

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 S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033”

EMITTENTE

IPI S.p.A.



Il Prospetto Informativo è stato depositato presso la Consob in data 14 maggio 2026, a seguito di approvazione avvenuta in data 14 maggio 2026, comunicata con nota del 14 maggio 2026, protocollo n. 0051027/26.

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

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

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

Il presente Prospetto Informativo e tutti i documenti ivi incorporati mediante riferimento, così come gli eventuali successivi Supplementi al Prospetto sono a disposizione del pubblico gratuitamente presso la sede legale dell’Emittente in Via Nizza 262/59, 10126 Torino e sono altresì consultabili sul sito internet dell’Emittente www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto26

Indice

NOTA DI SINTESI.....	7
PARTE A	14
FATTORI DI RISCHIO	15
Categoria A. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO E DELL'EMITTENTE.....	15
A.1. Rischi connessi all'Emittente e al Gruppo e al business caratteristico	15
A.1.1 Rischio di non riuscire a far fronte ai propri impegni tenuto anche conto dell'ammontare elevato dell'indebitamento.....	15
A.1.2 Rischi legati all'andamento reddituale e all'andamento finanziario del Gruppo.	18
A.1.3 Rischi legati alla concessione di garanzie reali e personali da parte della Capogruppo.....	19
A.1.4 Rischi connessi all'andamento dei tassi di interesse	20
A.1.5 Rischi legali	21
A.1.6. Rischio ambientale	22
A.1.7 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente.....	22
A.1.8 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave	23
A.1.9 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate.....	23
A.1.10 Rischio di credito.....	24
Categoria B. RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ OPERATIVA E AL SETTORE DELL'EMITTENTE	24
B.1. Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria.....	24
B.2. Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare e alberghiero.....	25
B.3. Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi.....	26
B.4. Rischio operativo	26
Categoria C. RISCHI CONNESSI ALLA GOVERNANCE E ALLA NORMATIVA APPLICABILE	26
C.1. Rischi connessi a procedimenti penali a carico di taluni soggetti legati all'Emittente.....	26
Categoria D. RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO	29
D.1. Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento	29
D.2. Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche.....	29
Categoria E. RISCHI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI	30
E.1 Rischi relativi ai conflitti di interesse	30
E.2 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni	31
E.3 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni.....	32
E.4 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni.....	33
E.5 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito.....	33
E.6 Rischi connessi a eventuali procedure di liquidazione	34
INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE	35

1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti	36
1.1 Indicazione delle Persone responsabili.....	36
1.2 Dichiarazione di Responsabilità	36
1.3 Relazioni e pareri di esperti	36
1.4 Informazioni provenienti da terzi.....	36
1.5 Dichiarazione in merito all’approvazione del Prospetto.....	36
2. Revisori Legali dei conti	38
2.1 Revisori legali dell’Emittente.....	38
2.2 Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione.....	38
3. Fattori di Rischio	39
4. Informazioni sull’Emittente	40
4.1 Storia ed evoluzione dell’Emittente.....	40
4.1.1 Denominazione legale e commerciale dell’Emittente	41
4.1.2 Luogo e numero di registrazione dell’Emittente e codice identificativo del soggetto giuridico (LEI).....	41
4.1.3 Data di costituzione e durata dell’Emittente	41
4.1.4 Domicilio e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera. Paese di registrazione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale e sito web dell’Emittente	41
4.1.5 Qualsiasi evento recente verificatosi nella vita dell’Emittente sostanzialmente rilevante per la valutazione della sua solvibilità	41
4.1.6 Rating dell’Emittente.....	42
4.1.7 Informazioni sui cambiamenti sostanziali nella struttura di finanziamento e di assunzione di prestiti dell’Emittente intervenuti dall’ultimo esercizio finanziario.....	42
4.1.8 Descrizione del finanziamento previsto delle attività dell’Emittente.....	42
5. Panoramica delle attività aziendali.....	42
5.1 Descrizione delle principali attività dell’Emittente	42
5.1.1. Principali categorie di prodotti venduti e di servizi prestati	45
5.1.2. Contesto normativo in cui opera l’Emittente.....	51
5.2. Indicazione dei nuovi prodotti e/o delle nuove attività significative	54
5.3 Principali mercati nei quali l’Emittente opera.....	54
5.3.1 Il mercato immobiliare italiano residenziale.....	54
5.3.2 Il mercato immobiliare italiano non residenziale (immobili a destinazione terziaria, e commerciale).....	56
5.4 Fonti delle dichiarazioni dell’Emittente sulla posizione concorrenziale.....	59
6. Struttura organizzativa	60
6.1 Descrizione del Gruppo cui appartiene l’Emittente	60
6.2 Soggetto controllante	63
7. Informazioni sulle tendenze previste.....	64
7.1 Cambiamenti negativi sostanziali.....	64

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.....	64
8. Previsioni o stime degli utili.....	65
9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza.....	66
9.1 Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza	66
9.2 Conflitti di interesse degli organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza.....	80
10. Principali Azionisti.....	81
10.1 Soggetto controllante	81
10.2 Eventuali accordi, noti all'Emittente, dalla cui attuazione potrebbe scaturire una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente	81
11. Informazioni finanziarie riguardanti le attività e le passività, la situazione finanziaria e i profitti e le perdite dell'Emittente	82
11.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati	82
11.1.1 Informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli ultimi due esercizi	82
11.1.2 Modifica della data di riferimento contabile.....	105
11.1.3 Principi contabili.....	106
11.1.4 Modifica della disciplina contabile.....	106
11.1.5 Informazioni finanziarie redatte in conformità ai principi contabili nazionali.....	107
11.1.6 Bilancio consolidato.....	107
11.1.7 Data delle informazioni finanziarie.....	107
11.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie	107
11.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati	107
11.3.1 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati.....	107
11.3.2 Indicazione di altre informazioni contenute nel Prospetto che siano state controllate dalla Società di Revisione.....	118
11.3.3 Informazioni finanziarie contenute nel Prospetto che non siano estratte da bilanci dell'Emittente sottoposti a revisione contabile.....	118
11.4 Procedimenti giudiziari e arbitrari.....	118
11.5 Cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.....	122
12. Informazioni supplementari	123
12.1 Capitale azionario	123
12.2 Atto costitutivo e Statuto	123
13. Principali contratti	124
13.1.1 Contratti di finanziamento conclusi dall'Emittente e dalle controllate con istituti bancari.	124
13.1.2 Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028 di euro 20.000.000.....	130
13.1.3 Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2025-2032 di euro 30.000.000.....	132
13.1.4 Finanziamenti non bancari.	134
14. Documenti accessibili al pubblico.....	140
<i>PARTE B</i>	141
<i>SEZIONE SECONDA</i>	141

<i>INFORMAZIONI SUI TITOLI OFFERTI</i>	141
1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti	142
1.1 Indicazione delle Persone Responsabili	142
1.2 Dichiarazione di responsabilità	142
1.3 Relazioni e pareri di esperti	142
1.4 Informazioni provenienti da terzi	142
1.5 Dichiarazione dell’Emittente	142
2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI	143
3. Informazioni essenziali.	144
3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all’Offerta	144
3.2 Ragioni dell’Offerta e impiego dei proventi	144
4. Informazioni riguardanti i titoli da offrire al pubblico.	148
4.1 Descrizione delle Obbligazioni	148
4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati	149
4.3 Forma degli strumenti finanziari e soggetti incaricati della tenuta dei registri	149
4.4 Ammontare dei titoli offerti al pubblico	149
4.5 Valuta di emissione delle Obbligazioni	149
4.6 Ranking degli strumenti finanziari	150
4.7 Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessa agli strumenti finanziari e procedura per il loro esercizio	150
4.8 Tasso di interesse nominale e disposizioni relative agli interessi da pagare	150
4.9 Data di scadenza, modalità di ammortamento e rimborso del Prestito	154
4.10 Tasso di rendimento	155
4.11 Forme di rappresentanza dei possessori dei titoli	157
4.12 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi	158
4.13 Data di emissione degli strumenti finanziari	158
4.14 Restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari	158
4.15 Regime fiscale	159
4.16 Identità dell’offerente e del soggetto che chiede l’ammissione a quotazione	159
5. Termini e condizioni dell’Offerta	160
5.1 Condizioni, statistiche relative all’Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell’Offerta	160
5.1.1 Condizioni alle quali l’Offerta è subordinata	160
5.1.2 Ammontare totale dell’Offerta	160
5.1.3 Periodo e condizioni di validità dell’Offerta	160
5.1.4 Modalità di adesione e quantitativi massimi e minimi	162
5.1.5 Revoca dell’adesione	164
5.1.6 Modalità e termini per il pagamento e la consegna degli strumenti finanziari	165

5.1.7	Diffusione dei risultati dell'Offerta	165
5.1.8	Eventuali diritti di prelazione	165
5.2	Piano di ripartizione e di assegnazione	166
5.2.1	Destinatari dell'Offerta	166
5.2.2	Modalità di riparto	167
5.2.3.	Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato	167
5.3	Fissazione del prezzo.....	167
5.3.1	Prezzo d'Offerta	167
5.4	Collocamento e sottoscrizione	167
5.4.1	Soggetti incaricati del collocamento	167
5.4.2	Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario	168
5.4.3	Accordi di sottoscrizione e di collocamento	168
5.4.4	Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione e collocamento	169
5.5.	Ulteriori previsioni del Regolamento del Prestito	169
6.	Ammissione alla negoziazione e modalità di negoziazione	169
6.1	 Mercati regolamentati e Mercati Equivalenti	169
6.2	 Strumenti finanziari già ammessi alla negoziazione su Mercati regolamentati e/o Mercati Equivalenti.....	170
6.3	 Soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario.....	170
6.4	 Prezzo di emissione dei titoli	170
7.	Informazioni supplementari	171
7.1	 Consulenti legati all'Emissione	171
7.2	 Informazioni contenute nella Sezione Seconda del Prospetto Informativo e sottoposte a revisione	171
7.3	 Rating dello strumento finanziario.....	171
7.4	 Nota di sintesi in parte sostituita dalle informazioni di cui all'articolo 8, par. 3, lettere da c) a i) del Regolamento (UE) n. 1286/2014	171
	DEFINIZIONI.....	172
	GLOSSARIO	174

NOTA DI SINTESI

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

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

Denominazione dei titoli: IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033 (le "Obbligazioni")

Codice Internazionale di identificazione dei titoli (ISIN): IT0005707747

Identità e dati di contatto dell'Emittente, Codice LEI: IPI S.p.A. (l'"Emittente" o "IPI"), telefono 011 4277111, email: ipi@legalmail.it, sito internet www.ipi-spa.com, Codice LEI 8156001BDE0E2F8D3C34.

Identità e dati di contatto dell'autorità competente che approva il Prospetto: Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 ("Consob"), telefono +39 06 84771, email protocollo@consob.it, sito internet www.consob.it.

Data di approvazione del Prospetto: il Prospetto è stato approvato in data 14 maggio 2026 (la "Data del Prospetto Informativo"). Il Prospetto ha una validità di 12 mesi dalla data di approvazione dello stesso. Una volta che il Prospetto non sia più valido, non si applica l'obbligo di pubblicare il supplemento al Prospetto in caso di nuovi fattori significativi, errori o imprecisioni rilevanti.

Si avverte espressamente che:

(i) la Nota di Sintesi dovrebbe essere letta come un'introduzione al Prospetto;

(ii) qualsiasi decisione di investire nelle Obbligazioni dovrebbe basarsi sull'esame del Prospetto completo da parte dell'investitore;

(iii) l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito nelle Obbligazioni;

(iv) qualora sia proposto un ricorso dinanzi all'organo giurisdizionale in merito alle informazioni contenute nel Prospetto, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto prima dell'inizio del procedimento;

(v) la responsabilità civile incombe solo alle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme con le altre parti del Prospetto o non offre, se letta insieme con il Prospetto, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire nelle Obbligazioni.

SEZIONE II – INFORMAZIONI FONDAMENTALI CONCERNENTI L'EMITTENTE

II.1 Chi è l'emittente dei titoli?

Denominazione e domicilio: IPI S.p.A., con domicilio in Via Nizza 262/59, 10126 Torino (sede legale).

Forma giuridica: società per azioni di diritto italiano.

Codice LEI: 8156001BDE0E2F8D3C34.

Ordinamento in base al quale l'emittente opera: Italiano.

Paese in cui l'emittente ha sede: Italia.

Il Gruppo IPI è una Real Estate Management & Property Company: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio. Opera in tutti i settori dell'attività immobiliare: Servizi Tecnici Integrati, Consulenze e Valutazioni, Gestione Progetti e Sviluppi, Servizi di Vendita e Locazione, Rappresentanza Proprietari e Conduttori, Consulenza Investimenti Immobiliari, Gestione di Asset sottostanti NPL e UTP. Le attività sopra menzionate, rivolte a investitori, operatori istituzionali, ad aziende e privati, riguardano sia singoli immobili sia interi patrimoni a uso Residenziale | Commerciale | Direzionale-Uffici | Industriale e Logistica | Turistico-Ricettivo. IPI è operativa lungo 3 principali aree di attività: (i) gestione del proprio patrimonio immobiliare, diversificato per destinazione d'uso e localizzazione, e composto da importanti immobili a reddito, da aree e complessi in valorizzazione e sviluppo e da immobili oggetto di trading; (ii) offerta di servizi immobiliari, tecnici e di intermediazione immobiliare, a clienti terzi, istituzionali e privati. Attraverso le proprie controllate IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l., il Gruppo IPI offre soluzioni per sviluppare, gestire e valorizzare il patrimonio immobiliare (*Property & Facility Management, Technical Due Diligence & Feasibility Studies, Project & Construction Management, Advisory & Valuation*). Attraverso IPI Agency S.r.l., società dedicata all'attività di agency & brokerage, il Gruppo opera anche sull'intero territorio nazionale con 12 proprie filiali dirette nelle città di Torino, Milano, Padova, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli e Bari, oltre ad avvalersi di una rete di collaboratori capillare a presidio delle opportunità offerte dai mercati locali; (iii) , gestione alberghiera ed extra-alberghiera in qualità di *white label company* con 380 camere in gestione a Torino con i marchi NH (NH Torino Lingotto Congress) e DoubleTree by Hilton (DoubleTree by Hilton Turin Lingotto), oltre a 27 unità residenziali a Milano.

Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a 87.100.000,00 euro, rappresentato da n. 87.100.000 azioni ordinarie del valore nominale unitario di 1,00 euro.

Il principale azionista dell'Emittente è la società IPI Domani S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 1105527 con Codice Fiscale e Partita IVA 10101910015, che con n. 86.114.183 azioni possedute, pari a 86.114.183,00 euro del capitale sociale detiene il 98,87% delle azioni dell'Emittente.

IPI Domani S.p.A. è a sua volta controllata dalla società MI.MO.SE. S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 331055 con Codice Fiscale 00791860018 e Partita IVA 00791860018, che possiede il 100% delle azioni che costituiscono il capitale sociale. La società MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo sull’Emittente sulla quale esercita ai sensi dell’art. 2497 - sexies l’attività di direzione e coordinamento.

Il Prof. Massimo Segre controlla la società MI.MO.SE. S.p.A.. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Massimo Segre, è l’amministratore delegato dell’Emittente.

Alla Data del Prospetto Informativo, la società incaricata della revisione legale dei conti dell’Emittente è Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale in Via Santa Sofia, 28, 20122 Milano, iscritta al Registro dei revisori legali e delle Società di revisione tenuto dal Ministero dell’Economia e delle Finanze al n. 132587, ed iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al n. 03049560166.

La revisione dei bilanci di esercizio dell’Emittente e dei bilanci consolidati per gli esercizi 2025 e 2024 è stata svolta dalla suddetta Società di Revisione.

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

(I) Informazioni finanziarie selezionate

Di seguito si espone il risultato di esercizio consolidato dell’Emittente negli esercizi 2025 e 2024.

Dati in migliaia di euro	31/12/2025	31/12/2024
Utile (Perdita)	(12.396)	590

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

Dati in migliaia di euro	31/12/2025	31/12/2024
Indebitamento Finanziario Netto (debito a lungo termine più debito a breve termine meno contante)	171.949	171.074
Current ratio (attività correnti/passività correnti)	1,183	1,082
Rapporto debito/patrimonio netto (passività totali/patrimonio netto totale)	2,236	1,999
Coefficiente di copertura degli interessi (utile di esercizio/interessi passivi)	negativo	0,048
Patrimonio Netto	99.613	107.225
Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN	1,72	1,60

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

(in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività operative	1.216	(1.438)
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di investimento	(2.901)	(1.393)
Flussi di cassa netti provenienti dalle attività di finanziamento	6.156	(3.487)

(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 2025 e 2024 e ha emesso le proprie relazioni senza rilievi. Durante il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie incluse nel Prospetto e fino alla Data del Prospetto Informativo non vi sono stati rilievi o rifiuti di attestazione da parte della Società di Revisione.

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

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

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

La capacità del Gruppo IPI di far fronte al proprio indebitamento post Offerta è strettamente legata 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 in flussi di cassa in uscita e i costi a servizio del proprio indebitamento post Offerta.

La sostenibilità dell’indebitamento del Gruppo post Offerta è altresì legata alla capacità dell’Emittente di rifinanziare l’indebitamento del Gruppo a condizioni economiche in linea con quelle preesistenti.

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 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.

Le informazioni disponibili in merito all’attuale congiuntura macroeconomica e politica fanno ritenere che l’evoluzione dello shock energetico sistemico originato dal conflitto in Medio Oriente potrebbe costituire un fattore di pressione al rialzo sull’inflazione e, in via riflessa, sul costo del credito. Tali incertezze sono attese condizionare il business aziendale

anche in considerazione del fatto che il rilevante indebitamento finanziario del Gruppo è pressoché interamente a tasso variabile.

Alla data del Prospetto, sussiste, pertanto, il rischio che, successivamente all'investimento in Obbligazioni del Prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033", il Gruppo non sia in grado di generare flussi e redditi sufficienti ovvero non riesca a dismettere gli immobili di proprietà secondo tempistiche coerenti per rimborsare i propri debiti ivi inclusi quelli nei confronti degli Obbligazionisti. In tal caso, l'investimento in Obbligazioni potrebbe subire una perdita significativa, anche integrale, del capitale investito.

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

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

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Prof. Massimo Segre nonché il Presidente del Collegio Sindacale, Dr. Luca Asvisio, e il sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela Congedo, sono stati, alla Data del Prospetto, rinviati a giudizio presso il Tribunale di Torino in relazione alle cariche sociali che gli stessi, rispettivamente, rivestono o rivestivano in Directa SIM S.p.A.

Il medesimo procedimento penale riguarda anche il Vicepresidente (già Amministratore Delegato) dell'Emittente, Dr. Vittorio Moscatelli, nei cui confronti tuttavia il procedimento è stato sospeso e, alla Data del Prospetto, non è stato disposto il rinvio a giudizio.

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

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

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

Eventuali esiti sfavorevoli di tali procedimenti penali 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 all'andamento finanziario del Gruppo

Il risultato di esercizio consolidato al 31 dicembre 2025 è negativo per 12,4 milioni di euro, rispetto a un utile pari a 590 migliaia di euro registrato nell'esercizio 2024. Anche i margini reddituali intermedi sono negativi al 31 dicembre 2025.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2024 così come i relativi margini reddituali intermedi sono stati influenzati dal rilascio di un fondo rischi – legato al positivo esito nei giudizi di merito di un contenzioso tributario – per 13,4 milioni di euro circa. In assenza di tale partita straordinaria il risultato di esercizio consolidato 2024 così come i relativi margini reddituali intermedi sarebbero stati negativi. 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.

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

Alla Data del Prospetto, l'Emittente ha concesso a terzi fideiussioni per complessivi 106,2 milioni di euro circa (di cui 104,3 milioni di euro circa in favore di società controllate). Inoltre l'Emittente ha costituito ipoteca: (i) su un compendio immobiliare sito in Torino, per un valore di 4,4 milioni di euro, in favore della Banca Intesa San Paolo a garanzia di un mutuo (di importo originario pari a 10 milioni di euro) concesso all'Emittente, e (ii) su un compendio immobiliare sito in Milano, per un valore di 1,2 milioni di euro, in favore della Cassa di Risparmio di Savigliano, a garanzia di un mutuo dell'importo originario di 1,5 milioni di euro concesso all'Emittente, (iii) su immobili siti in Padova e Marghera, per un valore di 12 milioni di Euro, a garanzia di un mutuo dell'importo di Euro 6 milioni utilizzato dall'Emittente per il riscatto dei predetti immobili, in precedenza oggetto di contratti di leasing.

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

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

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo. Il Gruppo al 31 dicembre 2025 aveva un indebitamento bancario e verso obbligazionisti pari a 145,6 milioni di Euro, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabili con parametro di riferimento l'Euribor (3, 6 mesi o 12 mesi), di cui:

- debiti verso istituti bancari per complessivi 100,6 milioni di Euro,
- debiti verso obbligazionisti per complessivi 45,0 milioni di Euro.

L'Emittente ha stipulato due contratti di copertura che coprono il 33% di tale indebitamento, per cui il restante 67% può risentire negativamente di un andamento sfavorevole dei tassi di interesse.

Anche il Prestito oggetto della presente Offerta (così come il precedente il prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032, in circolazione per nominali euro 30 milioni) è a tasso variabile e, pertanto, un andamento sfavorevole del Parametro di Riferimento (Euribor 12 mesi) determinerebbe un maggior esborso per interessi da corrispondersi ai sottoscrittori delle Obbligazioni.

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

A.1.5 Rischi legali

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

Alla Data del Prospetto, l'Emittente e alcune società del Gruppo sono parte di contenziosi tributari, il cui eventuale esito negativo potrebbe comportare esborsi, anche di significativo ammontare, per l'Emittente e le società del Gruppo.

A.1.6. Rischio ambientale

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

A.1.10 Rischio di credito

Al 31 dicembre 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 11,3 milioni di euro circa per il Gruppo, e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 8,9 milioni di euro. Qualora l'Emittente non riuscisse a ottenere l'incasso di detti crediti subirebbe impatti negativi economici e patrimoniali con riferimento alla parte non coperta dal fondo. Oltre ai casi di mancato pagamento da parte del debitore, anche l'eventuale ritardo nei pagamenti rispetto alle scadenze – come

potrebbe verificarsi, ad esempio, in relazione al pagamento dei canoni di locazione – può determinare un impatto sulle fonti finanziarie dell'Emittente.

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

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

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

SEZIONE III – INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULLE OBBLIGAZIONI

III.1 Quali sono le principali caratteristiche dei titoli?

Tipologia, classe e codice ISIN: il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. nella seduta del 31 marzo 2026 ha deliberato, ai sensi dell'art. 2410 e seguenti del codice civile, l'emissione di massime n. 30.000 Obbligazioni del Prestito, rivenienti dal prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033" (il "Prestito Obbligazionario"), ciascuna del valore nominale di euro 1.000,00 e, quindi, per un controvalore nominale dell'emissione pari ad euro 30 milioni. Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi, ad un tasso variabile nominale annuo lordo pari all'Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base % (il "Tasso di Interesse Nominale"), con un floor pari al 7,00%. Le Obbligazioni del Prestito hanno il codice ISIN IT0005707747 .

Valuta e valore nominale: le Obbligazioni sono denominate in euro ed hanno valore nominale pari ad euro 1.000,00 ciascuna. Le Obbligazioni del Prestito hanno durata di 7 anni a decorrere dal 16 giugno 2026 (la "**Data di Godimento del Prestito**") e sino al corrispondente giorno del settimo anno successivo alla Data di Godimento del Prestito, ossia il 15 giugno 2033 (la "**Data di Scadenza del Prestito**"), salvo il rimborso anticipato del Prestito.

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

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

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

III.2 Dove saranno negoziati i titoli?

Borsa Italiana ha ammesso le Obbligazioni alla quotazione sul MOT con provvedimento n. FIA-002353 del 12 maggio 2026, subordinatamente all'approvazione del presente Prospetto da parte della Consob e al completamento dell'Offerta. La data di inizio delle negoziazioni ufficiali delle Obbligazioni sul MOT (la "Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT") sarà stabilita da Borsa Italiana ai sensi dell'Articolo 2.4.3 del Regolamento di Borsa Italiana e pubblicata sul Sito Web dell'Emittente e sul Sito Web della Borsa Italiana e diffusa tramite il conto dell'Emittente per il sistema di diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate ("Conto SDIR dell'Emittente"). La Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT corrisponderà alla Data di Emissione.

III.3 Ai titoli è connessa una garanzia?

I titoli non sono assistiti da garanzie.

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

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

E.2 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni

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

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

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

E.3 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni

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

E.4 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni

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

E.5 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito

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

SEZIONE IV – INFORMAZIONI FONDAMENTALI SULL'OFFERTA PUBBLICA DI TITOLI

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

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

L'Offerta delle Obbligazioni avrà inizio alle ore 9:00 del 18 maggio 2026 e avrà termine alle ore 17:30 del 12 giugno 2026 (il "Periodo di Offerta"). La Data di Emissione e Godimento che coincide con la Data di Pagamento delle Obbligazioni è il 16 giugno 2026.

