patrimonio immobiliare e/o in via di acquisizione;
- il rifinanziamento di alcune esposizioni, evitando di dover anticipare la dismissione di alcune unità immobiliari rispetto alle tempistiche di dismissione ritenute più razionali.

IPI Spa darà avvio all'offerta pubblica delle relative obbligazioni nel rispetto delle limitazioni poste dal regolamento del prestito obbligazionario, la cui versione definitiva sarà consultabile sul sito della società unitamente al prospetto informativo che dovrà essere preventivamente approvato da Consob. IPI Spa richiederà l'ammissione del prestito obbligazionario alla negoziazione sul Mercato Telematico Obbligazionario ("MOT") organizzato e gestito da Borsa Italiana. Le date di emissione e di pagamento saranno rese note contestualmente alla pubblicazione del prospetto informativo.



Le obbligazioni matureranno un tasso di interesse lordo annuo variabile pari all'Euribor 12 Mesi, maggiorato di 500 (cinquecento) punti base (5,00%) (il "Tasso di Interesse"). Il tasso di interesse non potrà in ogni caso essere inferiore al 7,00% lordo (floor). Il pagamento degli interessi sarà effettuato su base annuale in via posticipata e cioè alla scadenza di ogni 12 (dodici) mesi a partire dalla data di godimento.

Il rimborso verrà effettuato alla pari secondo un piano di ammortamento, per ciascuna obbligazione, del capitale annuale come meglio riportato di seguito:

- anno 4, quota capitale 20%;
- anno 5, quota capitale 20%;
- anno 6, quota capitale 20%;
- anno 7, quota capitale 40%,

fermo restando che IPI Spa si riserva la facoltà di procedere (i) in qualsiasi momento dalla scadenza del quarto anno dalla data di emissione, anche non in coincidenza con le date di pagamento, ovvero (ii) in coincidenza con le date di pagamento, al rimborso anticipato integrale delle obbligazioni.

Torino, 31 marzo 2026

Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI Spa – Via Nizza n. 262/59

10126 Torino

+39 011 4277816 | 011 4277987

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



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2025

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.224	7.239
- Attività immateriali a vita definita		434	440
	4.1	7.658	7.679
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	4.2	44.947	50.423
- Beni in locazione finanziaria		0	0
		44.947	50.423
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	4.3	197.103	173.036
- Beni in locazione finanziaria		0	20.900
		197.103	193.936
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		1.013	2.819
- Partecipazioni in altre imprese	4.4.1	1.013	2.819
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4.4.2	2.113	818
Crediti vari e altre attività non correnti	4.4.3	2.647	1.432
		5.773	5.069
Attività per imposte anticipate	7.9	2.677	2.389
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		258.158	259.496
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	5.1	20.835	23.404
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		22.654	27.046
- Crediti commerciali	5.2	12.449	19.365
<i>Di cui v/parti correlate</i>		28	57
- Crediti vari e altre attività correnti	5.3	10.205	7.681
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.4	5.117	296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	5.5	51	291
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1	2
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.6	15.538	11.067
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		64.195	62.104
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		322.353	321.600



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2025

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETTO	6		
Quota di pertinenza della Capogruppo		99.358	106.392
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		87.100	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		24.156	24.024
- Riserva di copertura flussi di cassa		(80)	(531)
- Utili (perdite) del periodo		(11.818)	821
quota di pertinenza dei terzi		255	833
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		99.613	107.225
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		164.164	152.696
- Debiti finanziari	7.1	120.149	112.425
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	2.640
- Passività per locazioni finanziarie	7.3	0	8.122
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.5	44.015	32.149
TFR e altri fondi relativi al personale	7.8	3.539	3.628
Fondi per rischi ed oneri futuri	7.9	305	48
Debiti vari e altre passività non correnti	7.10	455	590
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		168.463	156.962
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		28.490	30.035
- Debiti finanziari	7.2	25.459	26.072
<i>Di cui v/parti correlate</i>		807	660
- Passività per locazioni finanziarie	7.4	0	579
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.6	3.031	3.384
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		25.787	27.378
- Debiti commerciali	7.11	13.618	18.683
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.131	1.412
- Debiti vari e altre passività correnti	7.12	12.169	8.695
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.277	57.413
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		222.740	214.375
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		322.353	321.600



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2025

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024	
Ricavi	8.1	46.439	45.479	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	38-	262	
Altri proventi	8.2	678	2.439	
Totale ricavi e proventi operativi		47.117	47.918	
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	8.3	(24.818)	(27.884)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(3.179)-	(2.840)	
Costi del personale	8.4	(14.421)	(14.598)	
Altri costi operativi	8.5	(3.023)	(2.510)	
Accantonamento fondi	8.6	(4.679)	(2.084)	
Rilascio fondi	8.7	132	13.439	
Variazione delle rimanenze	8.8	(556)	5.257	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(248)	19.538	
Ammortamenti	8.9	(4.942)	(4.041)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	8.10	3.312	(2.031)	
RISULTATO OPERATIVO		(1.878)	13.466	
Proventi finanziari	8.11	468	1.093	
Oneri finanziari	8.12	(11.000)	(12.404)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(12.410)	2.155	
Imposte sul reddito del periodo	8.13	14	(1.565)	
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(12.396)	590	
Altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile / (perdita) dell'esercizio				
Rivalutazione immobili	8.14	(624)	29	
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	8.14	111	197	
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile / (perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	8.14	90	989	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	8.14	188	(1.576)	
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(235)	(361)	
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(12.631)	229	
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:				
Soci della controllante		(11.818)	821	
Partecipazioni di terzi		(578)	(231)	
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(12.396)	590	
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:				
Soci della controllante		(12.053)	460	
Partecipazioni di terzi		(578)	(231)	
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(12.631)	229	