Il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del valore nominale delle Obbligazioni.

Le proposte di acquisto dovranno essere effettuate esclusivamente attraverso il MOT avvalendosi di Intermediari (come di seguito definiti) che immettano l'ordine direttamente o - qualora non siano abilitati ad operare sul MOT - per il tramite degli operatori partecipanti al MOT. Il quantitativo minimo sarà pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale pari ad euro 1.000,00 (il "Lotto Minimo di Sottoscrizione") o suoi multipli.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 23, comma 2, del Regolamento (UE) 2017/1129 in tema di revoca in caso di pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo, le adesioni non sono revocabili. Le Obbligazioni saranno assegnate, fino alla loro massima disponibilità, in base all'ordine cronologico di presentazione delle proposte di acquisto sul MOT.

I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Offerta, di un apposito comunicato che verrà diffuso dall'Emittente e sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com.

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta e nel caso in cui l'Emittente non si sia avvalso della facoltà di revocare l'Offerta, l'Emittente potrà, a partire dal 15 luglio 2026 e fino al 31 luglio 2026 (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 S.p.A. e da EnVent Italia Sim S.p.A. quali collocatori.

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

Le Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo avranno, a tutti gli effetti, gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.

L'Offerta si rivolge al pubblico indistinto in Italia, a Investitori Qualificati in Italia e a investitori istituzionali all'estero, ai sensi della "Regulation S" dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato, con esclusione di Stati Uniti, Australia, Canada e Giappone, fatte salve le eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili (gli "Investitori").

Non vi sono tranches riservate per categorie di Investitori.

Si stima che le spese relative all'Operazione saranno pari a circa 1 milione di euro e saranno sostenute dall'Emittente.

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

L'Emittente è anche l'Offerente delle Obbligazioni.

- Perché è redatto il Prospetto?

Il Prospetto è redatto in adempimento delle previsioni normative che regolano le offerte al pubblico di prodotti finanziari, ed è finalizzato all'ammissione alle negoziazioni sul MOT delle Obbligazioni.

L'Offerta non è soggetta ad un accordo di sottoscrizione con assunzione a fermo da parte dell'intermediario incaricato del collocamento né sono stati preventivamente sottoscritti impegni di investimento da terzi.

Il controvalore complessivo dell'Offerta è pari a Euro 30 milioni. I proventi netti, sino a concorrenza, saranno utilizzati: (i) per il rimborso di esposizioni finanziarie in scadenza nel periodo gennaio 2026 - dicembre 2028, relative a quei finanziamenti che presentano termine finale di scadenza entro il 31 dicembre 2028, per complessivi Euro 19,4 milioni circa, e (ii) per l'eccedenza, ove realizzata, sino a concorrenza di Euro 8,1 milioni circa per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili nonché per coprire ulteriori impegni di spesa derivanti dall'attività tipica sino a massimi Euro 1,3 milioni circa.

Directa SIM S.p.A. nell'ambito dell'Offerta svolge il ruolo di collocatore e operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa e, pertanto ha un interesse in conflitto con gli investitori. Inoltre, Directa SIM potrà avvalersi di EnVent Italia Sim S.p.A. quale subcollocatore. EnVent Italia Sim S.p.A., inoltre, opererà in qualità di collocatore nell'eventuale svolgimento dell'offerta durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si evidenzia inoltre che:

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

- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di MI.MO.SE. S.p.A.;

- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante MI.MO.SE. S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A.;

- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante MI. MO. SE. S.p.A., è anche sindaco di Directa SIM S.p.A.;

- EnVent Italia Sim S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento al caso in cui l'offerta delle Obbligazioni venga svolta anche nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si precisa per completezza che EnVent Italia Sim S.p.A. svolge la funzione di Euronext Growth Advisor per Directa SIM S.p.A. quale emittente azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

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

PARTE A

FATTORI DI RISCHIO

FATTORI DI RISCHIO

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

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

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

Categoria A. RISCHI CONNESSI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DEL GRUPPO E DELL'EMITTENTE**A.1. Rischi connessi all'Emittente e al Gruppo e al business caratteristico****A.1.1 Rischio di non riuscire a far fronte ai propri impegni tenuto anche conto dell'ammontare elevato dell'indebitamento.**

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

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

La capacità del Gruppo IPI di far fronte al proprio indebitamento post Offerta è strettamente legata 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 i costi a servizio del proprio indebitamento post Offerta.

La sostenibilità dell'indebitamento del Gruppo post Offerta è altresì legata alla capacità dell'Emittente di rifinanziare l'indebitamento del Gruppo a condizioni economiche in linea con quelle preesistenti.

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.

Nella pianificazione finanziaria del Gruppo, è ritenuto della massima importanza mantenere adeguate risorse per finanziare interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili funzionali ad un maggior valore realizzabile sul mercato evitando di dover effettuare transazioni a scapito del prezzo di vendita degli stessi immobili.

Al 31 dicembre 2025 l'indebitamento finanziario lordo del Gruppo è pari a 192,6 milioni di Euro circa (era pari a 182,7 milioni di Euro circa al 31 dicembre 2024).

FATTORI DI RISCHIO

L'incremento dell'indebitamento finanziario lordo nell'esercizio 2025 è ascrivibile, tra l'altro, all'emissione del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032" in circolazione per nominali euro 30 milioni, e per il quale devono essere corrisposti interessi ad un tasso annuo lordo 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%, ed a nuovi finanziamenti bancari, principalmente rappresentati da un nuovo mutuo dell'importo di Euro 6 milioni.

Al 31 dicembre 2025 l'indebitamento finanziario corrente del Gruppo è pari a 28.490 migliaia di Euro, e l'indebitamento finanziario non corrente è pari a 164.164 migliaia di Euro.

Il Loan to Value (indebitamento finanziario netto / fair value degli immobili) a fine 2025 è pari al 77,6%, rispetto al 72,4% di fine 2024.

Alla data del 31 dicembre 2025, l'Indebitamento Finanziario Netto consolidato è pari a 171.949 migliaia di euro, rispetto alle 171.074 migliaia di euro registrate al 31 dicembre 2024, con un peggioramento di 870 migliaia di euro determinato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti e dei rimborsi effettuati.

Per quanto concerne il fabbisogno finanziario netto a breve termine del Gruppo, secondo evidenze contabili gestionali non assoggettate a revisione contabile, al 31 marzo 2026, esso è pari a Euro 4,18 milioni circa (saldo tra passivo corrente, pari a circa 49,73 milioni di Euro e attivo corrente, pari a circa 45,55 milioni di Euro, che include immobili in magazzino per 21,3 milioni di Euro circa). Alla determinazione di tale fabbisogno concorrono debiti scaduti, interamente di natura commerciale, pari a Euro 2,7 milioni circa.

L'Emittente prevede di coprire detto fabbisogno netto con le risorse derivanti dalla cessione di attività immobilizzate.

Va evidenziato che la situazione aziendale del Gruppo IPI è caratterizzata da risultati reddituali e flussi finanziari negativi. In particolare: (i) il business del Gruppo ha registrato storicamente risultati di esercizio negativi e nell'anno 2025 anche margini reddituali intermedi negativi (Ebitda e Ebit); (ii) gli interessi sul prestito oggetto della presente Offerta, pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari al 5,00% e con previsione di un Floor al 7,00%, incrementeranno gli oneri finanziari del Gruppo e conseguentemente il fabbisogno finanziario a servizio del debito del Gruppo.

A giudizio dell'Emittente le informazioni disponibili in merito all'attuale congiuntura macroeconomica e politica fanno ritenere che l'evoluzione dello shock energetico sistemico originato dal conflitto in Medio Oriente potrebbe costituire un fattore di pressione al rialzo sull'inflazione e, in via riflessa, sul costo del credito. Tali incertezze sono attese condizionare il business aziendale anche in considerazione del fatto che il rilevante indebitamento finanziario del Gruppo è pressoché interamente a tasso variabile.

L'Emittente intende impiegare i proventi netti dell'Offerta, pari a Euro 28,8 milioni: (i) per rimborsare determinate esposizioni finanziarie in scadenza, concentrate nel periodo gennaio 2027 - dicembre 2028, per complessivi Euro 19,4 milioni circa; (ii) per coprire ulteriori impegni di spesa derivanti dall'attività tipica sino a massimi Euro 1,3 milioni circa; e (iii) per l'eccedenza, ove realizzata, sino a concorrenza di Euro 8,1 milioni circa per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili.

FATTORI DI RISCHIO

Con riferimento al Prestito Obbligazionario “IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032” giova evidenziare che è stato destinato al rimborso di posizioni debitorie un ammontare di risorse (rivenienti da detto prestito) maggiore di quello originariamente previsto e di conseguenza sono state destinate minori risorse per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili funzionali ad un maggior valore realizzabili sul mercato. Ciò con un impatto negativo sulla redditività del Gruppo.

Non si può escludere che, avuto riguardo ai proventi netti della presente Offerta, anche detti proventi debbano essere utilizzati prevalentemente per rimborso di posizioni debitorie e che non residuino risorse in misura coerente con le attese per finanziare gli interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili del Gruppo Post offerta.

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.

Alla data del Prospetto, sussiste, pertanto, il rischio che successivamente all’investimento in Obbligazioni del Prestito “IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033”, 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.

Per la gestione dell’indebitamento, il Gruppo può fare ricorso anche alla eventuale cessione degli immobili di proprietà per un valore complessivo di 221,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2025, che, tuttavia, presenta il rischio di non poter pervenire agli incassi da cessione in tempi coerenti con le scadenze delle esposizioni debitorie o di dover procedere alla cessione di compendi immobiliari a prezzi non in linea con le aspettative.

Si segnala comunque la circostanza che non vi è garanzia che in futuro l’Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli in scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute dalla stessa fino alla Data del Prospetto. Conseguentemente, gli eventuali 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. Taluni contratti di finanziamento, inoltre, prevedono dei covenant finanziari il cui eventuale mancato rispetto consente agli istituti bancari di risolvere i contratti accelerando il relativo rimborso.

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

A.1.2 Rischi legati all'andamento reddituale e all'andamento 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 in leggera crescita (+2,1%) nell'esercizio 2025 rispetto al precedente esercizio, tuttavia il risultato di esercizio consolidato al 31 dicembre 2025 è negativo per 12,4 milioni di euro, rispetto a un utile pari a 590 migliaia di euro registrato nell'esercizio 2024. Anche i margini reddituali intermedi sono negativi al 31 dicembre 2025: il margine operativo lordo (EBITDA) è pari a -0,2 milioni di Euro circa (positivo e pari a 19,6 milioni di Euro circa al 31 dicembre 2024), e il margine operativo (EBIT) è pari a -1,9 milioni di Euro circa (positivo e pari a 13,5 milioni di Euro circa al 31 dicembre 2024).

Deve evidenziarsi che il risultato consolidato 2024 e i relativi margini reddituali intermedi hanno beneficiato del 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.

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, ancora pendente alla Data del Prospetto, che l'Emittente debba affrontare l'esborso delle somme oggetto di rilascio dal fondo rischi.

Nel bilancio al 31 dicembre 2025 sono inoltre presenti crediti scaduti da oltre 120 giorni per un importo complessivo pari a 11,3 milioni di Euro circa, coperti dal fondo di svalutazione crediti per 8,9 milioni di Euro circa.

Al 31 dicembre 2025 gli oneri finanziari sono stati pari a 11 milioni. Tale importo non include oneri finanziari generati dal prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032", in circolazione per nominali euro 30 milioni, la cui prima cedola annuale verrà a scadenza il 22 settembre 2026, e che comporterà un esborso pari a euro 2,46 milioni di euro circa (al lordo dell'imposta sostitutiva pari al 26% applicabile agli interessi), tenuto conto del tasso di interesse lordo applicabile, pari al 7,154%.

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 e del Gruppo per tutta la durata del Prestito.

I flussi di cassa complessivi, sono stati positivi nell'esercizio 2025, a fronte di flussi di cassa negativi nell'esercizio 2024. Ciò ha determinato un incremento delle disponibilità liquide pari a 4.471 migliaia di euro al 31 dicembre 2025 (a fronte di un decremento pari a 6.318 migliaia di euro al 31 dicembre 2024), per effetto del quale le disponibilità liquide del Gruppo sono passate da 11.067 migliaia di euro al 31 dicembre 2024 a 15.538 migliaia di euro al 31 dicembre 2025.

FATTORI DI RISCHIO

Nell'esercizio 2025 i principali incrementi/assorbimenti di liquidità, e quindi la variazione netta positiva delle disponibilità monetarie per 4.471 migliaia di euro (negativa per 6.318 migliaia di euro nel 2024) sono collegati:

- a un incremento di 1.216 migliaia di euro relativo alle operazioni dell'esercizio (assorbimento di 1.438 migliaia di euro nel 2024);
- a un assorbimento di 2.901 migliaia di euro relativo alle attività di investimento (assorbimento 1.393 migliaia di euro nel 2024)
- a un incremento di 6.156 migliaia di euro relativo alle attività di finanziamento (assorbimento di 3.487 migliaia di euro nel 2024).

Nella fattispecie, nel corso del 2025, sono stati assunti nuovi finanziamenti per 44.177 migliaia di euro e rimborsati finanziamenti per 37.024 migliaia di euro, nonché effettuato un maggior utilizzo di linee di credito per 997 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 dalla società Lingotto 2000 S.p.A., nonché ogni altro importo a qualunque titolo dovuto e dalla stessa incassato ai sensi di nuovi contratti di locazione, siano versati su un conto, aperto dalla predetta 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 2025, l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a Euro 7,2 milioni circa.

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 il peggioramento dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo determinerebbe ulteriori impatti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, nonché sulla sostenibilità dell'indebitamento del Gruppo post offerta.

Deve essere inoltre evidenziato che:

- il business del Gruppo ha registrato storicamente risultati di esercizio negativi e nell'anno 2025 anche margini reddituali intermedi negativi (Ebitda e Ebit);
- i rilevanti interessi passivi legati ai recenti prestiti obbligazionari, incluso quello oggetto del presente prospetto, comportano crescenti oneri finanziari nel conto economico, che incidono negativamente sui risultati di esercizio dell'Emittente;
- i risultati di esercizio negativi incidono sulla consistenza del patrimonio netto.

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

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

FATTORI DI RISCHIO

Alla Data del Prospetto l'Emittente ha concesso garanzie personali (fidejussioni) per circa 106,2 milioni di euro e garanzie reali (ipoteche su immobili di proprietà) per un valore garantito di circa 17,6 milioni di euro.

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

Le garanzie fidejussorie, per la quasi totalità (104,3 milioni di euro) sono state concesse a società controllate, e sono composte, principalmente:

- dalla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per un ammontare massimo di euro 82,5 milioni;
- dalla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11,144 milioni.

Alla Data del Prospetto Informativo, l'importo massimo garantito totale e l'importo effettivamente garantito totale delle garanzie personali rilasciate da IPI per obbligazioni delle proprie Controllate ammontano a 28,5 milioni di euro circa.

Le garanzie ipotecarie su immobili dell'Emittente sono rappresentate principalmente:

- da ipoteca concessa in favore della Banca Intesa San Paolo, per un valore complessivo di 4,4 milioni di euro a garanzia di un mutuo (di importo originario pari a 10 milioni di euro) concesso da Veneto Banca S.c.p.a. (poi confluita in Intesa San Paolo) all'Emittente, e costituita su un compendio immobiliare sito in Torino;
- da ipoteca concessa in favore della Cassa di Risparmio di Savigliano, per un valore complessivo di 1,2 milioni di euro a garanzia di un mutuo (di importo originario pari a 1,5 milioni di euro) concesso da detto istituto di credito all'Emittente, e costituita su un compendio immobiliare (n. 3 alloggi) sito nel Comune di Milano;
- da ipoteca concessa in favore della Banca BPM, per un valore complessivo di 12 milioni di euro a garanzia di un mutuo (di importo pari a 6,0 milioni di euro) concesso da detto istituto di credito all'Emittente, e costituita da immobili siti in Marghera e Padova. Si precisa che l'intero importo di tale finanziamento è stato utilizzato per il riscatto dei medesimi immobili, in precedenza oggetto di leasing.

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 2025 ha un indebitamento finanziario di circa 192,6 milioni di euro, tutto in valuta euro, di cui:

FATTORI DI RISCHIO

- debiti verso istituti bancari per complessivi 100,6 milioni di Euro, tutti a interessi variabili con parametro di riferimento l'Euribor (3, 6 o 12 mesi).
- debiti verso obbligazionisti per complessivi 45,0 milioni di Euro, tutti a interessi variabili con parametro di riferimento l'Euribor (12 mesi) e
- debiti per contratti di locazione di immobili contabilizzati in conformità all'IFRS 16 per complessivi 47,0 milioni di Euro.

L'Emittente ha stipulato due contratti di copertura che coprono il 33% di tale indebitamento, per cui il restante 67% può risentire negativamente di un andamento sfavorevole dei tassi di interesse.

Anche il Prestito oggetto della presente Offerta (così come il precedente il prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032, in circolazione per nominali euro 30 milioni) è a tasso variabile e, pertanto, un andamento sfavorevole del Parametro di Riferimento (Euribor 12 mesi) determinerebbe un maggior esborso per interessi da corrispondersi ai sottoscrittori delle Obbligazioni.

L'indebitamento bancario e verso obbligazionisti è costituito per circa l'83% da mutui 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, nonché dai prestiti obbligazionari in circolazione alla Data del Prospetto.

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.

Con riferimento alle dinamiche attese sui tassi di interesse, a giudizio dell'Emittente, benché da ultimo, in data 30 aprile 2026, la BCE abbia deciso di mantenere invariati i tassi di riferimento, le informazioni disponibili in merito all'attuale congiuntura macroeconomica e politica fanno ritenere che l'evoluzione dello shock energetico sistemico originato dal conflitto in Medio Oriente potrebbe costituire un fattore di pressione al rialzo sull'inflazione e, in via riflessa, sul costo del credito, analogamente a quanto avvenuto in occasione dello shock energetico originato dal conflitto Russia-Ucraina. Indicazioni in tal senso sono ricavabili dalle proiezioni macroeconomiche pubblicate dalla BCE in data 19 marzo 2026 (peraltro assumendo quale scenario di base un andamento dei prezzi del petrolio inferiore a quelli attualmente riscontrati sui mercati).

In caso di aumento dei tassi di interesse, l'aumento degli oneri finanziari a carico della Società e del Gruppo relativi all'indebitamento attuale o futuro a tasso variabile e/o fisso avrebbe effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

A.1.5 Rischi legali

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

FATTORI DI RISCHIO

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle vertenze giudiziali cui l'Emittente e il Gruppo sono convenuti in ragione dell'esercizio della propria attività, che potrebbe esporre l'Emittente e il Gruppo ad esborsi anche di ammontare significativo. Inoltre, anche con riferimento ai contenziosi attivi, sussiste il rischio che, a fronte dell'accoglimento delle domande giudiziali proposte la controparte risulti, in tutto o in parte, insolvente, con conseguente inesigibilità dei crediti riconosciuti giudizialmente. Alla Data del Prospetto sono in corso attività negoziali volte alla definitiva conciliazione di un contenzioso attivo già promosso da IPI Management Services S.p.A. che presenta un siffatto rischio, relativo ad un'azione di recupero crediti per prestazioni professionali, per un importo di euro 8 milioni. Tali eventualità potrebbero determinare conseguenze negative, anche significative, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria di IPI e del Gruppo e sulle relative prospettive di crescita.

Inoltre l'Emittente e alcune società del Gruppo sono parte di contenziosi tributari, il cui eventuale esito negativo potrebbe comportare esborsi, anche di significativo ammontare, per l'Emittente e le società del Gruppo.

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

A.1.6. Rischio ambientale

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

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

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

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

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

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

FATTORI DI RISCHIO

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

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

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

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

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono state esercitate, sino al 4 aprile 2025 dal Dr. Vittorio Moscatelli, e, a partire da tale data, in conseguenza di una indisposizione fisica di quest'ultimo, sono state conferite anche al Prof. Benedetto, Direttore Generale del Gruppo IPI, il quale è stato altresì nominato, in data 30 gennaio 2026, consigliere di amministrazione dell'Emittente. Si è venuta nel tempo a determinare una concentrazione in capo a tali soggetti delle funzioni di indirizzo e operative dell'Emittente. Si precisa che, a far data dal 30 aprile 2026, il Dott. Vittorio Moscatelli è stato nominato Vicepresidente del consiglio di amministrazione dell'Emittente e non è più titolare di deleghe operative.

In ragione di quanto precede, il legame tra il *management* storico e le altre figure chiave resta un fattore critico di successo per lo stesso.

Si precisa al riguardo che l'Emittente non ha predisposto un piano di successione volto a garantire, in caso di perdita di figure chiave, la continuità operativa e la gestione del rischio aziendale. L'assenza di un piano di successione potrebbe avere effetti negativi sulla continuità aziendale dell'Emittente.

Pertanto non si può escludere che qualora una pluralità di tali figure chiave cessasse di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto, o l'incapacità di attrarre, formare e trattenere ulteriore *management* qualificato, possa avere un effetto negativo sulla capacità competitiva e sulla crescita dell'Emittente oltre a condizionarne gli obiettivi previsti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente.

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

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

Per quanto concerne i rapporti dell'Emittente con le parti correlate, si segnala che non si registrano operazioni di particolare entità in grado di influire sul normale andamento aziendale. Si rappresenta che MI.MO.SE. S.p.A. aveva sottoscritto parte – nominali 3,1 milioni di euro, di cui 775 migliaia di euro già rimborsate alla Data del Prospetto – del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028" ancora in circolazione per 15,9 milioni di euro. Alla Data del Prospetto MI.MO.SE. S.p.A. non detiene più alcuna di tali obbligazioni, avendole cedute nella sede di negoziazione delle

FATTORI DI RISCHIO

stesse (Euronext Access Milan) entro il 31 ottobre 2025. MI.MO.SE S.p.A. ha inoltre sottoscritto parte – nominali 566 migliaia di Euro – del prestito obbligazionario “IPI S.p.A. Tasso variabile 2025-2032” ancora in circolazione per l’intero importo nominale di euro 30 milioni. Alla Data del Prospetto MI.MO.SE S.p.A. non detiene più alcuna di tali obbligazioni, avendole cedute sul MOT. Futuro S.r.l. ha sottoscritto il medesimo prestito per nominali Euro 241 migliaia e, alla Data del Prospetto continua a detenere nominali Euro 211 migliaia, avendone cedute nominali Euro 30 migliaia sul MOT. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con possibili conseguenze negative sull’andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell’Emittente.

A.1.10 Rischio di credito

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

Al 31 dicembre 2025, i crediti scaduti da oltre 120 giorni sono pari a 11,3 milioni di Euro circa per il Gruppo, e sono coperti da un fondo svalutazioni crediti per circa 8,9 milioni di Euro. Qualora l’Emittente non riuscisse a ottenere l’incasso di detti crediti subirebbe impatti negativi economici e patrimoniali con riferimento alla parte non coperta dal fondo.

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

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

Categoria B. RISCHI CONNESSI ALL’ATTIVITÀ OPERATIVA E AL SETTORE DELL’EMITTENTE

B.1. Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria

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

La capacità reddituale e la stabilità del Gruppo sono influenzati dalla situazione economica generale e dalla dinamica dei mercati finanziari e, in particolare, dalla solidità e dalle prospettive di crescita dell’economia italiana, Paese nel quale il Gruppo opera in maniera pressoché esclusiva, inclusa l’affidabilità creditizia del Paese stesso.

Al riguardo, assumono rilevanza significativa l’andamento di fattori quali le aspettative e la fiducia degli investitori, il livello e la volatilità dei tassi di interesse a breve e lungo termine, i tassi di cambio, la liquidità dei mercati finanziari, la disponibilità e il costo del capitale, la sostenibilità del debito sovrano, i redditi delle famiglie e la spesa dei consumatori, i livelli di disoccupazione, l’inflazione e i prezzi delle abitazioni.

A giudizio dell’Emittente, le informazioni disponibili in merito all’attuale congiuntura macroeconomica e politica fanno ritenere che l’evoluzione dello shock energetico sistemico originato

dal conflitto in Medio Oriente potrebbe costituire un fattore di pressione al rialzo sull'inflazione e, in via riflessa, sul costo del credito.

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

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

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

I principali indicatori del mercato immobiliare italiano hanno rilevato un incremento di compravendite e prezzi, sia per la componente degli immobili residenziali, che per quella degli immobili non residenziali. Tuttavia l'inasprimento del contesto geopolitico, connotato da numerose situazioni di conflitto armato o di forte tensione con rischi di nuovi conflitti armati, nonché le incertezze legate, in particolare, da ultimo, all'intervento militare USA-Israele contro l'Iran, contribuiscono a rendere maggiormente instabile il quadro macroeconomico complessivo, con un possibile impatto anche sulle dinamiche del mercato immobiliare.

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

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

Anche l'attività di gestione alberghiera potrebbe essere negativamente impattata dall'incertezza a livello globale: ancorché l'Italia potrebbe beneficiare dei maggiori rischi nel viaggiare in alcuni Paesi, con un incremento di arrivi e presenze, non può escludersi che l'eventuale diffondersi di una percezione generalizzata di rischi per la sicurezza determini, anche per l'Italia, una contrazione del mercato turistico-alberghiero. Deve essere evidenziato che, alla Data del Prospetto, il traffico aereo internazionale risulta negativamente impattato dalla situazione di conflitto armato in Iran e nell'area del Golfo Persico.

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

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

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

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

B.4. Rischio operativo

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

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

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

Categoria C. RISCHI CONNESSI ALLA GOVERNANCE E ALLA NORMATIVA APPLICABILE

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

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

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

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

Alla Data del Prospetto è in corso un procedimento penale, relativo a fatti afferenti all'operatività di Directa SIM S.p.A., a carico di soggetti che rivestono e/o rivestivano cariche di amministratore o di sindaco dell'Emittente. In relazione a tale procedimento, tenuto conto dello stato del procedimento alla Data del Prospetto Informativo, il Gruppo è esposto al rischio che, qualora detto procedimento si concluda con una sentenza irrevocabile di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti, salvo eventuali effetti derivanti dall'applicazione della sospensione condizionale della pena

FATTORI DI RISCHIO

anche in ragione degli esiti del procedimento, tale circostanza possa comportare la cessazione dalla carica da parte dell'attuale Presidente e/o dell'attuale Amministratore Delegato dell'Emittente, ovvero l'applicazione a dette persone della pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio dell'ufficio di amministratore, sindaco o qualsiasi altro potere di rappresentanza di persone giuridiche, inclusa l'Emittente.

Come reso noto a mezzo del comunicato stampa di Directa SIM S.p.A. pubblicato in data 10 luglio 2025, la Procura della Repubblica di Torino ha notificato in pari data a tale società la decisione di chiedere il rinvio a giudizio per alcune persone fisiche e giuridiche per alcune ipotesi di reato, rese note ai destinatari dell'avviso chiusura indagini notificato il precedente 28 febbraio 2025. Ad esito dell'udienza preliminare è stato disposto, in data 3 marzo 2026, il rinvio a giudizio, con udienza dibattimentale fissata per il giorno 11 novembre 2026 presso il Tribunale di Torino, dei seguenti soggetti che rivestono cariche sociali nell'Emittente:

(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 ex art. 131 TUB di raccolta del risparmio in violazione dell'art. 11 TUB ed esercizio del credito, 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. 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..

Il medesimo procedimento penale interessa anche il Dott. Vittorio Moscatelli, attuale Vicepresidente e già 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;

FATTORI DI RISCHIO

- 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.

Il procedimento nei confronti del Dott. Moscatelli è tuttavia sospeso e, alla Data del Prospetto, non è stato disposto il rinvio a giudizio dello stesso.

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

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

La Procura della Repubblica sta verificando alcune ipotesi di fatti distrattivi connessi alla gestione della società Savio Thesan S.p.A. in relazione al pagamento degli emolumenti dell'amministratore di diritto. La Procura sta inoltre accertando la correttezza della cessione di un credito, che si sospetta essere avvenuta senza alcuna contropartita, a una società estera, nonché la correttezza di alcune svalutazioni di crediti verso società controllate, da parte della società Savio Thesan S.p.A.. La Procura ipotizza infine che tali fatti possano aver avuto ricadute sulle dichiarazioni fiscali della società.

Con riferimento a tutte queste ipotesi di reato, il Prof. Segre è indagato in qualità di "amministratore di fatto", non avendo egli ricoperto alcun incarico gestorio all'epoca dei fatti.

La Procura della Repubblica ipotizza, inoltre, a carico del Prof. Segre, una truffa ai danni di un ente pubblico con riferimento a una richiesta di finanziamento finalizzata all'acquisto di un ramo di azienda della società Savio Thesan S.p.A. dalla procedura di concordato preventivo pendente davanti al tribunale di Torino. Si ipotizza che il Prof. Segre abbia fraudolentemente ottenuto un finanziamento agevolato occultando il proprio ruolo di acquirente del ramo di azienda. Con riferimento a tale ipotesi di reato, va precisato (i) che la pretesa di restituzione del finanziamento, da parte dell'ente erogatore, avanzata dopo l'apertura del procedimento penale, è stata dichiarata illegittima dal giudice

FATTORI DI RISCHIO

amministrativo e, perciò, revocata, e (ii) che il ruolo del prof. Segre nell'operazione di acquisto era noto all'ente pubblico che erogò il finanziamento (oltre che al tribunale fallimentare di Torino).

Anche in relazione a tale procedimento non si può escludere il rischio che qualora il procedimento stesso 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 del Prof. Massimo Segre ovvero l'applicazione a costui 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 è una "figura chiave" dell'Emittente stesso.

Si precisa altresì che l'Emittente non ha predisposto un piano di successione volto a garantire, in tali eventualità, la continuità operativa e la gestione del rischio aziendale. L'assenza di un piano di successione potrebbe avere effetti negativi sulla continuità aziendale dell'Emittente.

Categoria D. RISCHI CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO

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

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

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

Alla Data del Prospetto Informativo, si segnala la vigenza della Direttiva (UE) 2024/1275 e 2023/1791, i cui termini di trasposizione nel diritto nazionale scadranno nel corso della durata del Prestito Obbligazionario IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033, nonché della Direttiva (UE) 2023/1791, i cui termini di trasposizione sono giunti a scadenza l'11 ottobre 2025, ma che non è stata ancora attuata nel diritto nazionale (con conseguente apertura di una procedura di infrazione da parte della Commissione Europea contro l'Italia) e che potrebbero avere impatti significativi sull'attività dell'Emittente e del Gruppo.

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

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

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

FATTORI DI RISCHIO

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

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

Categoria E. RISCHI CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI

E.1 Rischi relativi ai conflitti di interesse

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

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033" possono avere, rispetto all'operazione, un interesse autonomo in conflitto con quello dell'Obbligazionista.

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

EnVent Italia Sim S.p.A., opererà altresì in qualità di collocatore nell'eventuale svolgimento dell'offerta durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si evidenzia, infatti, che:

- Directa SIM S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento all'offerta e ammissione alle negoziazioni sul MOT,
- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di MI.MO.SE. S.p.A.;
- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante MI.MO.SE. S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A.;
- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante MI.MO.SE. S.p.A.;
- EnVent Italia Sim S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento al caso in cui l'offerta delle Obbligazioni venga svolta anche nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si precisa per completezza che EnVent Italia Sim S.p.A. svolge la funzione di Euronext Growth Advisor per Directa SIM S.p.A. quale emittente azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

FATTORI DI RISCHIO

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

E.2 Rischi connessi alla liquidità e al prezzo di mercato delle Obbligazioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATTORI DI RISCHIO

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

E.3 Rischi connessi alle caratteristiche delle Obbligazioni

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

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

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

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

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

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

Poiché il rendimento delle Obbligazioni a tasso variabile dipende dall'andamento di un parametro di riferimento, ad un eventuale andamento decrescente del valore del parametro di riferimento anche il rendimento dei titoli sarà proporzionalmente decrescente.

Le fluttuazioni dei tassi di interesse sui mercati finanziari e relativi all'andamento del parametro di indicizzazione di riferimento (ossia, l'Euribor 12 mesi) potrebbero determinare temporanei disallineamenti del valore della cedola in corso di godimento rispetto ai livelli dei tassi di riferimento espressi dai mercati finanziari e, conseguentemente, determinare variazioni dei prezzi dei titoli. Pertanto, qualora l'investitore intendesse alienare le Obbligazioni prima della loro scadenza, potrebbe andare incontro al rischio che il valore delle stesse sia inferiore al loro prezzo di sottoscrizione (pari al 100% del valore nominale).

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

alla periodicità delle cedole. Pertanto, tale disallineamento può incidere negativamente sul rendimento delle obbligazioni a tasso variabile.

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

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

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

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

E.4 Rischi relativi all'assenza di rating delle Obbligazioni

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

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

E.5 Rischi connessi alla facoltà di rimborso anticipato del Prestito

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

Le Obbligazioni possono essere rimborsate anticipatamente a discrezione dell'Emittente come descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario. Nel caso di rimborso anticipato l'investitore perderebbe il diritto al percepimento delle cedole non ancora corrisposte alla data del rimborso anticipato. La presenza dell'opzione per l'Emittente di esercitare il rimborso anticipato comporta per l'investitore il rischio di vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria dei titoli obbligazionari, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. L'investitore sarà

inoltre esposto al rischio di non riuscire a reinvestire le somme percepite prima della scadenza delle Obbligazioni ad un rendimento almeno pari a quello iniziale e ciò in dipendenza di diverse condizioni di mercato.

E.6 Rischi connessi a eventuali procedure di liquidazione

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

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

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

PARTE B

SEZIONE PRIMA

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

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

1.1 Indicazione delle Persone responsabili

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

1.2 Dichiarazione di Responsabilità

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

1.3 Relazioni e pareri di esperti

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

1.4 Informazioni provenienti da terzi

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

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

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento ai Rapporti Immobiliari 2025 sul mercato non residenziale e sul mercato residenziale degli immobili e alle statistiche trimestrali sugli immobili residenziali e non residenziali relative al IV trimestre 2025, reperibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, all'indirizzo web

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

1.5 Dichiarazione in merito all'approvazione del Prospetto

L'Emittente dichiara che:

- (a) il Prospetto è stato approvato dalla Consob in qualità di Autorità competente ai sensi del Regolamento (UE) 2017/1129;
- (b) la Consob approva tale Prospetto solo in quanto rispondente ai requisiti di completezza, comprensibilità e coerenza imposti dal Regolamento (UE) 2017/1129;
- (c) tale approvazione non dovrebbe essere considerata un avallo dell'Emittente oggetto del Prospetto;

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

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

2. Revisori Legali dei conti

2.1 Revisori legali dell'Emittente

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

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

- svolto la revisione contabile sul bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 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 sul bilancio consolidato relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 39/2010, e rilasciato la propria relazione, senza rilievi, in data 14 aprile 2026;

Le relazioni della società di revisione, riferite ai bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31/12/2024 e al 31/12/2025 sono incluse nei fascicoli di bilancio consolidati, incorporati mediante riferimento nel presente Prospetto Informativo e messi a disposizione del pubblico gratuitamente come indicato al capitolo 14 a cui si rinvia. Le relazioni della società di revisione riferite ai bilanci consolidati e individuali relative agli esercizi chiusi al 31/12/2024 e al 31/12/2025 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.

2.2 Informazioni sui rapporti con le Società di Revisione

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

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

In data 30 gennaio 2026, avuto riguardo all'ammissione a quotazione sul MOT del prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032", che ha determinato l'acquisizione dello status di ente di interesse pubblico da parte dell'Emittente, l'assemblea ordinaria degli azionisti della Società ha conferito, previo parere favorevole del Collegio Sindacale, alla Società di Revisione l'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2026-2034 ai sensi degli artt. 13 e 16 del D. Lgs. 39/2010 e del Regolamento (UE) 537/2014.

3. Fattori di Rischio

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

4. Informazioni sull'Emittente

4.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente

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

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

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

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

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

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

Dall'estate del 2009, a seguito di Offerta Pubblica di Acquisto, IPI S.p.A. è controllata da IPI Domani S.p.A. che ne possiede oltre il 98,8% del capitale sociale. IPI Domani S.p.A. è una società controllata al 100% da MI.MO.SE. S.p.A. che a sua volta è controllata da Massimo Segre.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

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

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

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

4.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

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

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

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

IPI S.p.A. è una società per azioni costituita in Italia e la legislazione applicabile è quella italiana. La sede sociale è ubicata in Via Nizza 262/59, Torino (TO), CAP 10126, telefono 011 42771111, indirizzo di posta elettronica certificata ipi@legalmail.it, sito internet www.ipi-spa.com (le informazioni contenute nel sito web non fanno parte del prospetto), codice LEI 8156001BDE0E2F8D3C34.

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

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

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

Nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e 2025 e fino alla Data del Prospetto Informativo, non si sono verificati eventi od operazioni rilevanti che hanno comportato una diminuzione patrimoniale o un aumento dell'indebitamento dell'Emittente e del Gruppo e possano incidere sulla sua solvibilità.

4.1.6 Rating dell'Emittente

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

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

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

L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. È costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Con riferimento al settore di attività immobiliare, svolta dall'Emittente, la capacità di far fronte alle obbligazioni di natura finanziaria è influenzata anche dal valore e dalla liquidità del patrimonio immobiliare.

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 170,9 milioni di euro circa al 31 dicembre 2025, rispetto ai 171,1 milioni di euro circa al 31 dicembre 2024, con un decremento di 0,2 milioni di euro circa. L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine.

Non vi sono stati cambiamenti sostanziali nella struttura di finanziamento dal 31 dicembre 2025 alla Data del Prospetto Informativo.

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

4.1.8 Descrizione del finanziamento previsto delle attività dell'Emittente

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

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

5. Panoramica delle attività aziendali

5.1 Descrizione delle principali attività dell'Emittente

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

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

IPI è operativa lungo 3 principali aree di attività.

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

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

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

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

 <p>SERVIZI TECNICI INTEGRATI</p> <p>Il servizio di gestione globale e integrata di immobili e patrimoni immobiliari.</p>	 <p>VALUTAZIONI IMMOBILIARI</p> <p>Consulenza professionale nella valutazione di immobili di ogni tipologia ubicati sull'intero territorio nazionale.</p>	 <p>ASSET MANAGEMENT</p> <p>Consulenze personalizzate, per il supporto dei Clienti nella definizione della migliore strategia per la gestione, valorizzazione e dismissione di patrimoni immobiliari.</p>	 <p>ENGINEERING</p> <p>Progettazione integrata e prestazioni professionali per le costruzioni.</p>
 <p>SERVIZI DI AGENCY E BROKERAGE IMMOBILIARE</p> <p>Affiancamento di investitori, operatori istituzionali, aziende e privati e offerta di servizi di agency e advisory.</p>	 <p>GESTIONE PROGETTI E SVILUPPI IMMOBILIARI</p> <p>Valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Clienti e gestione delle attività volte a promuovere e trasformare il patrimonio immobiliare.</p>	 <p>GESTIONE DI ASSET SOTTOSTANTI NPL / UTP</p> <p>Servizi di competenza e organizzazione per la gestione di immobili in dismissione sia sottostanti NPL che UTP.</p>	 <p>GESTIONE STRUTTURE RICETTIVE</p> <p>Gestione di strutture ricettive per la valorizzazione di asset immobiliari.</p>

Il Gruppo IPI gestisce il proprio patrimonio immobiliare.

Il modello di business adottato dal Gruppo è volto all'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la messa a reddito o la trasformazione e valorizzazione.

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

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie lorda /fondiaria (mq)
Via Pietro Chiesa, 11 - Genova (GE)	Terziario	3.130
Strada Provinciale Andezeno-Marentino - Marentino (TO)*	Residenziale	7.929
Via Brunacci, 32 - Venezia - Marghera (VE)	Centro elaborazione dati	7.598
Corso Magenta, 77-79-81-83 - Milano (MI)	Terziario	208
Via Uruguay, 30 - Padova (PD)	Terziario / laboratori	5.828
Via Pianezza, 123 (Edifici 1-2-3-4-6-7) - Torino (TO)	Terziario	6.686
Corso Savona, 45 - Villastellone (TO)	Produttivo	119.350
Via Darwin, 4 - Bologna (BO)	Terziario	20.669
Via Nizza, 263 - Torino (TO)	Terziario / magazzini	41.500
Via Manzoni, 44 - Milano (MI)	Residenziale	1.294
Via Montegrappa - Pavia (PV)	Terreno edificabile	47.677
Corso Filippo Turati, 15 - Torino (TO)	Archivio	971
Via Abegg, 38 – Sant'Antonino di Susa (TO)	Produttivo	5.738

* Immobile oggetto di preliminare di vendita e, pertanto, destinato alla dismissione.

Nell'esercizio 2025 il patrimonio immobiliare ha subito le seguenti, principali variazioni rispetto alla chiusura dell'esercizio 2024:

- cessione dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto, con formula sale and lease-back, nel mese di agosto 2025. Si precisa, al riguardo, che l'operazione di lease-back in oggetto si configura come una ordinaria locazione commerciale e non come una operazione di locazione finanziaria (leasing) non essendo previsto un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile;

- acquisto, a seguito di riscatto, degli immobili, in precedenza in locazione finanziaria, siti in Padova e Marghera indicati nella sovrastante tabella.

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

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono state esercitate, sino al 4 aprile 2025 dal Dr. Vittorio Moscatelli, e, a partire da tale data, in conseguenza di una indisposizione fisica di quest'ultimo, sono state conferite anche al Prof. Benedetto, Direttore Generale del Gruppo IPI, il quale è stato altresì nominato consigliere di amministrazione in data 30 gennaio 2026. Si è venuta nel tempo a determinare una concentrazione in capo a tali soggetti delle funzioni di indirizzo e operative dell'Emittente. Si precisa che, a far data dal 30 aprile 2026, il Dott. Vittorio Moscatelli è stato

nominato Vicepresidente del consiglio di amministrazione dell'Emittente e non è più titolare di deleghe operative.

5.1.1. Principali categorie di prodotti venduti e di servizi prestati

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

Alla Data del Prospetto non sono in essere operazioni di locazione finanziaria di immobili da parte dell'Emittente o di altre società del Gruppo.

I **servizi tecnici integrati** includono:

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

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

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

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

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

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

(iv) **Project & Construction Management**, ove il Project Management si concentra sulla gestione globale del progetto, compresi la pianificazione, la gestione del budget, la gestione degli stakeholder e la definizione degli obiettivi del progetto, mentre il Construction Management si focalizza sull'esecuzione tecnica in cantiere, sulla logistica dei lavori e sulla gestione operativa quotidiana. Il Project & Construction Management unisce questi due approcci per garantire la gestione completa del

ciclo di vita del progetto, dalla progettazione alla realizzazione, fino al collaudo e alla consegna finale dell'immobile.

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

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

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

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

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

(ix) La gestione di asset sottostanti NPL (Non Performing Loans) e UTP (Unlikely to Pay) si riferisce alla gestione di beni immobiliari (residenziali, commerciali, industriali, terreni, o altri beni immobiliari), spesso ipotecati, che garantiscono crediti deteriorati (NPL) o che la banca ritiene

possano diventare tali in futuro (UTP). Questi asset possono essere gestiti attivamente per valorizzare il valore di mercato, ristrutturare il debito o, in ultima analisi, per la vendita.

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

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

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

Immobili di proprietà

Il modello di business adottato dal Gruppo è volto all'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la messa a reddito o la trasformazione e valorizzazione.

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

Lingotto – Via Nizza, 262 Torino

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

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

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

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

L'edificio ha subito un radicale cambiamento ospitando:

- NEXTTO, il Polo Uffici del Lingotto, da poco rinnovato e sede di primarie aziende di livello internazionale. Nextto offre 50.000 metri quadri in locazione, riqualificati dal Gruppo IPI, in linea con i migliori standard europei;
- i due hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto ed NH Torino Lingotto Congress. Il primo conta 141 camere ed è situato accanto al Polo Uffici e al Centro Congressi Lingotto, il secondo adiacente al Polo Uffici e al Centro Congressi Lingotto conta 240 camere affacciate sul Giardino delle Meraviglie, un giardino tropicale collocato al centro della struttura. Le strutture dell'hotel NH Torino Lingotto Congress fanno parte dell'opera di riqualificazione dei vecchi stabilimenti della Fiat a Torino;
- il Centro Congressi;
- il cinema multisala oltre a negozi e ristoranti della galleria commerciale;
- il primo storico Eatly e il futuristico Green Pea;
- la Facoltà del Politecnico e la Dental School.

Via Manzoni, 44 - Milano

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

Via Darwin, 4 – Bologna

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

Via Vincenzo Brunacci, 32 – Marghera -Venezia

Il Gruppo è proprietario di uno stabile cielo-terra, ad uso direzionale/laboratori, per una superficie complessiva di 7.600 mq, attualmente sfitto e in fase di commercializzazione. Tale immobile era in precedenza oggetto di locazione finanziaria, ed è stato acquisito in proprietà esercitando l'opzione per il riscatto prevista.

Via Uruguay, 30 - Padova

Il Gruppo è proprietario di uno stabile ad uso direzionale/industriale, per una superficie complessiva di ca. 5.800 mq, interamente locato a primari conduttori. Tale immobile era in precedenza oggetto di locazione finanziaria, ed è stato acquisito in proprietà esercitando l'opzione per il riscatto prevista.

Villa Monplaisir – Marentino (TO)

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

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

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

L'immobile, alla Data del Prospetto, è oggetto di un contratto preliminare di vendita e, pertanto, è destinato alla dismissione.

Villa Pallavicino - Genova (GE)

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

* * *

Alla Data del Prospetto, in conseguenza dell'intervenuto riscatto dei menzionati immobili siti in Marghera e in Padova, il Gruppo non detiene immobili in locazione finanziaria.

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

Palazzo ex RAI – Via Cernaia 33 Torino

Il Gruppo è proprietario di uno stabile cielo-terra, di ca. 19.000 mq di SLP, meglio noto come Grattacielo RAI, già sede direzionale della RAI a Torino sino al 2014. Acquisito dal Gruppo a fine 2021, sono attualmente in corso le attività di bonifica & strip out, che rappresentano la prima fase di

uno sviluppo volto a trasformare l'immobile in un moderno palazzo a uso misto retail/direzionale/hotel/residenziale.

Palazzo Novecento – Corso Vittorio Emanuele II, 8 - Torino

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

Via del Campofiore, 22 – Firenze

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

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

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

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

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

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

5.1.2. Contesto normativo in cui opera l'Emittente

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

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

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

Norme sulla salute e sicurezza dei luoghi di lavoro

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

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

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

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

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

- i lavoratori (ossia, qualsiasi prestatore di lavoro, a prescindere dalla tipologia di contratto utilizzata, nonché a prescindere dall'effettiva esistenza di un regolare contratto di lavoro), su cui grava la responsabilità per la tutela sua e dei suoi colleghi, con l'obbligo di eseguire correttamente e in maniera

non pericolosa i compiti assegnati, di utilizzare correttamente dispositivi e misure di prevenzione predisposte dal datore di lavoro, di seguire i corsi di formazione, di sottoporsi alle visite mediche di sorveglianza sanitaria, ecc..

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

- la redazione di un documento di valutazione dei rischi (c.d. DVR);
- la nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi professionali;
- la designazione e formazione del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;
- la designazione e formazione di una squadra antincendio;
- la designazione e formazione di addetti per il primo soccorso;
- la nomina del medico competente (lo stesso che effettuerà la visita medica lavoro).

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

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

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

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

Si segnala inoltre che, alla Data del Prospetto, sono in vigore alcune Direttive UE, che potrebbero avere impatti significativi sull'attività dell'Emittente e del Gruppo.

a) Direttiva (UE) 2024/1275

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

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

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

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

- i) edifici esistenti e unità immobiliari esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti;
- ii) elementi edilizi che fanno parte dell'involucro dell'edificio e che hanno un impatto significativo sulla prestazione energetica dell'involucro dell'edificio quando sono rinnovati o sostituiti;
- iii) sistemi tecnici per l'edilizia qualora siano installati, sostituiti o siano oggetto di un intervento di miglioramento;

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

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

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

b) Direttiva (UE) 2023/1791

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

Alla Data del Prospetto, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non sono state emanate le norme interne di recepimento di tale Direttiva, ed è pendente in proposito una procedura di infrazione contro l'Italia.

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

Sotto diversi profili, l'attuazione della Direttiva nel diritto nazionale potrà interessare l'attività dell'Emittente e del Gruppo. È infatti previsto che gli Stati membri definiscano un tasso di ristrutturazione degli immobili, impongano alle stazioni appaltanti di concludere contratti di appalto e concessione "sopra soglia" acquistino esclusivamente prodotti, servizi, edifici e lavori ad alta efficienza energetica ed applichino, in ogni caso, anche quando ciò non sia tecnicamente fattibile, il principio <<l'efficienza energetica al primo posto>>. Viene inoltre imposto agli Stati membri il

perseguimento di specifici obiettivi di risparmio energetico, potendo fare ricorso all'istituzione di un regime obbligatorio di efficienza energetica. Sotto molteplici profili, inoltre, la Direttiva detta prescrizioni riguardanti, direttamente o indirettamente, l'impiantistica degli edifici (sistemi di lettura, di teleriscaldamento e teleraffreddamento, etc.).

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

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

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

Alla Data del Prospetto il Gruppo non commercializza nuovi prodotti e non svolge nuove attività significative rispetto alla chiusura dell'esercizio 2025.

5.3 Principali mercati nei quali l'Emittente opera

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

5.3.1 Il mercato immobiliare italiano residenziale

Le compravendite

Nel 2025 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT¹ a marzo del 2026, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,5% (0,7% nel 2024). Dal lato della domanda interna nel 2025 si registra, in termini di volume, un incremento del 3,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,9% dei consumi finali nazionali.