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2025

ATTIVITA'				
(importi espressi in euro)		Note	31.12.2025	31.12.2024
Attività non correnti				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	4.1		18.432	32.627
			18.432	32.627
Attività materiali				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	4.2		1.333.284	807.562
			1.333.284	807.562
Investimenti immobiliari				
- Immobili di proprietà	4.3		53.346.000	27.537.000
- Beni in locazione finanziaria	4.3		-	20.900.000
			53.346.000	48.437.000
Altre attività non correnti				
Partecipazioni	5.1		81.141.205	73.637.737
- Partecipazioni in imprese controllate			80.732.450	71.422.759
- Partecipazioni in altre imprese			408.755	2.214.978
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	5.2		23.959.459	23.800.067
<i>Di cui v/parti correlate</i>			23.800.000	23.800.067
Crediti vari e altre attività non correnti	5.3		682.089	1.385.495
			105.782.753	98.823.299
Attività per imposte anticipate	5.4		6.924.288	7.123.671
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)			167.404.757	155.224.159
Attività correnti				
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			4.604.494	3.839.234
- Crediti commerciali	6.1		800.161	719.804
<i>Di cui v/parti correlate</i>			705.064	538.190
- Crediti vari e altre attività correnti	6.2		3.804.333	3.119.430
<i>Di cui v/parti correlate</i>			2.864.283	1.822.015
Titoli diversi dalle partecipazioni	6.3		-	26.849
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	6.4		32.781.612	24.413.465
<i>Di cui v/parti correlate</i>			32.731.942	24.363.794
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.5		62.873	647.749
<i>Di cui v/parti correlate</i>			1.214	1.518
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)			37.448.979	28.927.297
TOTALE ATTIVITA' (A+B)			204.853.736	184.151.456



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2025

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETTO	7		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		87.100.000	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(24.913.295)	(27.013.977)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(321.435)	(531.417)
- Utili (perdite) del periodo		(1.392.635)	2.100.684
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		60.472.635	56.633.356
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		78.067.740	69.112.014
- Debiti finanziari	8.1.1	77.027.999	60.751.397
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	2.640.000
- Passività per locazioni finanziarie	8.1.2	-	8.122.041
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	8.1.3	1.039.741	238.576
TFR e altri fondi relativi al personale	8.2	316.089	316.052
Fondi per rischi ed oneri futuri	8.3	100.938	-
Debiti vari e altre passività non correnti	8.4	54.063	192.794
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		78.538.830	69.620.860
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		58.257.297	54.608.822
- Debiti finanziari	9.1.1	58.058.822	53.731.452
<i>Di cui v/parti correlate</i>		45.710.704	42.301.227
- Passività per locazioni finanziarie	9.1.2	-	579.005
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	9.1.3	198.475	298.365
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.584.974	3.288.418
- Debiti commerciali	9.2.1	913.226	1.837.619
<i>Di cui v/parti correlate</i>		36.280	42.955
- Debiti vari e altre passività correnti	9.2.2	6.671.748	1.450.799
<i>Di cui v/parti correlate</i>		288.930	184.205
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		65.842.271	57.897.240
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		144.381.101	127.518.100
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		204.853.736	184.151.456



CONTO ECONOMICO SEPARATO ESERCIZIO 2025

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in euro)	Note	2025	2024	
Ricavi	11.1	786.616	770.030	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	
Altri proventi	11.2	887.227	1.244.070	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		763.859	725.252	
Totale ricavi e proventi operativi		1.673.843	2.014.100	
Acquisti di materiali e servizi esterni	11.3	(2.578.711)	(2.104.132)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(559.450)	(539.104)	
Costi del personale	11.4	(1.742.530)	(2.014.666)	
Altri costi operativi	11.5	(918.270)	(603.329)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(41.045)	-	
Accantonamento fondi	11.6	(104.735)	(274.182)	
Rilascio fondi	11.6	-	11.906.000	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(3.670.403)	8.923.791	
Ammortamenti	11.7	(432.266)	(296.694)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	11.8	5.662.680	(2.565.751)	
RISULTATO OPERATIVO		1.560.011	6.061.346	
Proventi finanziari	11.9	2.667.778	3.918.276	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.289.218	2.514.038	
Oneri finanziari	11.9	(6.454.124)	(7.970.771)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.489.718)	(2.355.430)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.226.335)	2.008.851	
Imposte sul reddito del periodo	11.11	833.700	91.833	
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.392.635)	2.100.684	
Altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	11.12	8.108	(12.000)	
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	11.12	(77.376)	(552.721)	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	11.12	279.250	279.290	
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		209.982	(285.431)	
Utile (perdita) complessivo di periodo		(1.182.653)	1.815.253	