A fronte dell'incremento % del PIL, continuano a crescere gli scambi nel settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita del 6,6% rispetto al 2024 (a fronte di un +1,3% registrato nel 2024

¹ Fonte: <https://www.istat.it/comunicato-stampa/pil-e-indebitamento-delle-ap-anni-2023-2025/>

rispetto al 2023). Nel 2025 il mercato residenziale sfiora le 767 mila abitazioni compravendute (in termini di Numero di Transazioni Normalizzate, in breve “NTN”), circa 50 mila unità in più del 2024.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2025 rispetto al 2024 (Tabella di seguito) è evidente che, in tutti gli ambiti territoriali, il quarto trimestre 2025 presenta una dinamica negativa o di forte contrazione rispetto all’andamento molto positivo dei primi tre trimestri dell’anno. L’area geografica più dinamica è rappresentata dal Nord Ovest, seguita dal Centro e dalle Isole.

NTN abitazioni variazioni tendenziali trimestrali 2025 su 2024

Area, capoluoghi e non capoluoghi	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN	Var % NTN*
	I 25 / I 24	II 25 / II 24	III 25 / III 24	IV 25 / IV 24	2025/2024
Nord Ovest	12,3%	9,2%	9,5%	3,2%	8,1%
Nord Est	14,7%	8,5%	8,5%	-2,0%	6,5%
Centro	12,7%	7,7%	8,3%	8,6%	7,2%
Sud	6,3%	6,0%	6,3%	-5,5%	2,7%
Isole	6,8%	7,7%	9,5%	4,3%	7,0%
Capoluoghi	11,6%	7,2%	7,3%	-1,7%	5,5%
Non Capoluoghi	11,0%	8,4%	9,0%	1,3%	7,0%
Italia	11,2%	8,1%	8,5%	0,4%	6,6%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall’Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

Sul lato dei prezzi, le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite con una crescita del 3,2 nel 2024 e del 3,8% tra il terzo trimestre 2025 e il terzo trimestre 2024.

Nel 2025 risulta pari a 766.753 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l’esclusione dei Comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una crescita del 6,6% sul 2024. Si conferma quindi la ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Compravendite nelle 8 principali città italiane

I dati delle compravendite relativi alle otto principali città italiane per popolazione presentano un quadro eterogeneo.

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Roma	35.072	8.525	9.839	8.327	10.599	37.290	6,32%
Milano	23.987	5.505	6.491	5.662	7.515	25.173	4,94%
Torino	15.118	3.583	4.325	3.677	4.566	16.151	6,83%

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Napoli	7.767	1.982	2.146	1.722	2.181	8.031	3,40%
Genova	8.770	2.155	2.466	2.056	2.596	9.273	5,74%
Palermo	6.501	1.640	1.899	1.602	2.000	7.141	9,84%
Bologna	5.783	1.357	1.596	1.325	1.812	6.090	5,31%
Firenze	4.825	1.067	1.273	1.002	1.302	4.644	-3,90%
Totale	107.822	25.817	30.035	25.372	32.570	113.794	5,54%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall'Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

Nel complesso, con 113.794 NTN, viene confermata la variazione positiva riscontrata a livello nazionale, ma l'incremento, rispetto al 2024, è più contenuto, e pari al 5,5%. Tra le città, la crescita è più accentuata per il mercato residenziale di Palermo, +9,8% e di Torino, +6,8%. In calo risulta il mercato di Firenze, che registra, sul 2025, una flessione del -3,9%.

In termini assoluti Roma rimane la città italiana con il maggior volume di compravendite di abitazioni, con un NTN superiore alle 37 mila unità.

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

La seguente tabella espone l'andamento delle compravendite di immobili ad uso non residenziale in Italia.

Destinazione d'uso	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Terziario commerciale	142.594	34.874	38.658	34.095	45.665	153.292	7,50%
di cui Uffici	13.663	3.091	3.563	3.036	4.430	14.120	3,34%
di cui Negozi e laboratori	42.963	11.109	11.567	9.868	13.492	46.036	7,15%
di cui B/4, D/2, D/5, D/8	6.761	1.566	1.978	1.977	2.430	7.951	17,60%
di cui Depositi commerciali e autorimesse	79.207	19.108	21.550	19.214	25.314	85.186	7,55%
Produttivo	16.715	3.837	4.178	3.600	5.298	16.913	1,18%
Agricolo	3.425	826	916	814	1.164	3.720	8,61%

Destinazione d'uso	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Altro	96.586	17.791	20.752	17.821	25.378	81.742	-15,37%
Totale	259.320	57.327	64.504	56.331	77.505	255.667	5,54%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall'Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

Nel 2025 il mercato degli immobili non residenziali è caratterizzato da una crescita diffusa delle transazioni in tutti i comparti: gli acquisti di immobili del settore terziario-commerciale aumentano, del 7,5%, i volumi di scambio degli immobili a destinazione produttiva e agricola crescono dell'1,2% e dell'8,6%, rispettivamente.

La flessione delle compravendite si riscontra esclusivamente per gli scambi di immobili ricompresi in Altro, in calo di oltre il 15% rispetto all'anno precedente. Il dato deve essere valutato tenendo conto che nel 2024 è intervenuta la scadenza del termine per il cosiddetto "sismabonus acquisti", che aveva determinato un'inusuale accelerazione delle compravendite di unità classificate nella categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione).

L'andamento nelle principali città italiane

Le seguenti tabelle illustrano l'andamento nelle principali città italiane delle compravendite di uffici, negozi e immobili a destinazione produttiva.

UFFICI

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Bologna	178	55	59	46	68	228	28,09%
Firenze	162	41	29	41	71	182	12,35%
Genova	146	44	43	98	59	244	67,12%
Milano	912	185	262	154	281	882	-3,29%
Napoli	270	53	41	39	112	245	-9,26%
Palermo	185	47	72	30	49	198	7,03%
Roma	670	140	185	128	172	625	-6,72%
Torino	254	117	75	36	98	326	28,35%
Totale	2.777	680	767	573	909	2.929	5,47%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall'Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

Si può notare che Roma e Milano costituiscono i mercati più importanti, con un numero di unità compravendute molto più alto rispetto a quello delle altre città. Nel confronto con il 2024, si osservano contrazioni rilevanti a Napoli, quasi il 9,3% in meno e a Roma, -6,7%. In vistoso rialzo le realtà di Genova, + 67% e Bologna e Torino, +28%.

NEGOZI

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Bologna	414	94	109	81	121	405	-2,18%
Firenze	435	95	118	94	140	447	2,76%
Genova	502	125	114	116	135	490	-2,39%
Milano	1.725	348	416	344	462	1.570	-8,99%
Napoli	914	228	237	183	276	924	1,09%
Palermo	495	109	140	141	172	562	13,53%
Roma	2.297	571	665	568	771	2.575	12,10%
Torino	1.285	314	339	282	389	1.324	3,04%
Totale	8.067	1.883	2.138	1.809	2.466	8.296	2,84%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall'Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2024, nella metropoli di Milano si registra una contrazione nel mercato dei negozi con una flessione prossima ai 9 punti percentuali, mentre Roma presenta una crescita di oltre il 12%. La migliore crescita percentuale è riportata a Palermo (+13,5%), mentre le altre performance negative sono registrate a Bologna (-2,2%) e Genova (-2,4%).

CAPANIONI

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Bologna	422	98	126	78	142	444	5,21%
Brescia	716	180	160	163	206	709	-0,98%
Bergamo	728	148	146	171	243	708	-2,75%

Grandi città	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	NTN III 2025	NTN IV 2025	NTN 2025	Var % NTN 2025/2024
Milano	1.287	322	313	242	450	1.327	3,11%
Vicenza	527	92	136	117	155	500	-5,12%
Varese	579	142	134	113	136	525	-9,33%
Roma	359	91	99	101	142	433	20,61%
Torino	844	193	205	172	296	866	2,61%
Totale	5.462	1.883	2.138	1.809	2.466	5.512	0,92%

* Le variazioni su base annua sono state calcolate dall'Emittente utilizzando i dati aggregati 2024 forniti dal rapporto immobiliare OMI pubblicato a maggio 2025 e i dati delle statistiche trimestrali OMI relativi ai quattro quadrimestri 2025.

In termini di volumi scambiati, rispetto al 2024, spicca la performance registrata a Roma (+20,6%), che presenta il tasso di crescita di gran lunga più elevato; buone performance si registrano anche a Bologna (+5,2%), Milano (+3,1%) e Torino (+2,6%), mentre le altre realtà territoriali considerate presentano una diminuzione rispetto al 2024. In tal senso spiccano i risultati negativi di Varese (-9,3%) e Vicenza (-5,1%).

5.4 Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente sulla posizione concorrenziale

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

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al Rapporto Immobiliare 2025 e alle statistiche trimestrali relative al I, II, III e IV trimestre 2025 sul mercato non residenziale e sul mercato residenziale degli immobili.

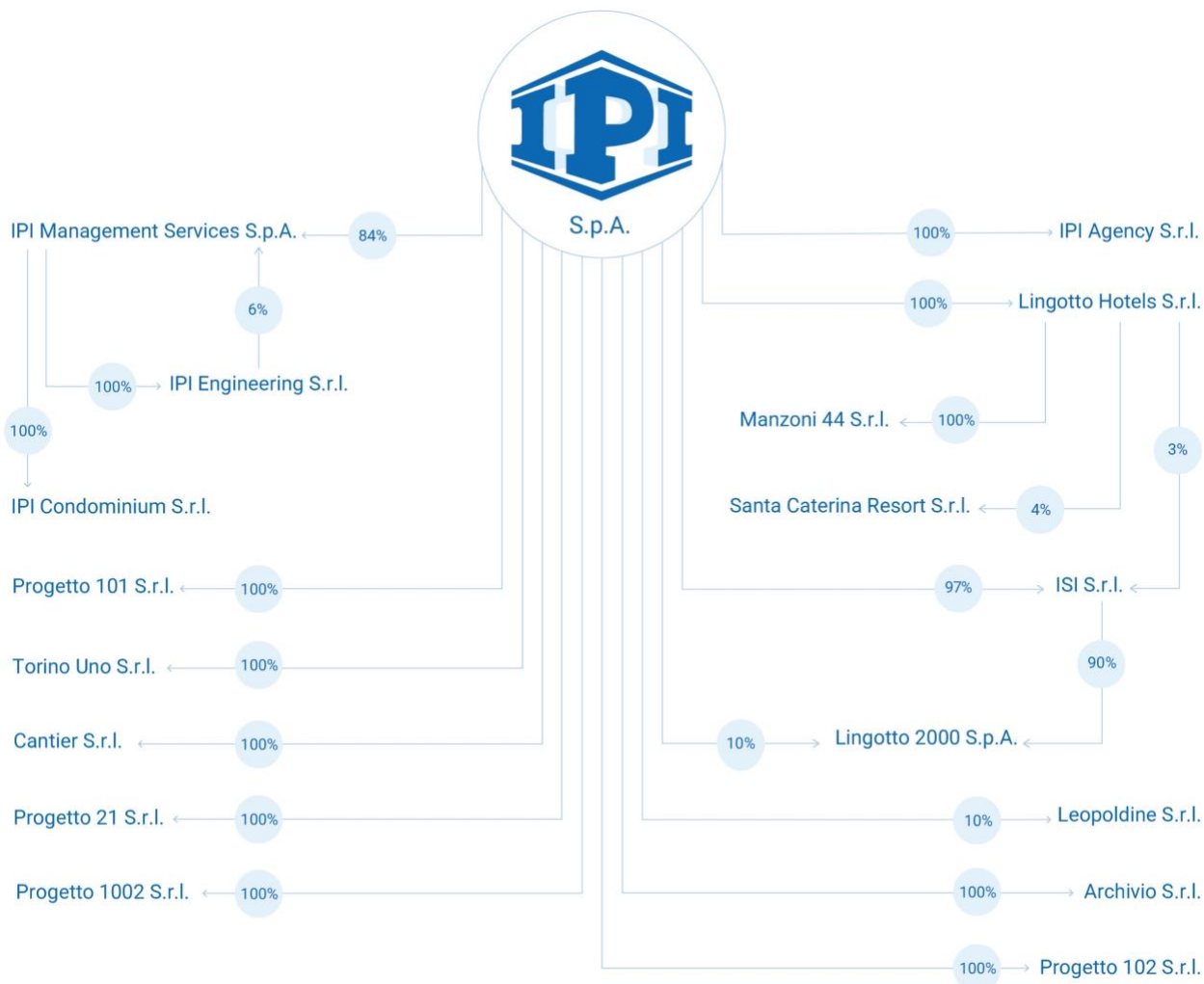
Tutte le fonti esterne di rilevazione di dati riportati nel Prospetto sono pubblicamente disponibili gratuitamente ai siti espressamente indicati e non recano informazioni che siano state elaborate su commissione dell'Emittente e/o del Gruppo.

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

6. Struttura organizzativa

6.1 Descrizione del Gruppo cui appartiene l'Emittente

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



La società Emittente IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali, da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi tecnici, di consulenza e di intermediazione immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori immobiliari, privati, e di gestione alberghiera ed extra-alberghiera.

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

Le partecipazioni dell’Emittente in società controllate al 31 dicembre 2025 sono pari a 80.732.450 euro e, nel corso dell’esercizio 2025, si sono manifestate le seguenti movimentazioni espresse in migliaia di euro:

Imprese Controllate	Valore di Bilancio 31/12/2024	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	Valore di Bilancio 31/12/2025
IPI AGENCY S.R.L.	3.430	-	-	6.029	9.459
CANTIER S.R.L. (ex EPF AGENCY S.R.L.)	578	50	-	(628)	-
ISI S.R.L.	24.510	-	-	-	24.510
IPI MANAGEMENT SERVICES S.R.L. (ex AGIRE S.P.A.)	8.924	8.500	-	(2.268)	15.156
LINGOTTO HOTELS S.R.L.	15.233	-	-	-	15.233
LINGOTTO 2000 S.P.A.	5.078	-	-	-	5.078
TORINO UNO S.R.L.	3.665	-	-	(1.967)	1.698
PROGETTO 101 S.R.L.	1.395	-	-	(60)	1.335
PROGETTO 1002 S.R.L.	8.232	-	-	(194)	8.038
PROGETTO 21 S.R.L.	97	-	-	(58)	39
ARCHIVIO S.R.L.	86	-	-	-	86
SPERANZA S.R.L.	195	-	(195)	-	-
PROGETTO 102 S.R.L..	-	100	-	-	100

Nel corso dell'esercizio 2025 sono state effettuate le seguenti operazioni:

- perso il controllo di Speranza Srl che è stata venduta a gennaio 2026
- costituita Progetto 102 Srl veicolo immobiliare per future operazioni
- ripristinato il valore di IPI Agency
- svalutata la partecipazione in IPI Management Services

Di seguito è riportata una tabella con l'elenco delle Società controllate dall'Emittente che rientrano nell'area del consolidamento del bilancio al 31 dicembre 2025, con indicazione della sede sociale, della percentuale di capitale sociale posseduto dall'Emittente e il dettaglio del patrimonio netto, nonché un'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate al 31 dicembre 2025. I valori della tabella sono espressi in migliaia di euro:

Imprese Controllate	Sede Sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Contabile	Risultato d'esercizio	Quota di possesso espressa in %	Valore di Bilancio	Valore Patrimonio Netto	Differenza
IPI AGENCY S.R.L.	Torino	2.272	3.109	131	100,00%	9.459	3.109	(6.350)
CANTIER S.R.L. (ex EPF AGENCY S.R.L.)	Torino	500	637	(468)	100,00%	-	-	-
ISI S.R.L.	Torino	7.100	11.029	(2.093)	97,56%	24.510	10760	(13.750)
IPI MANAGEMENT SERVICES S.R.L. (ex AGIRE S.P.A.)	Torino	10.896	15579	(5.348)	89,36%	15.157	13.921	(1.236)
LINGOTTO HOTELS S.R.L.	Torino	17.264	39.661	1.746	100,00%	15.233	39661	24.428
LINGOTTO 2000 S.R.L.	Torino	557	47.385	(365)	10,23%	5.078	4.847	(231)
TORINO UNO S.R.L.	Torino	5.273	3.665	(1.967)	100,00%	1.698	3.665	1.967
PROGETTO 101 S.R.L.	Torino	1.500	1.395	(60)	100,00%	1.335	1.395	60
PROGETTO 1002 S.R.L.	Torino	8.100	8.130	(92)	100,00%	8.038	8.130	92
PROGETTO 21 S.R.L.	Torino	100	100	(60)	100,00%	39	100	61
ARCHIVIO S.R.L.	Torino	50	35	(44)	100,00%	86	35	(1)
PROGETTO 102 S.R.L.	Torino	100	100	-	100,00%	100	100	-

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

6.2 Soggetto controllante

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della controllante MI.MO.SE S.p.A. ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile.

MI.MO.SE S.p.A. è l'unico azionista di IPI Domani S.p.A., che esercita il controllo nei confronti dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359 comma 1, punto 1 del codice civile, e ciò in quanto detiene n. 86.114.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,87% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria dell'Emittente.

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

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

7. Informazioni sulle tendenze previste

7.1 Cambiamenti negativi sostanziali

Dal 31 dicembre 2025 alla Data del Prospetto Informativo non si sono verificati cambiamenti negativi sostanziali delle prospettive dell'Emittente e dei risultati finanziari del Gruppo.

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

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

Secondo evidenze contabili gestionali dell'Emittente, non tratte da situazioni infrannuali approvate dal Consiglio di Amministrazione né assoggettate a revisione contabile, l'andamento dei ricavi nei primi due mesi del presente esercizio è in linea con l'andamento dei ricavi registrati nel primo bimestre dell'esercizio 2025.

8. Previsioni o stime degli utili

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

9. Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

9.1 Organi di Amministrazione, di Direzione e di Vigilanza

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

- a) il Consiglio di Amministrazione;
- b) il Collegio Sindacale.

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

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Alla Data del Prospetto informativo, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 7 componenti.

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

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
C.F. RCCCLD55C20L219K			Castagneto società semplice (socio amministratore) Recchi Ingegneria e Partecipazioni S.p.A. (Presidente del consiglio di amministrazione) Torino Marco Merlo società semplice (socio)
Canale Guido , Torino (TO) C.F. CNLGDU58L18L219I	Consigliere	22 aprile 2024	Eurofidi società consortile di garanzia collettiva fidi s.c.a.r.l. in liquidazione (Liquidatore)
Navazio Gerardo , Torino (TO) C.F. NVZGRD61T12F104B	Consigliere	22 aprile 2024	Studio Service SAS di Navazio Gerardo E C. (Socio accomandatario) Associazione Assisi Pax International (Presidente)
Mondo Noemi , Moncalieri (TO) C.F. MNDNMO85A55F335Y	Consigliera	22 aprile 2024	MIT SIM S.p.A. (Consigliere di amministrazione)
			MI.MO.SE. S.p.A. (Amministratore Delegato)
			Directa SIM S.p.A. (Consigliere esecutivo)
			IPI Domani S.p.A. (Consigliere esecutivo)
			Segreto Fiduciaria S.p.A. (Amministratore Delegato)
Benedetto Paolo , Pinerolo (TO) C.F. BNDPLA84R22G674K	Consigliere***	30 gennaio 2026	Leopoldine S.r.l. (Amministratore Unico) Santa Caterina Resort S.r.l. (Amministratore Delegato)

* Amministratore Esecutivo. Al Presidente sono stati conferiti, con delibera del Consiglio di Amministrazione assunta in data 22 aprile 2024, tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, da esercitarsi con firma singola, che per legge o per statuto non siano inderogabilmente riservati alla competenza del consiglio di amministrazione.

** Già amministratore esecutivo sino al 30 aprile 2026, data nella quale è stato nominato Vicepresidente. Alla Data del Prospetto non è titolare di deleghe di poteri.

*** Il Consigliere Benedetto Paolo mantiene le deleghe di poteri già conferitegli in qualità di Direttore Generale dell'Emittente.

Attualmente il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è composto da 7 componenti. Lo Statuto sociale prevede all'articolo 12 che il Consiglio di Amministrazione sia formato da 5 a 9 componenti, secondo determinazione dell'Assemblea. Ove il numero degli Amministratori sia stato determinato in numero inferiore al massimo previsto, l'Assemblea durante il periodo di permanenza in carica del

Consiglio, può aumentare tale numero. I nuovi Amministratori così nominati scadranno insieme a quelli in carica all'atto della loro nomina.

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

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

Nel corso dell'esercizio 2025 non sono intervenute dimissioni dalla carica da parte di consiglieri di amministrazione. In data 30 gennaio 2026 l'assemblea ordinaria ha nominato Paolo Benedetto, già Direttore Generale a far data dal 4 aprile 2025, consigliere di amministrazione dell'Emittente.

Il Consiglio di Amministrazione, in data 14 ottobre 2025, ha conferito al Direttore Generale, Prof. Paolo Benedetto, tutti i poteri di ordinaria amministrazione tra cui - a titolo esemplificativo e non esaustivo - i seguenti:

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

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

- rappresentare la Società in qualsiasi procedura di fallimento con tutti gli occorrenti poteri; promuovere e/o richiedere dichiarazioni di fallimento, assistere ad adunanze di creditori, accettare ed esercitare l'ufficio di membro del comitato dei creditori, qualora la nomina cada sulla Società; dichiarare i crediti affermandone la realtà e la sussistenza; accettare e respingere proposte di concordato e fare quant'altro necessario e/o utile per le procedure stesse;
- assicurare il rispetto degli adempimenti nei rapporti con gli istituti previdenziali e assicurativi;
- firmare dichiarazioni e certificazioni da rilasciare, in qualità di sostituto d'imposta, ai percipienti redditi di lavoro dipendente o assimilati e ai percipienti redditi diversi da quelli di lavoro dipendente o assimilati;
- rappresentare la Società in tutte le relazioni con gli uffici fiscali, finanziari, amministrativi e giudiziari dello stato e delle amministrazioni dipendenti, locali o parastatali con facoltà di concordare redditi, promuovere giudizi avanti a tutte le autorità amministrative e giudiziarie della repubblica, presentare denunce, fare reclami e ricorsi contro qualsiasi provvedimento delle autorità e uffici di cui sopra, firmare i relativi documenti;
- stipulare e risolvere, in Italia e all'estero, ogni atto, convenzione e/o contratto necessario o utile per lo sviluppo della Società e il miglior conseguimento dell'oggetto sociale; vendere prodotti e servizi della Società, perfezionando i relativi atti e concedendo, altresì, dilazioni di pagamento, il tutto nei limiti di euro 2.000.000 (due milioni) per singola operazione;
- acquistare, permutare e noleggiare i materiali e i servizi necessari per lo svolgimento dell'attività sociale, nonché macchinari, impianti, attrezzature, materie prime, automezzi e beni mobili anche iscritti nei pubblici registri, stipulando e resolvendo anche contratti di locazione finanziaria, il tutto nei limiti di euro 1.000.000 (un milione) per singola operazione;
- stipulare e risolvere contratti di collaborazione e consulenza per l'acquisizione di prestazioni di servizi;
- sottoscrivere verbali relativi a visite ispettive di pubblici funzionari per verifiche e controlli di qualsiasi tipo, effettuando le relative dichiarazioni;
- firmare manifestazioni di interesse (non vincolanti) con vincoli di confidenzialità e riservatezza;
- girare effetti per lo sconto e per l'incasso, incassare e quietanzare effetti cambiari e note di pegno, emettere tratte sui debitori, girare assegni bancari e fedi di deposito, con un limite di spesa di euro 5.000.000 (cinque milioni) per ogni singola operazione;
- richiedere aperture e chiusure di conti correnti presso istituti di credito, anche con affidamento, e conti correnti a nome della Società presso l'amministrazione dei conti correnti postali;
- dare disposizioni di pagamenti, emettere mandati e assegni su c/c intestati alla Società presso qualunque istituto di credito, enti pubblici, persone giuridiche ed enti collettivi e, in generale, effettuare operazioni su conti correnti intestati alla Società, nei limiti dei fidi e aperture di credito

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

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

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

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

COLLEGIO SINDACALE

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

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

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

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
			<p>INTRAUMA S.P.A. – sindaco</p> <p>LMM LOGISTICS S.P.A. – presidente del collegio sindacale</p> <p>EUROCHIMIND S.P.A.- presidente del collegio sindacale</p> <p>PROGETTO 1002 S.r.l. – sindaco unico</p> <p>MANIFATTURE TECNOLEGNO HARTZ - S.R.L. SIGLABILE M.T.H. - S.R.L. – presidente del collegio sindacale</p> <p>OAK FINANCE S.P.A. – sindaco</p> <p>ISI - IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. O BREVEMENTE ISI S.R.L. – sindaco unico</p> <p>ETP S.P.A. – presidente collegio sindacale</p> <p>RECCHI INGEGNERIA E PARTECIPAZIONI S.P.A. SIGLABILE RECCHI S.P.A – sindaco</p> <p>HOLDING INDUSTRIALE S.P.A. – sindaco</p> <p>XERJOFF GROUP S.P.A.- presidente del collegio sindacale</p> <p>MIA S.P.A. – presidente del collegio sindacale</p> <p>FINANZIARIA SVILUPPO IMPRESA S.P.A. SIGLABILE FIN.S.I. S.P.A. – sindaco</p> <p>R&C S.r.l. – liquidatore</p> <p>GRUPPO TORINESE TRASPORTI S.P.A." SIGLABILE "GTT S.P.A." – presidente collegio sindacale</p> <p>FONDAZIONE COMPAGNIA DI SANPAOLO – presidente collegio sindacale</p> <p>BIAUTO S.r.l. – sindaco unico</p> <p>BIAUTO CLUB S.r.l. – sindaco unico</p> <p>EMME S.r.l. – sindaco unico</p> <p>EMMEVI S.r.l. – sindaco unico</p> <p>FCV HOLDING S.r.l. – sindaco unico</p> <p>ITW ITALY HOLDING S.r.l. – presidente del collegio sindacale</p> <p>R&C S.r.l. – sindaco unico</p> <p>SINDACATO ITALIANO MEMORE S.r.l. – sindaco unico</p>
			MIT SIM S.P.A. – sindaca

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
Emanuela Congedo Torino (TO) C.F. CNGMNL69H52L219J	Sindaca effettiva	22/04/2024	M&CL S.P.A. IN LIQUIDAZIONE – sindaca
			MI.MO.SE. SOCIETÀ PER AZIONI - sindaca
			L.A.R.C. - S.P.A. – sindaca supplente
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaca supplente
			DIRECTA SIM S.P.A. – sindaca
			LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaca
			CA S.P.A. – sindaca
			IPI Domani S.P.A. – sindaca
			ARUM S.P.A. – sindaca
			ARISTOTELE S.P.A. – sindaca
			FIDELITA S.P.A. – sindaca
			FUTURO S.r.l. – sindaca
			SOGI S.r.l. - sindaca
			F.P. HOLDING S.r.l. in liquidazione – presidente del collegio sindacale
SAVIO THESAN S.P.A. – presidente del collegio sindacale			
Alessandro Galizia Torino (TO) C.F. GLZLSN83M03E445G	Sindaco effettivo	22/04/2024	MIT SIM S.P.A. – sindaco supplente
			MI.MO.SE. SOCIETÀ PER AZIONI – sindaco
			L.A.R.C. - S.P.A. – sindaco
			ELFE S.r.l. – sindaco
			SAVIO THESAN S.P.A. – sindaco supplente
			ESSE.EFFE S.P.A. – sindaco
			FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaco
			GHIAC S.r.l. – revisore legale
			IPA S.r.l. - sindaco
			CA S.P.A. – sindaco supplente
			IPI Domani S.P.A. – revisore legale
			INTERFINAS S.r.l. in liquidazione – sindaco
			SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – sindaco supplente
			LARC 2 S.r.l. – revisore legale
MANZONI 44 S.r.l. – revisore legale			
FUTURO S.R.L. – sindaco			
ARUM S.P.A. – sindaco supplente			

Nominativo	Carica	Data Nomina	Cariche esterne all'Emittente significative
			FIDELITA S.P.A. – sindaco PROGETTO 101 S.r.l. – revisore legale VENERE S.r.l. – sindaco IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A. – sindaco
Tiziano Bracco Torino (TO) C.F. BRCTZN71H25A182K	Sindaco supplente	22 aprile 2024	MI.MO.SE. SOCIETÀ PER AZIONI – presidente del collegio sindacale SAVIO THESAN S.P.A. – sindaco FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaco LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaco LINGOTTO HOTELS S.R.L. – sindaco IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A. – sindaco CA S.P.A. – sindaco IPI Domani S.P.A. – presidente del collegio sindacale SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – presidente del collegio sindacale IPI ENGINEERING S.R.L. – revisore unico FUTURO S.R.L. – revisore legale F.P. Holding S.r.l. - Sindaco Torino Uno S.r.l. - Sindaco
Elena Aschero Torino (TO) C.F. SCHLNE78E63L219V	Sindaca supplente	22 aprile 2024	MI.MO.SE. SOCIETÀ PER AZIONI - sindaca supplente ESSE.EFFE S.P.A. – sindaca supplente FRATELLI DE BENEDETTI S.P.A. – sindaca supplente FUTURO S.r.l. – sindaca supplente LINGOTTO 2000 S.P.A. – sindaca supplente SEGRETO FIDUCIARIA S.P.A. – sindaca supplente F.P. HOLDING S.R.L. IN LIQUIDAZIONE – sindaca supplente FIDELITA S.P.A. – sindaca supplente CA S.P.A. – sindaca supplente

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

Come indicato nella soprastante tabella, taluni componenti del Collegio Sindacale dell'Emittente svolgono funzioni di sindaco anche in altre società controllanti e controllate dall'Emittente.

I membri del Collegio Sindacale, alla Data del Prospetto, fatte salve le cariche di componenti di società controllate dall'Emittente e controllanti l'Emittente, non intrattengono ulteriori rapporti di natura patrimoniale con l'Emittente, il Gruppo di cui lo stesso fa parte o società che lo controllano o sottoposte a comune controllo.

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

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

La Dott.ssa Emanuela Congedo è stata destinataria, in qualità di componente pro tempore del Collegio Sindacale della società M&C S.p.A., di sanzioni amministrative pecuniarie di ammontare pari a euro 40.000, irrogate dalla Consob con delibera n. 21617 del 3 dicembre 2020, pubblicata in data 18 dicembre 2020. Si precisa che la Corte di Appello di Torino, con sentenza n. 1006/2021 del 18 giugno 2021 ha rigettato il ricorso proposto avverso tale provvedimento, tra gli altri, dalla medesima Dott.ssa Congedo. Avverso tale sentenza, la Dott.ssa Congedo ha proposto un ricorso alla Corte di Cassazione. Il relativo giudizio risulta ancora pendente alla Data del Prospetto.

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

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

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

Ad esito dell'udienza preliminare è stato disposto, in data 3 marzo 2026, il rinvio a giudizio, con udienza dibattimentale fissata per il giorno 11 novembre 2026 presso il Tribunale di Torino, dei seguenti soggetti che rivestono cariche sociali nell'Emittente:

(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 ex art. 131 TUB di raccolta del risparmio in violazione dell'art. 11 TUB ed esercizio del credito, 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. 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 ex art. 131 TUB di raccolta del risparmio in violazione dell'art. 11 TUB ed esercizio del credito, 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.

Il medesimo procedimento penale interessa anche il Dott. Vittorio Moscatelli, Vicepresidente (e già 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.

Tuttavia, il procedimento penale risulta sospeso nei confronti del Dott. Moscatelli e, alla Data del Prospetto, non è stato disposto il rinvio a giudizio nei confronti dello stesso.

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

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

- uno, in relazione al quale è stata pronunciata nei confronti del Prof. Segre sentenza di assoluzione, che riguardava una contestazione, formulata in relazione alla qualità *pro tempore* di presidente di una società di capitali, di omesso versamento IVA e ritenute relative a lavoratori 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). Al riguardo, si precisa che, allo stato, non c'è una contestazione definitiva, ma soltanto una incolpazione provvisoria.

La Procura della Repubblica sta verificando alcune ipotesi di fatti distrattivi connessi alla gestione della società Savio Thesan S.p.A. in relazione al pagamento degli emolumenti dell'amministratore di diritto. La Procura sta inoltre accertando la correttezza della cessione di un credito, che si sospetta essere avvenuta senza alcuna contropartita, a una società estera, nonché la correttezza di alcune svalutazioni di crediti verso società controllate, da parte della società Savio Thesan S.p.A.. La Procura ipotizza infine che tali fatti possano aver avuto ricadute sulle dichiarazioni fiscali della società.

Con riferimento a tutte queste ipotesi di reato, il Prof. Segre è indagato in qualità di "amministratore di fatto", non avendo egli ricoperto alcun incarico gestorio all'epoca dei fatti.

La Procura della Repubblica ipotizza, inoltre, a carico del Prof. Segre, una truffa ai danni di un ente pubblico con riferimento a una richiesta di finanziamento finalizzata all'acquisto di un ramo di azienda della società Savio Thesan S.p.A. dalla procedura di concordato preventivo pendente davanti al tribunale di Torino. Si ipotizza che il Prof. Segre abbia fraudolentemente ottenuto un finanziamento agevolato occultando il proprio ruolo di acquirente del ramo di azienda. Con riferimento a tale ipotesi di reato, va precisato (i) che la pretesa di restituzione del finanziamento, da parte dell'ente erogatore, avanzata dopo l'apertura del procedimento penale, è stata dichiarata illegittima dal giudice amministrativo e, perciò, revocata, e (ii) che il ruolo del prof. Segre nell'operazione di acquisto era noto all'ente pubblico che erogò il finanziamento (oltre che al tribunale fallimentare di Torino).

Anche in relazione a tale procedimento non si può escludere il rischio che qualora il procedimento stesso 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 del Prof. Massimo Segre ovvero l'applicazione a costui 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 è una "figura chiave" dell'Emittente stesso.

Si precisa altresì che l'Emittente non ha predisposto un piano di successione volto a garantire, in tali eventualità, la continuità operativa e la gestione del rischio aziendale. L'assenza di un piano di successione potrebbe avere effetti negativi sulla continuità aziendale dell'Emittente.

ORGANI DI DIREZIONE

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

DIRIGENTE PREPOSTO

In data 14 luglio 2025 il consiglio di amministrazione dell'Emittente ha provveduto a nominare il Dott. Giorgio Cavallo quale dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-bis del TUF.

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

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

Dal 31 dicembre 2025 alla Data del 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 2025, pagg. 200-202.

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

10. Principali Azionisti

10.1 Soggetto controllante

Il principale azionista dell'Emittente è la società IPI Domani S.p.A. con sede legale in Via Valeggio 41 – 10129 Torino (TO), iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 1105527 con Codice Fiscale e Partita IVA 10101910015, che, con n. 86.114.183 azioni possedute pari a 86.114.183,00 euro del capitale sociale, è proprietaria del 98,87% delle azioni dell'Emittente.

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

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

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

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

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

Premessa

Le informazioni finanziarie riportate nel Prospetto sono tratte dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025 nonché, ove espressamente indicato, da evidenze contabili gestionali dell'Emittente.

I bilanci consolidati 2024 e 2025 sono stati redatti facendo applicazione dei principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

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.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 31 marzo 2026, e la relativa relazione di revisione è stata rilasciata in data 14 aprile 2026 dalla Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A.

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

11.1 Informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

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

L'Emittente si avvale del regime di inclusione mediante riferimento dei bilanci consolidati al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024 ai sensi dell'art. 19 del Regolamento (UE) 1129/2017.

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

Per agevolare l'individuazione dell'informativa nella documentazione contabile, si riporta di seguito un indice incrociato di riferimento che consente di reperire gli specifici elementi informativi inclusi nei bilanci consolidati 2025 e 2024 cui si rinvia nel Prospetto.

I riferimenti principali sono esposti nelle seguenti tabelle:

INFORMAZIONI FINANZIARIE	Bilancio Consolidato 31/12/2025		Bilancio Consolidato 31/12/2024	
Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione	Pag.	5	Pag.	4
Stato Patrimoniale	Pag.	146	Pag.	123
Conto Economico	Pag.	148	Pag.	125
Nota Integrativa	Pag.	151	Pag.	128
Allegati al Bilancio*	Pag.	219	Pag.	195
Relazione della Società di Revisione*	Pag.	228	Pag.	206
Relazione del Collegio Sindacale*	Pag.	240	Pag.	214

* Per l'esercizio 2024 il numero di pagina deve intendersi riferito al fascicolo complessivo di bilancio, nel quale gli allegati e le relative relazioni non seguono la numerazione progressiva delle pagine del bilancio.

Stato Patrimoniale Consolidato

ATTIVO

(importi espressi in migliaia di euro)	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
Totale Attività immateriali	7.658	7.679
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari	44.947	50.423
Totale Attività materiali	44.947	50.423
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	197.103	173.036
- Beni in locazione finanziaria	0	20.900
Totale investimenti immobiliari	197.103	193.936
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	1.013	2.819

(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
- Partecipazioni in altre imprese	1.013	2.819
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	2.113	818
Crediti vari e altre attività non correnti	2.647	1.432
Totale altre attività non correnti	5.773	5.069
Attività per imposte anticipate	2.677	2.389
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI (A)	258.158	259.496
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	20.835	23.404
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	22.654	27.046
- Crediti commerciali	12.449	19.365
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>0</i>	<i>57</i>
- Crediti vari e altre attività correnti	10.205	7.681
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.117	296
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	51	291
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.538	11.067
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI (B)	64.195	62.104
TOTALE ATTIVITÀ CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	0	0
TOTALE ATTIVITÀ (A+B+C)	322.353	321.600

Si segnala come le principali poste dell'attivo, nell'esercizio 2025, non abbiano subito variazioni particolarmente rilevanti. In particolar modo, a fronte di un marginale incremento del totale attività pari allo 0,2%, le variazioni più significative nelle poste dell'attivo patrimoniale consolidato nell'esercizio 2025 hanno riguardato:

- le partecipazioni in altre imprese, in decremento del 64% rispetto al 2024, in particolare per la cessione, nel 2025, della partecipazione residua in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate S.r.l.;
- i crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti, in aumento del 258% rispetto al 2024 riconducibili alla concessione in pegno di saldi di conto corrente per 1.069 migliaia di euro;
- le rimanenze di magazzino, in diminuzione dell'11% rispetto al 2024, dovuta principalmente alla cessione di immobili e all'effettuazione di lavori su immobili. Le rimanenze di magazzino sono rappresentate nella quasi totalità (20,7 milioni di Euro circa) da unità immobiliari, composte essenzialmente dal palazzo ex RAI in Torino (19,0 milioni circa) e, per il residuo (1,7 milioni di Euro circa), da diversi piccoli appartamenti prevalentemente ad uso ufficio, box o cantina;

- i crediti commerciali in riduzione del 35,7% rispetto al 2024, per effetto di una migliore gestione degli stessi nel corso del 2025 rispetto all'esercizio precedente;
- i titoli diversi dalle partecipazioni, in significativo aumento rispetto all'esercizio precedente, in conseguenza di acquisti di obbligazioni corporate per circa 4,8 milioni di euro (interamente cedute a terzi alla data del Prospetto);
- la cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti, in crescita del 40,4% rispetto al 2024, riflettono (i) generazione di liquidità per 1,2 milioni di euro derivante dalle alle operazioni dell'esercizio (assorbimenti di liquidità per 1,4 milioni di euro nel 2024), (ii) assorbimento di liquidità per 1,5 milioni di euro derivante dalle attività di investimento (1,4 milioni di euro nel 2024), e (iii) generazione di liquidità per 6,2 milioni di euro derivante dalle attività di finanziamento (assorbimento per 3,5 milioni di euro nel 2024). Nella fattispecie, nel corso del 2025 è stato emesso e interamente collocato un prestito obbligazionario per nominali euro 30 milioni (che ha generato cassa per circa 29,1 milioni di euro).

Nell'esercizio 2025 il patrimonio immobiliare ha subito le seguenti, principali variazioni rispetto alla chiusura dell'esercizio 2024:

(1) cessione dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto, con formula sale and lease-back, nel mese di agosto 2025, che ha impattato sull'attivo dello stato patrimoniale, in riduzione della voce "Immobili, impianti e macchinari" per un importo pari a Euro 15,8 milioni. Più in dettaglio, si veda il decremento di pari importo relativo all'Hotel nella della voce di tabella riportata alla pag. 183 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, cui si rinvia.. Si precisa, al riguardo, che l'operazione di lease-back in oggetto si configura come una ordinaria locazione commerciale e non come una operazione di locazione finanziaria (leasing) non essendo previsto un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile. L'operazione di lease-back trova riflesso:

nell'attivo patrimoniale, in relazione al valore dei diritti di utilizzo del bene, contabilizzato per Euro 10,561 milioni alla voce "Immobili, impianti e macchinari". Più in dettaglio, si veda l'incremento della voce di pari importo della voce "altri beni" della tabella riportata alla pag. 182 del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, cui si rinvia;

- nel sottostante passivo di stato patrimoniale, alla voce "passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)" ed è contabilizzata per un importo pari a Euro 10,878 milioni con riferimento alle passività non correnti, e per un importo pari a Euro 510 migliaia con riferimento alle passività correnti. Si precisa che il canone di locazione del menzionato immobile è pari a circa 1.150.000 Euro in ragione d'anno.

(2) acquisto, a seguito di riscatto, degli immobili, in precedenza in locazione finanziaria, siti in Padova e Marghera. A seguito di tale operazione, il Gruppo non detiene beni in locazione finanziaria. L'operazione di riscatto di tali immobili (che ha comportato una spesa di Euro 8,2 milioni per l'esercizio dell'opzione di acquisto dei beni a fine leasing) ha generato una riclassificazione, all'interno degli investimenti immobiliari, ed ha comportato la riduzione a zero della voce "Beni in locazione finanziaria", precedentemente iscritta al valore di presumibile realizzo degli immobili in questione (20,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2024) e dall'incremento della voce "Immobili di

proprietà” (anch’essa iscritta al valore di presumibile realizzo degli immobili, pari a 19,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2025). Si precisa che si è proceduto nell’esercizio 2025 a rettificare il valore dell’immobile di Marghera, riducendolo da 13,8 milioni di Euro a 12,7 milioni di Euro. Il valore dell’immobile di Padova, pari a Euro 7,1 milioni, è rimasto invariato nell’esercizio 2025.

PASSIVO

(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	99.358	106.392
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	87.200	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	120.149	112.425
<i>Di cui v/parti correlate</i>	0	2.640
- Passività per locazioni finanziarie	0	8.122
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	44.015	32.149
TFR e altri fondi relativi al personale	3.539	3.628
Fondi per rischi ed oneri futuri	305	48
Debiti vari e altre passività non correnti	455	590
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI (B)	168.463	156.962
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	28.490	30.035
- Debiti finanziari	25.459	26.072
<i>Di cui v/parti correlate</i>	807	660
- Passività per locazioni finanziarie	0	579
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	3.031	3.384

(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	25.787	27.378
- Debiti commerciali	13.618	18.683
<i>Di cui v/parti correlate</i>	0	1.412
- Debiti vari e altre passività correnti	12.169	8.695
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI (C)	54.277	57.413
TOTALE PASSIVITÀ CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	0	0
TOTALE PASSIVITÀ (E=B+C+D)	222.740	214.375
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ (A+E)	322.353	321.600

Si evidenzia che il totale del Patrimonio Netto di Gruppo evidenzia una diminuzione del 7,1% circa, essenzialmente in conseguenza di un aumento di capitale effettuato nel corso dell'esercizio 2025 (di importo pari a 5,1 milioni di euro) e delle perdite dell'esercizio (di importo pari a 11,8) milioni di euro.

Il passivo consolidato ha visto nel 2025 un marginale incremento dello 0,2% rispetto al precedente esercizio a causa delle seguenti e maggiormente significative poste del passivo patrimoniale consolidato che nell'esercizio 2025 hanno riguardato:

- l'incremento dei debiti finanziari non correnti del 7,5% rispetto al 2024, voce che è cresciuta per l'effetto combinato (i) dell'assunzione di nuovi finanziamenti (quota non corrente pari a circa 34,7 milioni di euro su complessivi 44,2 milioni di euro di nuovi finanziamenti) e (ii) dei rimborsi di finanziamenti (importo pari a circa 37,0 milioni di euro), nonché della riclassifica nei debiti finanziari correnti della quota di debiti con scadenza nei 12 mesi successivi, per complessivi 20,2 milioni di euro.

In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla emissione del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025 – 2032" per complessivi 30 milioni di euro e ad un mutuo di euro 6 milioni concesso da Banco BPM all'Emittente e utilizzato per il riscatto di immobili, già oggetto di leasing, siti in Marghera e Padova. Incide altresì per circa 2,1 milioni di Euro l'imputazione a Manzoni 44 S.r.l. della esposizione debitoria di Ghiac S.r.l. (incorporata in Manzoni 44 S.r.l.); per pari importo, l'operazione trova riflesso nei rimborsi di finanziamenti sopra menzionati. Incide ancora, per 2 milioni di Euro una rinegoziazione di un mutuo in essere con Banca Intesa. Rilevano, infine gli utilizzi di fido, le aperture di credito in conto corrente e gli scoperti di conto corrente. Per informazioni di dettaglio sugli incrementi dell'indebitamento finanziario si rinvia alle tabelle riportate alle pagine 193 (medio-lungo termine) e 195-196 (breve termine) del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 incluso mediante riferimento nel presente Prospetto;

- l'azzeramento rispetto all'anno precedente delle passività per locazioni finanziarie e l'incremento del 36,9% rispetto al 2024 delle "passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)", in conformità al dettato del principio IFRS16, conseguente all'operazione di sale & leaseback dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto;

- l'incremento del 40% dei debiti vari ed altre passività non correnti, a causa dell'incremento dei depositi cauzionali;

- debiti finanziari correnti essenzialmente stabili ed in linea con l'esercizio precedente, voce che include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine. Nell'esercizio 2025 sono stati rimborsati circa 37 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. Nell'esercizio 2025 tutti i covenant sono stati rispettati;

- debiti commerciali in diminuzione del 27,2% circa rispetto all'esercizio precedente.

La voce Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16), con riferimento alla parte non corrente, include, oltre al già menzionato importo di Euro 10,878 milioni riferito all'operazione di sale & leaseback dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto, 13,8 milioni di Euro circa imputabili alla contabilizzazione della locazione di parcheggi, e 16,2 milioni di Euro circa imputabili alla locazione dell'NH Hotel (oggetto di operazione di sale & leaseback nel 2023). Ulteriori 3,1 milioni di Euro riflettono la locazione di spazi ad uso ufficio del Gruppo e noleggi di autovetture.

Con riferimento alla parte corrente, si precisa che 510 migliaia di Euro circa sono imputabili all'operazione di sale & leaseback dell'Hotel Double Tree by Hilton Turin Lingotto, 791 migliaia di Euro circa sono imputabili alla contabilizzazione della locazione di parcheggi, 1.052 migliaia di Euro sono imputabili alla locazione dell'NH Hotel, e ulteriori 678 migliaia di Euro riflettono la locazione di spazi ad uso ufficio del Gruppo e noleggi di autovetture.

Conto Economico Consolidato

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi	46.439	45.479
<i>Di cui v/parti correlate</i>	38	262
Altri proventi	678	2.439
Totale ricavi e proventi operativi	47.117	47.918
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	(24.818)	(27.884)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(3.179)	(2.840)
Costi del personale	(14.421)	(14.598)
Altri costi operativi	(3.023)	(2.510)

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
Accantonamento fondi	(4.679)	(2.084)
Rilascio fondi	132	13.439
Variazione delle rimanenze	(556)	5.257
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITÀ NON CORRENTI	(248)	19.538
Ammortamenti	(4.942)	(4.041)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	3.312	(2.031)
RISULTATO OPERATIVO	(1.878)	13.466
Proventi finanziari	468	1.093
Oneri finanziari	(11.000)	(12.404)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO	(12.410)	2.155
Imposte sul reddito del periodo	14	(1.565)
UTILE (PERDITA)DERIVANTE DALLE ATTIVITÀ IN FUNZIONAMENTO	(12.396)	590
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(12.396)	590

Altre componenti del conto economico complessivo	31/12/2025	31/12/2024
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio		
Rivalutazione immobili	(624)	29
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	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	90	989
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	188	(1.576)

Altre componenti del conto economico complessivo	31/12/2025	31/12/2024
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	(12.063)	460
Partecipazioni di terzi	(578)	(231)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	(12.631)	229

A livello consolidato, i ricavi delle vendite e delle prestazioni si attestano nel 2025 a circa 46,4 milioni di euro 2024, in incremento del 2,1% rispetto al precedente esercizio, e sono composti dalle seguenti voci principali:

- ricavi da vendite di immobili per 2.131 migliaia di euro (nel 2024, pari a 579 migliaia di euro);
- ricavi da canoni di locazione per 7.238 migliaia di euro (nel 2024, pari a 7.558 migliaia di euro);
- ricavi da prestazioni di servizi (consulenze immobiliari) per 12.259 migliaia di euro (nel 2024, pari a 12.965 migliaia di euro);
- ricavi da intermediazione immobiliare per 6.809 migliaia di euro (nel 2024, pari a 6.153 migliaia di euro);
- ricavi da prestazioni alberghiere per 16.897 migliaia di euro (nel 2024, pari a 15.818 migliaia di euro).

Il decremento dei canoni di locazione (-320 migliaia di euro) e dei ricavi da consulenze immobiliari (-706 migliaia di euro) è stato più che compensato dall'aumento dei ricavi da intermediazione immobiliare (+ 656 migliaia di euro) e da gestione alberghiera (+1.081 migliaia di euro).

La voce altri proventi si riduce del 72,2% rispetto all'esercizio precedente per effetto di minori recuperi spese sugli uffici (maggiore affitto rispetto al precedente esercizio). La voce accoglie la modesta plusvalenza (circa 0,15 milioni di Euro) realizzata nel 2025 dalla vendita dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto.

Gli acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni hanno visto una riduzione dell'11% per effetto principalmente della minore entità dei lavori effettuati, che si riflette anche sulla variazione di rimanenze.

I costi del personale, voce che accoglie circa 400 migliaia di euro relativi a compensi ad amministratori con cariche operative, si riducono dell'1,2% rispetto all'esercizio precedente.

In aumento del 20,4% gli altri costi operativi in ragione dell'incremento delle voci "altre imposte indirette", "oneri e sanzioni" e "oneri diversi di gestione", solo in parte compensato da modeste riduzioni delle voci "IMU" e "Imposte di registro".

Aumenta in maniera rilevante (del 124%) la voce accantonamento fondo svalutazione crediti, in conseguenza del fatto che una società debitrice di IPI Management Services è stata ammessa a procedura di risoluzione della crisi di impresa e, pertanto, si è proceduto alla svalutazione integrale dell'intera esposizione residua (i.e. la parte non ancora svalutata dell'intera esposizione, pari nel complesso a circa 8 milioni di euro).

La proventizzazione per rilascio fondi è di modesta consistenza e pari a 124 migliaia di euro (-13.282 migliaia di euro rispetto al 2024, esercizio nel quale il rilascio fondi ha beneficiato di una sentenza favorevole in merito ad accertamenti fiscali).

La variazione delle rimanenze (-110% rispetto al 2024) si deve alla minore capitalizzazione delle spese sostenute sugli immobili e alle vendite di immobili.

Gli ammortamenti si incrementano del 22,3% rispetto all'anno precedente, riconducibili ad attività materiali di proprietà e investment properties.

La voce "Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non Correnti" si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato e, in particolare, a svalutazioni effettuate per 5,5 milioni di euro e a rideterminazioni di valore positive per 9,1 milioni di euro circa.

La determinazione del valore di mercato degli immobili di proprietà avviene sulla base di valutazioni effettuate da esperti indipendenti, aggiornate con frequenza annuale.

I proventi finanziari, in diminuzione del 57,2% rispetto al 2024, sono relativi alla remunerazione della liquidità depositata sui conti correnti bancari liberi, mentre gli oneri finanziari, in diminuzione dell'11,3% rispetto al 2024 (-1.404 migliaia di euro) sono essenzialmente riferiti agli interessi sul Prestito Obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023-2028" (del quale una quota del 20% del valore nominale è stata rimborsata nel corso dell'esercizio 2025).

Il risultato consolidato del 2025 vede, conseguentemente, una perdita di 12,4 milioni di euro.

Rendiconto Finanziario Consolidato – metodo indiretto

(in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	11.067	17.385
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(12.396)	590
Oneri finanziari di conto economico	11.000	12.404

(in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024
Proventi finanziari di conto economico	(468)	(1.093)
Ammortamenti	4.942	4.041
Rilascio fondi, accantonamento fondi	4.547	(11.355)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	(3.312)	2.031
Imposte sul reddito	(14)	1.565
Oneri finanziari pagati	(11.000)	(12.404)
Proventi finanziari incassati	146	103
Imposte pagate	(34)	(1.565)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(89)	203
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	6.916	5.927
- Rimanenze nette	2.569	(5.425)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(1.591)	3.540
Totale	1.216	(1.438)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	(4.854)	(2.718)
Disinvestimenti in:		
- Terreni e fabbricati	1.808	
- Investimenti immobiliari	145	1.325
Totale	(2.901)	(1.393)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
Incremento dei crediti finanziari	(997)	(166)
Variazione debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	44.177	17.419
Rimborso dei finanziamenti	(37.024)	(19.613)
Pagamenti per leasing	0	(1.127)
Totale	6.156	(3.487)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	4.471	(6.318)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	15.538	11.067
depositi bancari e cassa 31/12	15.538	11.067

Nell'esercizio 2025 si è registrata una variazione netta positiva delle disponibilità monetarie per 4.471 migliaia di euro, collegata alle seguenti variazioni:

- (i) generazione di liquidità per 1,2 milioni di euro derivante dalle operazioni dell'esercizio (assorbimenti di liquidità per 1,4 milioni di euro nel 2024),
- (ii) assorbimento di liquidità per 2,9 milioni di euro derivante dalle attività di investimento (1,4 milioni di euro nel 2024), e
- (iii) generazione di liquidità per 6,2 milioni di euro derivante dalle attività di finanziamento (assorbimento per 3,5 milioni di euro nel 2024).

Con riferimenti alle attività operative, è opportuno precisare che:

- le spese per le operazioni di bonifica amianto sull'immobile Ex RAI in Torino, per circa 2.113 migliaia di Euro, trova allocazione alla voce "rimanenze nette", al cui interno vengono allocati altresì gli incassi da cessione di immobili che risultano pari a circa 2.430 migliaia di Euro;
- l'incasso di circa 5,5 milioni di Euro a titolo di acconto per la vendita dell'immobile di Marentino risulta allocato alla voce "- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti", unitamente alle altre poste di pertinenza;
- il pagamento di circa 1,5 milioni di Euro a titolo di acconto sull'acquisto dell'immobile di Valsesia risulta allocato alla voce "- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti", unitamente alle altre poste di pertinenza;
- la sottoscrizione del preliminare di compravendita per la cessione dell'area sita in Napoli (effettivamente stipulata nel marzo 2026 per un prezzo di 1,47 milioni di Euro) non ha generato flussi di cassa nell'esercizio 2025;

Con riferimenti alle attività di investimento, è opportuno precisare che:

- l'operazione di sale & lease back dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto, che ha visto un corrispettivo monetario di Euro 16 milioni, è stata contabilizzata ai sensi dell'IFRS 16 conformemente alla natura dell'operazione in questione e produce impatti sulla sezione C del rendiconto finanziario, avuto riguardo alla differenza tra (i) il valore contabile dell'immobile al momento della cessione, pari a 15,8 milioni di Euro e (ii) il valore dei diritti di utilizzo trattenuti in capo al cedente, pari a Euro 11,4 milioni di Euro circa.
- la voce investimenti in immobilizzazioni materiali accoglie, tra l'altro, l'investimento effettuato in corso di esercizio di impianti e arredi per complessivi Euro 3,3 milioni circa,

Con riferimento alle attività di finanziamento, le principali voci generatrici di nuova liquidità sono rappresentate (1) dall'emissione e integrale collocamento del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032" per nominali Euro 30.000.000, (2) dall'accensione di un nuovo finanziamento bancario per Euro 6.000.000, (3) dall'aumento di capitale della Capogruppo per complessivi Euro 5.022.000, e (4) da maggiori impieghi per circa 2.800.000 di affidamenti bancari e altre forme di finanziamento bancario a breve (anticipi fatture, scoperti di conto corrente). Le

principali voci di assorbimento di liquidità sono rappresentate da (1) rimborsi in linea capitale di quote di ammortamento di finanziamenti per circa 26,1 milioni di Euro, tra cui il rimborso di una quota di ammortamento prestito obbligazionario IPI Tasso Variabile 2023-2028 per nominali Euro 4 milioni, (2) il rimborso in via anticipata di finanziamenti per circa Euro 10,9 milioni.

LIQUIDITÀ

La seguente Tabella illustra le disponibilità liquide del Gruppo al 31 dicembre 2025.

(in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Differenza
Depositi bancari e postali	15.492	11.023	4.469
Denaro e valori in cassa	46	44	2
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	15.538	11.067	4.471

Le disponibilità liquide a livello di Gruppo ammontano a Euro 15.538 migliaia di euro in incremento rispetto al 31 dicembre 2024 di Euro 4.471 migliaia, per effetto delle operazioni dell'esercizio (inclusa la cessione dell'Hotel DoubleTree by Hilton Turin Lingotto, per un corrispettivo di 16 milioni di Euro), delle attività di investimento, dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 44,1 milioni di Euro circa (di cui 30 milioni derivanti dall'emissione e integrale collocamento del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032", 6 milioni derivanti dall'accensione di un nuovo finanziamento bancario, 5 milioni derivanti dall'aumento di capitale della capogruppo, e 2,8 milioni circa derivanti da maggiori utilizzi di affidamenti bancari e altre forme di finanziamento bancario a breve termine) e per il rimborso di finanziamenti per 37 milioni di euro circa (di cui circa 26,1 milioni rimborsi in linea capitale di quote di ammortamento di finanziamenti e circa 10,9 milioni per rimborsi in via anticipata di finanziamenti).

L'Emittente dispone inoltre di titoli disponibili per la vendita pari a 5,2 milioni di Euro circa.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio-lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;

- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

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

Si rappresenta, inoltre, che IPI S.p.A. ha assunto impegno in favore di Banco BPM S.p.A. a far sì che, ai sensi dell'art.1381 c.c., i canoni di locazione incassati dalla società Lingotto 2000 S.p.A., nonché ogni altro importo a qualunque titolo dovuto e dalla stessa incassato ai sensi di nuovi contratti di locazione, siano versati su un conto, aperto dalla predetta 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 2025 l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a Euro 7,2 milioni di euro circa.

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

CREDITI COMMERCIALI

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

(in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Differenza
Totale crediti a scadere	9.428	11.067	(1.639)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	430	315	115
Scaduti da 60 a 90 giorni	160	191	(31)
Scaduti da 90 a 120 giorni	59	455	(396)
Scaduti da oltre 120 giorni	11.260	12.007	(747)
Totale crediti scaduti	11.909	12.968	(1.059)
Fondo svalutazione crediti verso terzi	(8.888)	(4.670)	(4.218)
Totale crediti commerciali verso terzi	21.337	24.035	(2.698)

L'andamento dei crediti mostra una riduzione in tutte le fasce di scaduto.

In particolare, i crediti scaduti da oltre 120 giorni si riferiscono:

1) al credito, di importo pari a 8 milioni di euro, maturato dalla controllata IPI Management Services S.p.A. verso un'impresa per prestazioni professionali relative a progetti di efficientamento energetico e adeguamento sismico che hanno beneficiato di crediti fiscali da parte dei condòmini ai quali l'impresa cliente ha effettuato i lavori;

2) per la restante parte, ad altre posizioni creditorie di ammontare più contenuto.

Con riferimento ai citati crediti commerciali scaduti è stata effettuata un'appostazione a fondo rischi per l'importo complessivo di 8,88 milioni di euro (4,67 milioni di euro al 31 dicembre 2024). L'incremento degli accantonamenti nel 2025 è legato essenzialmente alla sopra menzionata posizione di credito "1)" essendo il debitore al momento assoggettato a procedura di composizione negoziata della crisi.

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

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

DEBITI COMMERCIALI

Al 31 dicembre 2025 i Debiti commerciali al livello di Gruppo ammontano a 13.618 migliaia di euro (18.683 migliaia di euro nel 2024), in significativa riduzione rispetto all'anno precedente.

Il Gruppo presenta, al 31 dicembre 2025, indebitamento commerciale scaduto pari a circa 4,5 milioni di Euro (l'ammontare dello scaduto era pari a Euro 4,6 milioni al 31 dicembre 2024). Esso è costituito principalmente da contribuzioni dovute al consorzio Lingotto, per circa 2 milioni di Euro, in relazioni alle quali si temporeggia nell'effettuazione del pagamento in ragione del fatto che, ordinariamente, laddove il pagamento venisse effettuato con tempestività, verrebbe a determinarsi un'eccedenza di contribuzioni rispetto all'effettivamente dovuto in ragione d'anno, con necessità di successivo conguaglio in favore del Gruppo. In altri termini, tale posizione è oggetto di una volontaria scelta gestionale, volta a evitare esborsi di somme che dovrebbero essere recuperate successivamente. Le rimanenti posizioni sono riferibili a scelte di gestione delle tempistiche di pagamento con riguardo a canoni di locazione di strutture alberghiere e a impegni verso fornitori.

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

POSIZIONE FINANZIARIA

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

<i>(migliaia di Euro)</i>	31/12 2025	31/12 2024
A Disponibilità liquide	46	43
B Mezzi equivalenti a disponibilità liquide*	15.492	11.024
C Altre attività finanziarie correnti	5.167	587
D Liquidità (A+B+C)	20.705	11.654
E Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(12.284)	(11.494)
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	(16.206)	(18.536)
G Indebitamento finanziario corrente (E+F)	(28.490)	(30.030)
H Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	(7.785)	(18.376)
I Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(123.154)	(127.358)
J Strumenti di debito	(41.010)	(17.218)
K Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	(8.122)
L Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	(164.164)	(152.698)
Totale indebitamento finanziario (H+L)	(171.949)	(171.074)

* Tra i mezzi equivalenti a disponibilità liquide non viene ricompresa una quota di depositi su conto corrente, di importo pari a 1.069 migliaia di euro a entrambe le date di riferimento, costituita in pegno a fronte di garanzie ricevute e pertanto classificata in bilancio come credito finanziario non corrente.

Con riferimento all'indebitamento indiretto e soggetto a condizioni, si rappresenta che Progetto 21 S.r.l., controllata al 100% dall'Emittente, è parte promissaria acquirente di un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile industriale sito in Valsesia, da riconvertire, che prevede un prezzo di acquisto pari a Euro 5 milioni. In relazione a tale compravendita, che è sottoposta alla condizione sospensiva del buon esito dell'iter urbanistico, Progetto 21 S.r.l. ha corrisposto alla controparte promissaria venditrice una caparra confirmatoria pari a Euro 1,5 milioni.

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

Dati in migliaia di euro	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio Netto	99.613	106.994
Indebitamento finanziario netto ESMA	171.949	171.074
Rapporto Indebitamento Fin. Netto / PN ESMA	1,73	1,60

L'Indebitamento Finanziario Netto è pressoché costante tra il 2024 e il 2025. La variazione più significativa intervenuta nel 2025 è rappresentata dalla parte non corrente dell'indebitamento, e segnatamente dalla quota relativa ai prestiti obbligazionari in circolazione, che risente dell'emissione del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2033" per un importo netto di Euro 29,1 milioni circa. La liquidità, nel periodo considerato, è aumentata da 11.654 migliaia di Euro a 20.705 migliaia di Euro. Il rapporto tra Indebitamento Finanziario Netto e Patrimonio Netto è in significativo incremento, in conseguenza del computo a patrimonio del risultato negativo dell'esercizio 2025.

Relativamente ai debiti finanziari correnti, la voce è passata da 30.030 migliaia di euro del 2024 a 28.490 migliaia di euro al 31/12/2025; tale variazione è essenzialmente imputabile ai rimborsi effettuati, nonché della riclassifica nei debiti finanziari correnti della quota di debiti con scadenza nei 12 mesi successivi, per complessivi 20,2 milioni di euro, oltre alla quota del Prestito Obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028" di competenza pari a 3.955 migliaia di euro.

Relativamente all'indebitamento finanziario non corrente, la voce è passata da 152.698 migliaia di euro al 31/12/2024 a 164.164 migliaia di euro al 31/12/2025; principale causa di tale variazione è l'emissione del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032" (29,1 milioni di euro circa) che ha più che compensato i rimborsi e la riclassifica nei debiti finanziari correnti (circa 18 milioni di euro).

L'indebitamento finanziario, corrente e non corrente, esposto nella soprastante tabella, fa riferimento sia all'indebitamento bancario in senso stretto, che si attesta a 95.233 migliaia di Euro di cui 16.206 migliaia di Euro a breve termine (rimborsi in linea capitale, i.e. parte corrente del debito non corrente) e 79.027 migliaia di Euro a lungo termine, sia al debito bancario a breve termine rappresentato da interessi da corrispondere e impieghi a breve termine (utilizzi di affidamenti, aperture di credito in conto corrente, scoperti di conto corrente, per complessive 5.298 migliaia di Euro), sia all'indebitamento derivante dai prestiti obbligazionari in circolazione, che si attesta a 44.965 migliaia di Euro, di cui 3.955 migliaia di Euro a breve termine e 41.010 migliaia di Euro a lungo termine, sia, infine, all'indebitamento collegato a rapporti di locazione immobiliare, la cui parte corrente ammonta a 3.031 migliaia di Euro e la cui parte non corrente ammonta a 44.016 migliaia di Euro.

La seguente tabella fornisce indicazione dei flussi di pagamenti derivanti dall'indebitamento bancario e dalle emissioni obbligazionarie in circolazione per il gli anni 2026-2030. Non è sussistente

indebitamento finanziario da leasing alla Data del Prospetto, ma sussistono rapporti di locazione commerciale che costituiscono indebitamente finanziario ai sensi dell'IFRS 16.

(migliaia di euro)	2026	2027	2028	2029	2030
Quota capitale	20.720	15.868	17.872	14.826	17.674
<i>di cui verso banche</i>	<i>14.675</i>	<i>11.868</i>	<i>9.872</i>	<i>8.826</i>	<i>11.674</i>
<i>di cui verso obbligazionisti*</i>	<i>6.045</i>	<i>4.000</i>	<i>8.000</i>	<i>6.000</i>	<i>6.000</i>
Quota interessi	8.698	7.332	6.444	5.509	4.765
<i>di cui verso banche</i>	<i>4.893</i>	<i>4.392</i>	<i>3.784</i>	<i>3.409</i>	<i>3.085</i>
<i>di cui verso obbligazionisti**</i>	<i>3.805</i>	<i>2.940</i>	<i>2.660</i>	<i>2.100</i>	<i>1.680</i>
Canoni locazione ***	4.350	4.350	4.350	4.350	4.350
Totale	33.768	27.550	28.666	24.685	26.786

* Il dato relativo al 2026 include (i) i rimborsi dovuti da Lingotto 2000 S.p.A. per i prestiti obbligazionari sottoscritti da Tenax Capital Ltd e dal Fondo Tenax PMI da quest'ultima gestito, descritti alla successiva Sezione 13, paragrafo 13.1.4 del presente Prospetto, e (ii) la quota di ammortamento del prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028". I dati relativi al 2027 e al 2028 includono unicamente le quote di ammortamento del prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028". I dati relativi al 2029 e al 2030 includono unicamente le quote di ammortamento del prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032".

** Il dato relativo al 2026 include gli interessi relativi ai prestiti obbligazionari emessi da Lingotto 2000 S.p.A., sopra richiamati, al prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028" e al prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032". I dati relativi al 2027 e al 2028 includono gli interessi maturati dai prestiti "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028" e "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032". I dati relativi al 2029 e al 2030 sono riferiti unicamente agli interessi maturati dal prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032".

*** Gli importi dei canoni di locazione sono assoggettati ad aggiornamento periodico parametrato su indici ISTAT.

Al netto dei pagamenti in scadenza nel periodo gennaio-maggio 2026, gli importi in scadenza nel periodo giugno-dicembre 2026 hanno consistenza pari a 17.070 migliaia di Euro, di cui 16.080 migliaia di Euro per rimborsi in linea capitale e 6.990 migliaia di Euro per interessi.

Avuto riguardo al previsto impiego di parte (complessive 19.352 migliaia di Euro) dei proventi del prestito obbligazionario oggetto della presente offerta per l'estinzione di posizioni debitorie verso banche in scadenza nel periodo gennaio 2027 – dicembre 2028, si rappresenta che dette posizioni ammontano a complessive 11.001 migliaia di Euro in scadenza nell'anno 2027 (di tale importo, 8.404 migliaia di Euro sono rappresentate da rimborsi in linea capitale e 2.597 migliaia di Euro sono rappresentate da pagamenti di interessi) e a complessive 8.351 migliaia di Euro in scadenza nell'anno 2028 (di tale importo, 6.025 migliaia di Euro sono rappresentate da rimborsi in linea capitale e 2.326 migliaia di Euro sono rappresentate da pagamenti di interessi). Riguardo alle esposizioni nei confronti delle Banche si evidenziano, per rilevanza dell'importo, due contratti di mutuo ipotecario con Banco BPM con scadenza rispettivamente al 31/08/2032 e 31/12/2033 per un importo (tra quota corrente e non corrente) al 31 dicembre 2025 pari rispettivamente a 28.464 migliaia di euro e 17.887 migliaia

di euro. Il primo di essi è riferito a IPI S.p.A., mentre il secondo alla controllata ISI S.r.l. (IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.r.l.). Le relative rate di mutuo, secondo le scadenze previste dal rispettivo piano di ammortamento, risultano alla data odierna interamente corrisposte.

Il mutuo di residui 28.464 migliaia di euro è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso polifunzionale del Lingotto, ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 17.887 migliaia di euro è garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 b.p.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui.

L'indebitamento finanziario è interamente a tasso variabile, e, per circa il 33%, 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 31/12/2025 non assistita da strumenti di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse è pari a circa 98 milioni di euro, un incremento di 100 punti base del tasso di interesse di riferimento determinerebbe un maggior onere finanziario pari a 0,98 milioni di euro in ragione d'anno e un incremento di 200 punti base del tasso di interesse di riferimento determinerebbe un maggior onere finanziario pari a 1,96 milioni di euro in ragione d'anno.

Con riferimento alle dinamiche attese sui tassi di interesse, a giudizio dell'Emittente, benché da ultimo, in data 30 aprile 2026, la BCE abbia deciso di mantenere invariati i tassi di riferimento, le informazioni disponibili in merito all'attuale congiuntura macroeconomica e politica fanno ritenere che l'evoluzione dello shock energetico sistemico originato dal conflitto in Medio Oriente potrebbe costituire un fattore di pressione al rialzo sull'inflazione e, in via riflessa, sul costo del credito, analogamente a quanto avvenuto in occasione dello shock energetico originato dal conflitto Russia-Ucraina. Indicazioni in tal senso sono ricavabili dalle proiezioni macroeconomiche pubblicate dalla BCE in data 19 marzo 2026 (peraltro assumendo quale scenario di base un andamento dei prezzi del petrolio inferiore a quelli attualmente riscontrati sui mercati).

Al 31 dicembre 2025, sono attive linee di credito a revoca e/o a scadenza per un totale di Euro 5,34 milioni, di cui utilizzate per Euro 4,1 milioni.

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

(€/000)	31/12/2025	31/12/2024
GARANZIE PRESTATE	106.211	102.411

- Fideiussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse delle controllate	104.344	100.544
GARANZIE REALI	17.559	54.197
- Pegni	-	-
- Ipoteche	17.559	54.197
- Impegni	-	-

Fonte: Management account

Le sopra menzionate ipoteche sono state costituite:

- in favore di Banca Intesa S.p.A., per un valore garantito di 4,0 milioni di Euro in relazione a un mutuo di originari euro 10.000.000, iscritta su un immobile sito in Torino;
- in favore della Cassa di Savigliano, per un valore garantito di 1,5 milioni di Euro in relazione a un mutuo di originari Euro 1,2 milioni, iscritta su un compendio immobiliare in Milano;
- in favore di Banco BPM, per un valore garantito di Euro 12 milioni, in relazione ad un mutuo di originari Euro 6 milioni, iscritta su due immobili siti in Marghera e Padova.

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

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

Il costo medio del debito finanziario si è attestato nel 2025 al 6,2%.

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

Con riferimento ai complessivi finanziamenti in essere del Gruppo negli esercizi 2024, 2025 e sino alla Data del Prospetto Informativo:

- (i) il Gruppo ha sempre e puntualmente adempiuto agli impegni previsti nei contratti di finanziamento e le banche finanziatrici non hanno mai attivato le specifiche clausole a loro tutela,
- (ii) l'Emittente ha regolarmente corrisposto entro le scadenze previste tutte le rate dovute in base ai piani di ammortamento dei mutui di cui è o è stata beneficiaria nel periodo di riferimento,
- (iii) non si sono verificate, né sussistono alla Data del Prospetto Informativo situazioni che possano comportare il verificarsi delle condizioni di:
 - rimborso anticipato obbligatorio;
 - risoluzione, recesso o decadenza dal beneficio del termine;
 - applicazione di tassi mora o di penali in favore delle banche finanziatrici;
 - escussione di garanzie.

Fermo quanto sopra rappresentato, i finanziamenti in essere in favore del Gruppo alla Data del Prospetto Informativo non sono stati oggetto di rinegoziazione nel biennio 2024-2025.

Si specifica che tre contratti di finanziamento stipulati dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l. con la controparte Tenax Capital Ltd prevedono il mantenimento, per tutta la durata dei finanziamenti (tutti con scadenza al 2030) di covenants finanziari, in termini di (i) rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto, e (ii) rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). La rilevazione e misurazione di tali parametri, effettuata sulla base delle situazioni contabili individuali di Lingotto Hotels S.r.l. deve essere effettuata al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ciascun anno. I medesimi tre contratti contengono clausole di cross-default e cross-acceleration “interne”, in quanto riferite esclusivamente alla società beneficiaria e ad altre società del Gruppo IPI.

Altri due contratti di finanziamento stipulati dalla controllata Lingotto 2000 S.p.A. con la controparte Tenax Capital Ltd prevedono il mantenimento, per tutta la durata dei finanziamenti (uno con scadenza al 31 maggio 2026 e uno con scadenza al 31 ottobre 2026) di covenants finanziari, in termini di (i) rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto, e (ii) rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). La rilevazione e misurazione di tali parametri, effettuata sulla base delle situazioni contabili individuali di Lingotto 2000 S.p.A. deve essere effettuata al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ciascun anno.

Si precisa, da ultimo, che alla Data del Prospetto, l’Emittente non è parte di contratti che prevedono clausole di cross default o di cross-acceleration esterne al Gruppo e non si sono verificati casi di mancato rispetto dei covenants finanziari. Per maggiori informazioni in merito, si rinvia alla Sezione 13, Paragrafo 13.1.3 del Prospetto.

Con riferimento alla voce “C Altre attività finanziarie correnti”, l’incremento registrato nell’esercizio 2025 è dovuto essenzialmente alla sottoscrizione, da parte della società Lingotto Hotels S.r.l. di nominali Euro 4.848.000 di titoli obbligazionari corporate, poi rivenduti a terze parti nel mese di aprile 2026 per un controvalore di poco superiore a 5 milioni di Euro.

Con riferimento alla voce “K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti” la riduzione a zero (dalle 8.122 migliaia di Euro registrate a fine 2024) è collegata alla intervenuta estinzione dei rapporti di leasing immobiliare relativi agli immobili, siti in Padova e Marghera, che sono stati riscattati nell’esercizio 2025.

Dal 31 dicembre 2025 sino alla Data del Prospetto non sono intervenute variazioni rilevanti alle informazioni sopra riportate, fatta eccezione per il normale rimborso previsto dai piani di ammortamento.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate negli scorsi esercizi, e non includono attività generate internamente. Al 31 dicembre 2025 il valore contabile netto dei diritti di licenza e concessione è pari

a 367 migliaia di euro e rappresenta il 4,8% circa delle attività immateriali nette, mentre l'avviamento è pari a 7.246 migliaia di euro e rappresenta il 94,6% circa delle attività immateriali nette.

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

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

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,96% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

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

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2026-2030" di IPI MS S.p.A.

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

INFORMAZIONI SUI DERIVATI DI COPERTURA

Contratti derivati per la copertura del rischio di tasso.

Il Gruppo ha in essere due mutui con BPM (uno con scadenza 31.08.2032 e residuo pari a 28,5 milioni di euro, uno con scadenza 31/12/2033 e residuo pari a 17,9 milioni di euro) come sopra specificati.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui.

Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al

1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31 dicembre 2025 il suo valore di mercato, incluso tra i crediti finanziari non correnti, è positivo per 159 migliaia di euro; al 31 dicembre 2024 il suo valore di mercato era negativo per 42 migliaia di euro;

b) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31 dicembre 2025 il suo valore di mercato, compreso tra i crediti finanziari non correnti, è positivo per 886 migliaia di euro (positivo per 818 migliaia di euro a fine 2024).

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE (IAP)

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

Con riferimento all'interpretazione di tali IAP si richiama l'attenzione su quanto di seguito esposto:

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

Negli esercizi 2025 e 2024 il Gruppo presenta i seguenti indicatori alternativi di performance a livello consolidato:

Indicatori Economici

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione %
EBITDA	(248)	19.538	-101,27%
EBIT	(1.878)	13.466	-113,95%
ROE	-12%	1%	-1.300,00%
ROI	-0,6%	-0,4%	-50,00%

(importi in migliaia di euro)	31/12/2025	31/12/2024	Variazione %
EBITDA/Ricavi e proventi operativi	-0,5%	40,7%	-101,23%

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

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

Nel valutare le variazioni degli indicatori economici deve tenersi conto che nell'esercizio 2024 è intervenuto lo svincolo da fondo rischi di 13,9 milioni di Euro. In assenza di tale provento straordinario, le variazioni degli indicatori economici sarebbero state di entità significativamente inferiore.

Si segnalano le seguenti variazioni nei sottostanti indicatori patrimoniali.

Indicatori Patrimoniali

Dati in migliaia di euro	31/12/2025	31/12/2024
Loan To Value (Indebitamento finanziario netto*/ fair Value immobili)	77,6%	72,4%
Oneri Finanziari/Ricavi	23,69%	27,27%
Indebitamento Finanziario Netto* / Patrimonio netto	172,62%	159,55%
Immobilizzazioni immateriali / Totale attivo	2,38%	2,39%
Immobilizzazioni immateriali / Patrimonio netto	7,69%	7,16%
Avviamento / Totale attivo	2,24%	2,25%
Avviamento / Patrimonio netto	7,25%	6,75%

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

L'indicatore patrimoniale Loan To Value presenta un rilevante incremento per l'effetto combinato dell'incremento dell'indebitamento finanziario netto (+ 0,9 milioni di Euro rispetto al 2024) e della riduzione del fair Value degli immobili del Gruppo (-14,8 milioni di Euro rispetto al 2024).

La riduzione del rapporto tra oneri finanziari e ricavi è derivante essenzialmente dalla diminuzione degli oneri finanziari (-0,8 milioni di Euro circa rispetto al 2024) e dall'incremento dei ricavi (+1,0 milioni di Euro circa rispetto al 2024).

L'incremento del rapporto tra indebitamento finanziario netto e patrimonio netto è stato determinato essenzialmente dalla riduzione del patrimonio netto (-7,4 milioni di Euro circa rispetto al 2024), a fronte di un incremento dell'indebitamento finanziario netto, come detto pari a 0,9 milioni di Euro rispetto al precedente esercizio.

11.1.2 Modifica della data di riferimento contabile

L'Emittente non ha modificato la data di riferimento contabile nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024.

11.1.3 Principi contabili

I bilanci consolidati e di esercizio 2025 e 2024 dell'Emittente sono redatti applicando i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

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

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”. Tali modifiche hanno l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un’entità deve fornire quando il suo diritto di differire l’estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants).
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d’uso trattenuto.
- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”. Il documento richiede ad un’entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell’entità e di comprendere l’effetto di tali accordi sull’esposizione dell’entità al rischio di liquidità.

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

11.1.4 Modifica della disciplina contabile

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

Le informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024 sono presentate e redatte in una forma coerente con la disciplina contabile che sarà adottata per i successivi bilanci dell’Emittente.

11.1.5 Informazioni finanziarie redatte in conformità ai principi contabili nazionali

Le informazioni finanziarie sottoposte a revisione contabile relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025 sono redatti applicando i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

11.1.6 Bilancio consolidato

L'Emittente ha redatto il bilancio consolidato relativo agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024. Dette informazioni finanziarie sono incluse mediante riferimento nel presente Prospetto ai sensi dell'art. 19 del Regolamento UE 1129/2017.

11.1.7 Data delle informazioni finanziarie

Il Prospetto, al presente capitolo 11, paragrafo 11.1, include mediante riferimento le informazioni del bilancio consolidato 2025, che risulta essere l'ultima data del bilancio sottoposto a revisione contabile completa da parte della Società di Revisione.

11.2 Informazioni finanziarie infrannuali e altre informazioni finanziarie

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

11.3 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

11.3.1 Revisione delle informazioni finanziarie annuali relative agli esercizi passati

I bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024 sono stati sottoposti a revisione contabile da parte della Società di Revisione, che ha emesso le proprie relazioni, rispettivamente, in data 14 aprile 2026 e 20 marzo 2025, come indicato nella Sezione Prima, Capitolo 11, Paragrafo 11.1.1 del Prospetto.

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO (UE) N. 537/2014

**Agli Azionisti di
IPI S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato di IPI S.p.A. (la "Società") e sue controllate (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2025, dal prospetto del conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione degli immobili detenuti a scopo di investimento

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione

Gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento del Gruppo al 31 dicembre 2025 ammontano ad Euro 197 milioni, pari al 61% del totale attivo consolidato, e sono esposti in bilancio secondo il criterio del *fair value* previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari.

In particolare, gli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento sono rilevati inizialmente al costo e successivamente valutati al *fair value*, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico dell'esercizio.

Per tali attività non esiste un prezzo quotato su un mercato attivo e, conseguentemente, la determinazione del *fair value* è effettuata utilizzando dei modelli di valutazione caratterizzati da elementi di complessità e soggettività che includono anche assunzioni influenzate da aspettative future circa le condizioni di mercato. Il *fair value* è stimato dalla Direzione Aziendale anche sulla base di valutazioni predisposte da un esperto indipendente di cui la Società si avvale.

Nelle note al bilancio consolidato nella sezione "Principi contabili e note esplicative", paragrafi "2. Forma e contenuto - Sintesi dei principali principi contabili - Investimenti immobiliari", "4.3.1 Immobili di proprietà e locazione finanziaria" e "8.10 Ripristini e svalutazioni di valore di attività non correnti", è riportata l'informativa sugli aspetti sopra descritti.

In considerazione della significatività del valore degli Investimenti Immobiliari detenuti a scopo d'investimento e della complessità del processo di determinazione del *fair value*, tenuto conto anche della rilevanza delle componenti di soggettività insite nello stesso, riteniamo che la valutazione di tali attività rappresenti un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.

Procedure di revisione svolte

Nell'ambito delle attività di revisione, anche avvalendoci del supporto dei nostri specialisti, sono state svolte le seguenti principali procedure:

- rilevazione e comprensione del processo messo in atto dalla Società e dal Gruppo in relazione alle modalità di determinazione del *fair value* degli immobili detenuti a scopo d'investimento;
- verifica dell'implementazione dei controlli chiave identificati nell'ambito del suddetto processo di stima;

- verifica della ragionevolezza, anche mediante confronto con la Direzione aziendale e con l'esperto indipendente del Gruppo, delle ipotesi e assunzioni e dei parametri alla base dei modelli di valutazione utilizzati dalla Società e dal Gruppo, per la determinazione del *fair value* degli immobili detenuti a scopo d'investimento;
- ottenimento e analisi documentale dei preliminari di vendita e/o offerte vincolanti e verifica degli eventi occorsi successivamente alla data di riferimento del bilancio;
- verifica della corretta contabilizzazione degli effetti derivanti dall'adeguamento al *fair value* del valore contabile degli immobili detenuti a scopo d'investimento.

Abbiamo infine verificato la completezza e la conformità dell'informativa fornita in bilancio rispetto a quanto previsto dai principi contabili di riferimento e dalla normativa applicabile.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio.

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. ci ha conferito, in data 30 gennaio 2026, l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2025 al 31 dicembre 2033.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 14 aprile 2026

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

**Agli Azionisti di
IPI S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

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

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

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Deloitte.

4

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 20 marzo 2025

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

Il Prospetto non contiene altre informazioni che siano state controllate dalla Società di Revisione a eccezione dei bilanci consolidati 2025 e 2024, sottoposti a revisione contabile.

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

Il Prospetto informativo non contiene informazioni finanziarie che non siano estratte da bilanci consolidati relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025.

11.4 Procedimenti giudiziari e arbitrali

L'Emittente è parte di procedimenti amministrativi, giudiziari o arbitrali che potrebbero avere, a giudizio dell'Emittente stesso, ripercussioni sulla situazione finanziaria o redditività.

Sussistono inoltre procedimenti penali riguardanti alcuni esponenti aziendali dell'Emittente per fatti non inerenti allo svolgimento delle funzioni in seno all'Emittente e/o all'attività dell'Emittente che potrebbero determinare indirettamente ripercussioni sulla situazione finanziaria o redditività dell'Emittente stesso. Nel rinviare, per informazioni al riguardo, alla precedente Sezione 9, Par. 9.1, si rappresenta che da tali procedimenti potrebbe derivare la cessazione dalla carica da parte del Prof. Massimo Segre ovvero l'applicazione a costui 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 è una "figura chiave" dell'Emittente stesso.

Si precisa altresì che l'Emittente non ha predisposto un piano di successione volto a garantire, in tali eventualità, la continuità operativa e la gestione del rischio aziendale. L'assenza di un piano di successione potrebbe avere effetti negativi sulla continuità aziendale dell'Emittente.

Di seguito si evidenziano nr. 3 principali contenziosi di natura non tributaria. Nello specifico:

Ricorsi alla giustizia amministrativa:

- Torino Uno S.r.l., proprietaria di un'area nel Comune di Pavia, ha proposto innanzi al TAR Lombardia ricorso per ottenere l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia avente per oggetto "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all'area Snia Viscosa", con il quale si invitavano tutte le società proprietarie dell'area indicata (inclusa Torino Uno S.r.l.) a riattivare una barriera idraulica. Non è stata formulata da Torino Uno S.r.l. alcuna richiesta di risarcimento patrimoniale. Il ricorso proposto da Torino Uno S.r.l. è stato accolto in primo grado, con decisione assunta in data 11 dicembre 2025, con conseguente annullamento degli atti e dei provvedimenti impugnati.

Giudizi civili:

- IPI Management Services S.p.A. ha avviato un'azione per il recupero di un credito di oltre 8 milioni di euro per prestazioni professionali rese a favore di un'impresa che ha preso in appalto lavori in diversi condomini per efficientamento energetico ed adeguamento sismico che beneficiavano dei cosiddetti eco-sisma bonus. Il petitum ammonta a 8,4 milioni di euro. In considerazione del fatto che la controparte ha attivato una procedura concordataria, l'intero ammontare del credito residuo non ancora recuperato (pari a circa 4,7 milioni di euro) è stato interamente svalutato;

- Agire S.p.A., ora IPI Management Services S.p.A., ha agito in giudizio avverso un proprio subappaltatore, al fine di far accertare la responsabilità di quest'ultimo per la contestazione di due stati di avanzamento lavori, e la successiva risoluzione di un contratto di appalto formulata da un Committente in reazione ad un appalto, aggiudicato a Agire S.p.A. nel 2022 e relativo alla riqualificazione edile ed impiantistica di un immobile in Bari adibito ad aule e spazi di una università. Il Committente, sotto il profilo economico, ha riconosciuto a IPI Management Services S.p.A. un importo di poco più di un milione di euro a fronte dei due stati di avanzamento lavori, formulati per un valore complessivo di circa 4 milioni di euro. Il giudizio mira, sotto questo profilo, all'accertamento negativo della spettanza al subappaltatore degli importi convenuti nel contratto di subappalto, per la porzione contestata dal Committente. Il giudizio è pendente alla Data del Prospetto. Non sono stati effettuati accantonamenti al fondo per rischi e oneri.

Si evidenzia anche il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate riguardante operazioni e atti compiuti in anni lontani.

a) A seguito delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza nel 2007 e nel 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni a IPI S.p.A. e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. (successivamente incorporata in IPI S.p.A.) di indeducibilità di costi, di interessi e valore di cessione di contratti di leasing, per un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro, a fronte del quale furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2008 e precedenti di 6,7 milioni di euro.

Nell'ambito delle medesime attività istruttorie, nel 2009 venne contestata l'elusività delle operazioni di conferimento e cessioni di aziende avvenute nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.; di conseguenza, nel dicembre 2009 e gennaio 2010 quest'ultima società ricevette avvisi di accertamento di imposte di oltre 21,4 milioni di euro.

Furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

A seguito di impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle società nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentò appello e, con sentenza del 2013, la Commissione Tributaria Regionale ribaltò il giudizio della Commissione Provinciale confermando l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese la sospensione della riscossione.

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 33,9 milioni. Alla Data del Prospetto tale gravame ipotecario è stato ormai cancellato.

Il rischio per la Società, nel caso in cui la Cassazione avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò costituisse riconoscimento delle pretese dell'Agenzia delle Entrate che sono contestate, un fondo rischi di circa 13,9 milioni.

La Società, in considerazione dell'avvenuta soccombenza in punto IRAP in entrambi i gradi di giudizio relativamente alla contestazione di indebita deduzione di una minusvalenza in dipendenza dell'avvenuta operazione straordinaria, ha ritenuto di definire in via agevolata tale lite previo pagamento in data 2 ottobre 2017 del debito non ancora versato in via provvisoria (senza sanzioni).

La trattazione della controversia in Cassazione, unitamente a quella di cui al successivo punto b), è avvenuta in data 11 marzo 2022.

Con Sentenza depositata in data 25 marzo 2022, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite.

La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale).

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi minori.

Con Sentenza n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Per effetto della citata sentenza, è stato integralmente liberato il fondo rischi.

Nel corso del mese di marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha inopinatamente presentato un secondo ricorso per Cassazione al fine di ottenere un ulteriore esame della controversia, da cui scaturirà una quinta decisione sulla medesima materia. Tale ricorso è ancora pendente alla Data del Prospetto.

b) Nel dicembre 2011 furono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, comunicò la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne seguì la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio compensò il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritornarono nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è stata di Euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio notificò alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, confermò le decisioni della Commissione Provinciale.

L'Agenzia delle Entrate propose ricorso per Cassazione, IPI e ISI a loro volta proposero ricorso incidentale.

La Società ha usufruito della norma che ha consentito la "rottamazione" delle cartelle di pagamento definendo, nel corso del 2018, le pendenze relative alla maggiore IRAP di cui alla minusvalenza dedotta in dipendenza delle operazioni di ristrutturazione aziendale.

Come già precisato al precedente punto a), la trattazione della controversia è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite.

La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito; non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate in punto IVA.

Il rischio per la Società potrebbe essere quello di perdere la disponibilità di perdite fiscali pregresse di Euro 34,9 milioni, che non sarebbero più utilizzabili in compensazione di redditi futuri.

Con Sentenza n. 462/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Le altre liti tributarie hanno essenzialmente per oggetto l'applicazione delle imposte indirette in occasione di compravendite immobiliari e l'IMU dovuta su aree edificabili di proprietà.

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

Dal 31 dicembre 2025, data dell'ultimo esercizio per il quale sono state pubblicate informazioni finanziarie sottoposte a revisione, alla Data del Prospetto Informativo non si sono verificati cambiamenti significativi nella situazione finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

12. Informazioni supplementari

12.1 Capitale azionario

Alla Data del Prospetto Informativo il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a 87.100.000,00 euro, rappresentato da n. 87.100.000 azioni ordinarie del valore nominale di 1,00 euro.

Le azioni ordinarie, come previsto all'art. 5 dello Statuto sociale, sono nominative e, se consentito, rappresentate da certificati azionari. Il trasferimento delle azioni è libero; i certificati azionari, qualora esistenti, possono circolare tramite prima girata, dovendo successivamente tutti i certificati essere intestati all'azionista avente diritto. Il primo giratario deve presentare il certificato alla società che provvede all'annullamento del medesimo ed alla emissione di un nuovo certificato intestato al giratario. Ogni azione attribuisce il diritto di voto senza limitazione alcuna e il diritto ad una parte proporzionale degli utili cui sia stata deliberata la distribuzione e del patrimonio netto risultante dalla liquidazione.

L'Assemblea Straordinaria del 4 aprile 2025 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento in forma scindibile da 82.078.066,00 euro a 87.100.000,00 euro, ovvero di 5.021.934,00 euro mediante emissione di n. 5.021.934 azioni ordinarie del valore nominale di 1,00 euro, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione. L'aumento di capitale, alla Data del Prospetto, è stato interamente sottoscritto e versato; l'aggiornamento della misura del capitale sociale risulta iscritta presso il competente Registro delle Imprese alla Data del Prospetto.

12.2 Atto costitutivo e Statuto

L'Emittente è iscritto nel Registro delle Imprese di Torino al n. 582414 - Partita IVA 02685530012 Codice Fiscale 02685530012.

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto sociale, la Società ha per oggetto l'acquisto, la gestione, la locazione e la vendita di stabili ed immobili in genere, nonché le connesse attività di:

- valutazione di beni immobili di qualsivoglia natura;
- consulenza, assistenza, gestione operativa ed altri servizi comunque consentiti ed inerenti il settore immobiliare, anche attraverso l'organizzazione ed il coordinamento di attività svolte da terzi.

Per il perseguimento e nell'ambito di tali finalità, la società potrà compiere qualsivoglia operazione immobiliare, mobiliare, commerciale, finanziaria, compresa l'assunzione di mutui e finanziamenti in genere, la prestazione di avalli, fidejussioni e garanzie di firma e reali, anche a favore di terzi, nonché assumere partecipazioni in società ed enti aventi oggetto analogo, connesso o strumentale al proprio.

13. Principali contratti

Si riporta di seguito una sintesi dei principali contratti, conclusi dall'Emittente o da società del Gruppo non nell'esercizio dell'ordinaria attività verso la clientela, che potrebbero comportare per l'Emittente stesso un'obbligazione o un diritto tale da influire in maniera rilevante sulla capacità dell'Emittente di adempiere alle sue obbligazioni nei confronti dei possessori dei titoli oggetto dell'Offerta di cui al Prospetto.

Si rappresenta in linea generale che i contratti di finanziamento con istituti bancari appresso descritti recano, come d'uso per tali tipologie di contratti, di clausole di decadenza dal beneficio del termine o clausole risolutive espresse legate all'eventuale insorgere di procedure concorsuali, ad inadempimenti agli obblighi di pagamento previsti dai contratti di finanziamento, iniziative di creditori terzi verso la società finanziata (o verso i suoi garanti) volte al recupero di crediti, etc.

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

Si riporta una sintesi dei principali contratti di finanziamento – per importo originario o debito residuo – conclusi dall'Emittente e da sue controllate con istituti bancari.

Fermi restando gli obblighi inerenti al rispetto di covenant finanziari, appresso indicati, si precisa che taluni contratti di finanziamento conclusi dall'Emittente o da altre società del Gruppo prevedono:

- (i) la necessaria comunicazione preventiva (o anche l'espressa approvazione) della banca finanziatrice in ordine ad operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, cessioni di azienda o rami d'azienda, costituzione di patrimoni separati);
- (ii) obblighi di comunicazione in ordine all'insorgere di contenziosi o al verificarsi di altri eventi pregiudizievoli per la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o per la validità ed efficacia o la sussistenza delle garanzie prestate;
- (iii) la comunicazione alla Banca finanziatrice delle relazioni finanziarie periodiche;
- (iv) la comunicazione mutamenti dell'assetto giuridico, societario, amministrativo, patrimoniale o finanziario (inclusa l'emissione di obbligazioni) e/o obblighi di astensione dal realizzare tali mutamenti se dagli stessi possa derivarne pregiudizio per la situazione giuridica, patrimoniale, economica o finanziaria dell'impresa ovvero sulla capacità dell'impresa di rimborsare regolarmente il mutuo e/o di rispettare gli obblighi assunti in forza del contratto.

Con riferimento al complesso degli obblighi di fare o di non fare previsti dai contratti di finanziamento in essere per l'Emittente e per le altre società del Gruppo, l'Emittente ritiene che tutti i suddetti obblighi siano stati correttamente adempiuti, inclusi quelli inerenti alle recenti emissioni obbligazionarie, tra le quali quella oggetto del presente Prospetto. Si rappresenta al riguardo che non sono state formulate, sino alla data del Prospetto, contestazioni di sorta da parte dei concedenti i finanziamenti.

Si rappresenta, altresì, che tutti i covenant finanziari relativi a rapporti di finanziamento di società del Gruppo sono stati rispettati nell'esercizio 2025.

1. Finanziamento Banco BPM euro 68.863.135,64

In data 12 novembre 2010, la Banca Popolare di Novara S.p.A. e la Banca Popolare di Lodi S.p.A. hanno concesso ad IPI S.p.A. un finanziamento fondiario ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 385/1993 per un importo di 100 milioni di euro con scadenza 30 novembre 2025.

A seguito di operazioni societarie quali, la fusione per incorporazione con effetto 27 dicembre 2011 della Banca Popolare di Novara S.p.A. e della Banca Popolare di Lodi S.p.A. in Banco Popolare Società Cooperativa e la successiva fusione con effetto 1° gennaio 2017 tra Banco Popolare Società Cooperativa e la Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l. con costituzione del Banco BPM S.p.A., quest'ultimo è subentrato nei rapporti creditizi con IPI S.p.A..

In data 29 novembre 2017, Banco BPM S.p.A. e IPI S.p.A. hanno stipulato un accordo modificativo dell'originario finanziamento del 2010, stabilendo che l'importo residuo del finanziamento pari ad euro 68.863.135,64 alla data 1° dicembre 2017 sia rimborsato entro il 30 novembre 2030, con proroga di 5 anni rispetto alla scadenza originaria, e secondo un piano di ammortamento di 52 rate trimestrali con quota capitale invariabile oltre ad una maxi rata, quasi esclusivamente di capitale dell'importo di 19.980.231,69 euro alla data di scadenza.

Nel novembre del 2017, alla data di stipulazione dell'accordo modificativo sono confermate le seguenti originarie garanzie:

- Pegno sul 100% delle azioni della società Lingotto 2000 S.p.A.;
- Pegno sul 100% delle azioni della società Lingotto Parking S.r.l.;

A cui si aggiungono anche le seguenti ipoteche di primo grado:

- Ipoteca di euro 21.000.000,00 sugli immobili della Lingotto Hotels S.r.l.;
- Ipoteca di euro 34.000.000,00 sugli immobili della Lingotto Parking S.r.l.;
- Ipoteca di euro 145.000.000,00 sugli immobili della Lingotto 2000 S.p.A..

Nell'accordo modificativo è introdotta una clausola per la quale IPI S.p.A. s'impegna a far sì che, ai sensi dell'art.1381 c.c., i canoni di locazione incassati dalle società Lingotto 2000 S.p.A. e Lingotto Parking S.r.l. (ormai fusa per incorporazione in Lingotto 2000 S.p.A.), 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 2025 l'importo complessivo dei canoni di locazione versati su detto conto indisponibile è stato pari a circa Euro 7,2 milioni.

In osservanza di questa clausola, alla fine di ogni esercizio fino alla scadenza del finanziamento, la società Lingotto 2000 S.p.A. (ormai divenuta unica società a canalizzare detti flussi) si è impegnata a comunicare entro 30 giorni dalla fine di ogni esercizio a Banco BPM S.p.A. l'elenco dei nuovi

contratti di locazione stipulati nel corso dell'esercizio.

In data 8 agosto 2025 l'Emittente ha rimborsato anticipatamente una quota di tale mutuo dell'importo di 8 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2025, il debito residuo di IPI S.p.A. nei confronti di Banco BPM S.p.A. ammontava a euro 28.463.768,03 (alla Data del Prospetto, l'importo residuo è pari a euro 28.055.145,03).

Con successivo accordo del 13 febbraio 2026, IPI S.p.A. e Banco BPM S.p.A. hanno (i) prorogato la scadenza finale al mese di agosto 2032, (ii) ridotto l'importo unitario delle rate (di circa 700.000 euro in ragione d'anno), e (iii) aggiornando al contempo l'importo della maxi rata finale a 17 milioni di Euro.

2) Mutuo chirografario Banca Progetto euro 10.000.000,00

Con contratto stipulato in data 10 novembre 2010, Banca Progetto S.p.A. ha concesso un finanziamento di 10 milioni di euro che IPI S.p.A. si è impegnata ad utilizzare tale provvista per esigenze di liquidità connesse al capitale circolante, da impiegare esclusivamente in stabilimenti ed attività imprenditoriali localizzati in Italia (ad esclusione delle partecipazioni societarie).

Il mutuo ha scadenza il 30 settembre 2027. IPI S.p.A. si obbliga a restituire in 60 mesi la somma di 10 milioni di euro mediante rate di ammortamento posticipate e ininterrotte con periodicità trimestrale

Il mutuo è comprensivo di un periodo di preammortamento di 12 mesi. A decorrere dalla data di stipulazione e fino alla data del 30 settembre 2022, IPI S.p.A. ha usufruito di un periodo di preammortamento, durante il quale sono maturati interessi a favore della Banca Progetto S.p.A. sull'importo finanziato al tasso nominale annuo del 4,30%.

In caso di ritardato pagamento di ogni importo a qualsiasi titolo dovuto è prevista applicazione di interessi di mora ad un tasso del 2%.

Il mutuo è assistito da una Garanzia prestata da Sace in favore di Banca Progetto, a prima richiesta ed irrevocabile per un importo complessivo in linea capitale pari al 90% dell'importo del finanziamento, oltre la quota di interessi.

IPI S.p.A., nonché i suoi successori o aventi causa, hanno facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento, in coincidenza con la scadenza di una rata, a condizione che:

(i) IPI S.p.A. abbia dato preavviso a Banca Progetto S.p.A. almeno 20 giorni prima della data di estinzione;

(ii) siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, la rata in scadenza il giorno del rimborso, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute da Banca

Progetto S.p.A. in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto, ed ogni altra somma di cui la stessa Banca Progetto S.p.A. fosse in credito;

(iii) sia versata insieme al capitale oggetto di rimborso anticipato, unicamente una commissione onnicomprensiva pari al 2% del capitale restituito anticipatamente per i primi 24 mesi; 1% da 25 a 48 mesi; 0% oltre i 48 mesi.

Il contratto di finanziamento reca delle dichiarazioni e garanzie rilasciate da IPI S.p.A. alla banca finanziatrice, e degli obblighi di comunicazione alla banca finanziatrice tipicamente presenti nella regolamentazione contrattuale di operazioni di tal natura, nonché l'assunzione di specifici impegni (anche come promessa del fatto del terzo ex art. 1381 cod. civ.) verso la banca finanziatrice, quali (i) quello di segnalare l'insorgenza di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di far fronte alle obbligazioni assunte con il contratto di finanziamento, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento, che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sulla validità, integrità ed efficacia delle garanzie, (ii) quello di astenersi da operazioni che possano avere un siffatto effetto pregiudizievole o determinare una siffatta incidenza negativa, (iii) far sì che i soci di riferimento di IPI S.p.A. mantengano il controllo di diritto sulla stessa, (iv) informare preventivamente la banca dell'intenzione di assumere ulteriori finanziamenti che comportino, per il Gruppo, un livello di indebitamento superiore a 230 milioni di euro, (v) astenersi dalla costituzione di ulteriori garanzie rispetto a quelle in essere alla data di stipula del contratto, qualora l'indebitamento del Gruppo superi 230 milioni di euro.

Alla Data del 31 dicembre 2025, il debito residuo di IPI S.p.A. nei confronti di Banca Progetto S.p.A. ammontava ad euro 3.425.518,26 (alla Data del Prospetto, l'importo residuo è pari a euro 2.925.518,26).

3) Mutuo ipotecario Banca Popolare di Lodi S.p.A. (ora, BPM S.p.A.) del 3 dicembre 2010 concesso a ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.p.A.. Importo originario Euro 30.000.000.

In data 3 dicembre 2012 IPI Sviluppi Immobiliari S.p.A. ha stipulato con la Banca Popolare di Lodi S.p.A. un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 30.000.000 con durata prevista di 180 mesi, oltre periodo di preammortamento. Il rimborso del prestito è previsto in n. 60 rate trimestrali (pagamento ultima rata previsto per il 31 dicembre 2025), con ammortamento alla francese.

Il tasso di interesse convenuto è variabile e pari all'Euribor 3 mesi maggiorato del 2% (duecento punti base).

Per il caso di eventuale mora, è stata convenuta una maggiorazione di due punti percentuali (2%) sul tasso corrispettivo sopra indicato.

A garanzia delle obbligazioni previste a suo carico in forza del contratto di mutuo, la società mutuataria ha concesso alla Banca finanziatrice su un complesso immobiliare con annessa area di pertinenza sito in Bologna.

A seguito di modifiche apportate al contratto di mutuo, la durata complessiva del mutuo è stata estesa a 23 anni. Alla Data del Prospetto informativo, è stata saldata la rata trimestrale con scadenza al 30 giugno 2025. Residuano da pagare n. 35 rate trimestrali, di cui l'ultima con scadenza prevista al 31 dicembre 2033.

Al 31 dicembre 2025 il debito residuo era pari a 17.886.625,86 euro (alla Data del Prospetto tale importo residuo è pari a 17.686.351,86 euro).

4) Mutuo ipotecario Banca Intesa San Paolo S.p.A. del 25 luglio 2006 a R1 Investimenti S.r.l. di importo originario pari a euro 25.500.000 – quota trasferita a Torino Uno S.r.l. per un importo pari a euro 11.144.000

In data 25 luglio 2006 la società R1 Investimenti S.r.l. aveva stipulato con Intesa San Paolo un mutuo ipotecario per l'importo di euro 25,5 milioni.

A seguito di una serie di operazioni di cessione di immobili sui quali era stata costituita ipoteca in favore della banca finanziatrice, nonché di alcune operazioni societarie, detto finanziamento è stato suddiviso in tre quote, di importo rispettivamente di (i) 3.500.000 euro, oltre a 215.000 euro per rate arretrate, (ii) 11.500.000 euro, oltre a 812.500,05 euro per rate arretrate, e (iii) 10.500.000, oltre a 644.000 euro per rate arretrate (ossia, per complessivi euro 11.144.000).

Con riferimento alle quote indicate ai punti (i) e (iii), la società denominata Sviluppo Comparto 4 S.r.l., che medio tempore si è accollata tali due quote di finanziamento, e successivamente si è fusa per incorporazione in IPI S.p.A. in data 23 luglio 2010, ha convenuto con la Banca finanziatrice la proroga della scadenza del finanziamento al 30 novembre 2013. Si precisa che, a garanzia del rimborso delle due menzionate quote di finanziamento, è stata concessa alla Banca finanziatrice ipoteca immobiliare su (i) un immobile sito in comune di Villastellone (in relazione alla cui iscrizione la Banca creditrice ha rilasciato il consenso alla cancellazione a fronte della progressiva estinzione del debito garantito), e (ii) un complesso immobiliare sito in Pavia.

In data 26 aprile 2013, IPI S.p.A. ha conferito il menzionato complesso immobiliare nella società controllata Torino Uno S.r.l. che, conseguentemente, ha assunto verso la Banca finanziatrice l'esposizione debitoria relativa alla sopra menzionata quota (iii) del finanziamento originario.

In data 29 ottobre 2013, IPI S.p.A., Torino Uno S.r.l. e la Banca finanziatrice hanno rinegoziato le condizioni economiche inerenti alla prima quota del finanziamento (in capo a IPI S.p.A.) e alla terza quota del finanziamento (in capo a Torino Uno S.r.l.), prorogandone la scadenza al 30 settembre 2022 e la sospensione del pagamento della quota capitale dovuta relativamente alle rate con scadenza trimestrale dal 30 giugno 2014 al 30 settembre 2022 incluse.

Torino Uno S.r.l. ha contestualmente riconosciuto di essere debitrice verso la Banca finanziatrice, per capitale residuo a scadere di cui alla terza quota sopra menzionata, della somma di euro 10.300.000,26.

In data 21 dicembre 2017, Torino Uno S.r.l. e la Banca finanziatrice hanno rinegoziato ulteriormente le condizioni economiche afferenti a tale mutuo ipotecario, prevedendo la proroga della scadenza

finale del finanziamento al 31 dicembre 2024 e il rimborso del capitale in rate annuali e degli interessi in rate trimestrali.

A seguito di ulteriori accordi intervenuti con la Banca finanziatrice, la scadenza finale del finanziamento è stata prorogata al 31 dicembre 2029. Le rate trimestrali con scadenza al 30 giugno e al 31 dicembre 2026, 2027, 2028 e 2029 sono comprensive di rimborsi in linea capitale (0,5 milioni a rata nel 2026 e nel 2027, 0,75 milioni a rata nel 2028 e nel 2029). Le altre rate trimestrali sono costituite unicamente da interessi.

Al 31 dicembre 2025 il debito residuo era pari a 5.000.000,24.

Si rappresenta, per completezza, che IPI S.p.A., in data 8 gennaio 2018 ha rilasciato alla Banca finanziatrice una garanzia fidejussoria per l'importo di euro 10.300.000 a garanzia dell'obbligazione di Torino Uno S.r.l. di rimborsare l'importo in linea capitale della quota di mutuo di sua pertinenza, come detto, pari a euro 10,3 milioni.

5) Mutuo ipotecario Banca BPM del 29 dicembre 2025 a IPI S.p.A. di importo pari a euro 6.000.000

In data 29 dicembre 2025 l'Emittente ha stipulato con Banco BPM S.p.A. un mutuo ipotecario per l'importo di euro 6 milioni.

La provvista finanziaria di detto mutuo è stata interamente utilizzata (unitamente ad altre risorse proprie dell'Emittente) per il riscatto di due compendi immobiliari, precedentemente oggetto di un contratto di leasing, siti in territorio di Marghera e Padova, sui quali è stata concessa ipoteca di primo grado in favore della Banca finanziatrice a garanzia delle obbligazioni di pagamento derivanti dal mutuo stesso.

Deve precisarsi, con riferimento al riscatto di detti immobili, che l'Emittente aveva inizialmente programmato di utilizzare parte (sino a 7,3 milioni di euro) dei proventi del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2025 – 2032", che è stato interamente sottoscritto tra il 1° agosto 2025 e il 24 ottobre 2025, non avendo avuto contezza, sino al dicembre 2025, della disponibilità del Banco BPM S.p.A. a erogare il suddetto finanziamento. Alla Data del Prospetto la menzionata quota di 7,3 milioni dei proventi del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso variabile 2025 – 2032" è stata utilizzata per 2,2 milioni di Euro, unitamente a detto mutuo, per il riscatto dei compendi immobiliari di cui sopra.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso variabile pari all'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread del 2,5%.

Il rimborso è articolato in una rata di preammortamento, scaduta il 31 dicembre 2025 e già corrisposta alla Banca finanziatrice, e in 19 rate di ammortamento con scadenze trimestrali dal 31 marzo 2026 al 31 dicembre 2030. L'importo delle rate di ammortamento, sino a quella in scadenza al 30 settembre 2030, è convenuto in euro 94.736,84 in linea capitale oltre agli interessi di competenza, mentre

l'ultima rata (maxi rata finale) in scadenza al 31 dicembre 2030 prevede il rimborso di un importo pari a Euro 4.200.000.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente ha proceduto al pagamento della prima rata di ammortamento, giunta a scadenza il 31 marzo 2026. Il debito residuo in linea capitale alla Data del Prospetto è pari a Euro 5.905.263,12.

A copertura del rischio di variazione del tasso di interesse, l'Emittente ha stipulato nei primi mesi del 2026 apposito contratto Interest Rate Swap.

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

Il prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028" ha un ammontare nominale complessivo massimo pari ad euro 20.000.000,00, è stato emesso in due *tranche* fungibili dall'Emittente IPI S.p.A. e risulta interamente sottoscritto alla Data del Prospetto.

Le obbligazioni sono dirette incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge.

Il prestito obbligazionario ha durata di 5 anni ovvero 60 mesi a decorrere dalla data emissione del 12 settembre 2023 sino alla data di scadenza dell'11 settembre 2028.

Il prestito obbligazionario è costituito da massimo n. 200 obbligazioni al portatore del valore nominale di euro 100.000,00 ciascuna nel taglio non frazionabile. Il lotto minimo di sottoscrizione è pari a n.1 obbligazione e quindi ad euro 100.000,00.

Le obbligazioni sono emesse alla pari, ovvero al prezzo di euro 100.000,00 per ciascuna obbligazione avente il medesimo valore nominale. Il prestito obbligazionario è remunerato con interessi a tasso variabile indicizzati all'Euribor a 12 mesi maggiorato del 5% per anno.

Le obbligazioni sono state offerte esclusivamente ad investitori qualificati ex art. 100 del D.Lgs. n. 58/98, in due periodi di offerta:

- Primo periodo di offerta a partire dal 12 settembre 2023 al 31 dicembre 2023;
- Secondo periodo di offerta a partire dal 10 gennaio 2024 fino al 31 dicembre 2024.

In data 3 gennaio 2024, le obbligazioni sono state ammesse con denominazione "Ipi Spa Fr Eur 12m+5%Sep28 Amort Call" alla negoziazione sull'Euronext Access Milan segmento di mercato gestito da Borsa Italiana riservato agli investitori professionali. Le obbligazioni sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione.

Le obbligazioni saranno rimborsate in n. 4 rate periodiche, mediante il rimborso del relativo ammontare in linea capitale unitamente ai relativi interessi maturati, a ciascuna delle seguenti date e con le seguenti quote capitali:

- il 20% del valore nominale pari ad euro 20.000,00 per ciascuna obbligazione 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.

L'Emittente ha la facoltà a proprio insindacabile giudizio di rimborsare anticipatamente, esclusivamente a partire dal 12 settembre 2025, fino al 100% di quanto residua del valore nominale delle obbligazioni al netto di quanto già eventualmente rimborsato con la quota capitale oppure una sola parte del valore nominale residuo a condizione che tale parte rappresenti almeno il 10% di ciascuna obbligazione.

Gli obbligazionisti hanno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle obbligazioni al verificarsi di uno qualsiasi dei seguenti eventi:

1. mancato pagamento da parte dell'Emittente alla relativa scadenza di qualsiasi somma dovuta in relazione alle obbligazioni sia a titolo di capitale sia a titolo di interessi a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 30 giorni;
2. al verificarsi di uno stato di insolvenza in capo all'Emittente ai sensi dell'art. 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 come successivamente modificato ed integrato dalla Legge Fallimentare;
3. deposito da parte dell'Emittente presso il tribunale competente di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ex art. 182-bis della Legge Fallimentare, ovvero la formalizzazione di un piano di risanamento ex art. 67 comma 3 lettera d) della Legge Fallimentare, ovvero l'avvio da parte dell'Emittente dei negoziati con i propri creditori al fine di ottenere moratorie o concordati stragiudiziali e/o al fine di realizzare cessione di beni ai propri creditori;
4. cessione da parte di MI.MO.SE. S.p.A. anche tramite la propria controllata IPI Domani S.p.A di una partecipazione superiore al 50% del capitale sociale dell'Emittente ovvero in qualsiasi altra ipotesi in cui MI.MO.SE. S.p.A. cessi di esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile;
5. mancato rispetto da parte dell'Emittente di uno qualsiasi degli obblighi previsti per l'Emittente dal Regolamento del prestito obbligazionario ovvero la mancata costituzione dell'ipoteca immobiliare a garanzia del prestito obbligazionario;
6. verificarsi di uno qualsiasi degli eventi in conseguenza del quale uno o più degli obblighi previsti per l'Emittente dal Regolamento del prestito obbligazionario ovvero l'ipoteca immobiliare a garanzia, cessi di essere valido, legittimo, efficace o eseguibile.

Il prestito obbligazionario è garantito da un'ipoteca sugli immobili di proprietà della società controllata Lingotto 2000 S.p.A., facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto.

Per tutta la durata del prestito obbligazionario, come previsto dal Regolamento del prestito obbligazionario, l'Emittente ha l'obbligo nei confronti degli obbligazionisti a:

- i. non cessare né modificare significativamente la propria attività principale e astenersi dal realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività diverse da, e comunque non collegate con la propria attività principale ove ciò possa comportare il verificarsi di un "evento pregiudizievole significativo" (si intende un evento le cui conseguenze dirette o indirette potrebbero influire negativamente sulle condizioni finanziarie, il patrimonio o l'attività

- dell'Emittente in modo tale da compromettere la capacità dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal prestito obbligazionario);
- ii. non effettuare operazioni di riduzione del capitale sociale, salvo le ipotesi obbligatorie previste dalla legge;
 - iii. non permettere il verificarsi di un inadempimento di obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle obbligazioni) derivanti da qualsiasi indebitamento finanziario ove ciò possa comportare il verificarsi di un “evento pregiudizievole e significativo”;
 - iv. comunicare prontamente al Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e a Borsa Italiana il verificarsi di qualsiasi evento naturale, di natura tecnica, amministrativa, societaria e fiscale (inclusa qualsivoglia richiesta pretesa o intentata da terzi per iscritto) che possa causare un “evento pregiudizievole significativo”;
 - v. mettere prontamente a disposizione del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e degli obbligazionisti su loro richiesta copia del bilancio d'esercizio annuale e del bilancio consolidato, e copia della relazione semestrale;
 - vi. comunicare prontamente agli obbligazionisti mediante pubblicazione sul sito internet dell'Emittente tutte le informazioni necessarie affinché gli obbligazionisti possano esercitare i propri diritti, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti (cosiddetta informativa *price sensitive*);
 - vii. osservare tutte le disposizioni stabilite dal Regolamento di Borsa Italiana del Mercato Euronext Access Milan nel quale le obbligazioni sono negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio che possa comportare l'esclusione delle obbligazioni stesse dalle negoziazioni per decisione di Borsa Italiana.

Alla Data del Prospetto, l'Emittente ha effettuato il rimborso del 20% del valore nominale delle obbligazioni emesse come previsto dal piano di ammortamento.

13.1.3 Prestito obbligazionario IPI S.p.A. Tasso variabile 2025-2032 di euro 30.000.000.

Il prestito obbligazionario denominato “IPI S.p.A. Tasso variabile 2025 – 2032” ha un ammontare nominale complessivo massimo pari ad euro 30.000.000,00 e risulta interamente sottoscritto alla Data del Prospetto.

Le obbligazioni sono dirette incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge.

In data 22 luglio 2025 le obbligazioni sono state ammesse a quotazione sul MOT da Borsa Italiana. L'avvio effettivo delle negoziazioni sul MOT è stato disposto da Borsa Italiana per il giorno 23 settembre 2025. Le obbligazioni sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione.

Il prestito obbligazionario ha durata di 7 anni ovvero 84 mesi a decorrere dalla data di emissione del 23 settembre 2025 sino alla data di scadenza del 22 settembre 2032.

Il prestito obbligazionario è costituito da massime n. 30.000 obbligazioni al portatore del valore nominale di euro 1.000,00 ciascuna. Il lotto minimo di sottoscrizione è pari a n.1 obbligazione e quindi ad euro 1.000,00.

Le obbligazioni sono emesse alla pari, ovvero al prezzo di euro 1.000,00 per ciascuna obbligazione avente il medesimo valore nominale.

Le obbligazioni sono state offerte al pubblico indistinto in Italia:

- durante una fase di distribuzione diretta sul mercato MOT, dal 1° agosto 2025 al 19 settembre 2025, che ha visto la sottoscrizione di obbligazioni per complessivi nominali euro 19.149.000, e
- durante un periodo di offerta aggiuntivo (chiuso anticipatamente il medesimo giorno di apertura, ossia il 24 ottobre 2025, per la intervenuta sottoscrizione integrale del prestito), che ha visto la sottoscrizione di obbligazioni per complessivi nominali euro 10.851.000.

Le obbligazioni incorporano i diritti previsti dalla normativa vigente per i titoli della stessa categoria.

Le obbligazioni maturano un tasso di interesse lordo annuo pari all'euribor 12 mesi maggiorato di 500 punti base, con un Floor pari al 7,00% annuo lordo.

Gli obbligazionisti hanno diritto al pagamento delle cedole (il cui ammontare per il primo anno di durata del prestito è pari al 7,154% lordo annuo) e, fatto salvo il diritto dell'Emittente di procedere al rimborso anticipato del prestito, al rimborso alla pari del capitale, secondo le seguenti quote di ammortamento:

- (i) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui nominali 1.000 di ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;
- (ii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 800 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;
- (iii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 600 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;
- (iv) il residuo 40% del capitale (i.e. i 400 euro residui portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla Data di Emissione.

Il prestito obbligazionario non è assistito da alcuna garanzia.

Alla Data del Prospetto l'Emittente non ha ancora effettuato alcun rimborso delle obbligazioni IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032 emesse in quanto non ancora previsto dal piano di ammortamento.

13.1.4 Finanziamenti non bancari.

I. Finanziamenti a Lingotto Hotels S.r.l.

La società controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha in essere tre finanziamenti erogati da Tenax Capital Limited, società con sede nel Regno Unito e gestore delegato del fondo di investimento alternativo “Tenax QIAIF ICAV” registrato nella Repubblica d’Irlanda, di cui:

a) uno, contrattualizzato il 26 luglio 2023, per un importo complessivo di euro 6.000.000, assistito da garanzia prestata da SACE S.p.A. sino al 90% delle somme dovute al finanziatore, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere destinato a supportare gli investimenti, il capitale circolante, i costi del personale del beneficiario esclusivamente riguardo a impianti produttivi e attività economiche in Italia. Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all’Euribor applicato ai finanziamenti interbancari, maggiorato di un margine pari al 5,00%, con floor pari al margine stesso. Detto margine è suscettibile di riduzioni pari a 5 basis points (ossia, dello 0,05%) laddove le verifiche annuali previste dal contratto in merito agli obiettivi/rating ESG ivi contemplati diano esito favorevole al beneficiario.

Il contratto prevede l’obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 30 giugno 2023 al 30 settembre 2030, e precisamente:

- (i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,
- (ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente all’indebitamento del beneficiario (diverso da quello indicato come “indebitamento consentito”) dal contratto, per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data di scadenza originaria. Inoltre la clausola contempla l’ipotesi di escussione di un qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.

Ulteriori fattispecie sono considerate “eventi di default” dal contratto, e in particolare:

- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all’apertura di una procedura di gestione dell’insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;

- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziarie, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario;
- venir meno, per qualsiasi causa, della garanzia SACE.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto “interni” al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2025 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 5.819.196,62.

b) uno, contrattualizzato l'11 dicembre 2023, per un importo complessivo di euro 3.000.000, assistito da garanzia prestata da SACE S.p.A. sino al 90% delle somme dovute al finanziatore, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere utilizzato per sostenere i propri investimenti, il proprio fabbisogno di capitale circolante e i costi del personale, esclusivamente per impianti produttivi e attività commerciali situati in Italia (escluse le acquisizioni di partecipazioni).

Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all'Euribor 3 mesi, maggiorato di un margine pari al 5,00%.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 31 dicembre 2023 al 30 settembre 2030, e precisamente:

- (i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,
- (ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente al proprio indebitamento (diverso da quello indicato come “indebitamento consentito”) dal contratto, per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data

di scadenza originaria. Inoltre la clausola contempla l'ipotesi di escussione di un qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.

Ulteriori fattispecie sono considerate "eventi di default" dal contratto, e in particolare:

- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all'apertura di una procedura di gestione dell'insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;
- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziarie, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario;
- venir meno, per qualsiasi causa, della garanzia SACE.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto "interni" al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2025 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 2.899.777,82.

c) un terzo contratto, contrattualizzato il 3 dicembre 2024, per un importo complessivo di euro 3.000.000, da rimborsarsi in rate trimestrali con scadenza dal 30 giugno 2026 al 31 dicembre 2030. Il finanziamento deve essere destinato a supportare gli investimenti, il capitale circolante, i costi del personale e altri oneri generali legati al core business del beneficiario (acquisto e gestione di alberghi e relative licenze, affitti di breve termine). Il finanziamento è produttivo di interessi variabili, e pari all'Euribor applicato ai finanziamenti interbancari, maggiorato di un margine pari al 5,20%, con floor pari al margine stesso. Detto margine è suscettibile di riduzioni pari a 5 basis points (ossia, dello 0,05%) laddove le verifiche annuali previste dal contratto in merito agli obiettivi/rating ESG ivi contemplati diano esito favorevole al beneficiario.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del

finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale dal 31 dicembre 2024 al 30 settembre 2030, e precisamente:

- (i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 1,
- (ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 5,2 sino al 31 dicembre 2025, a 4 sino al 31 dicembre 2027 e a 3,5 sino al 30 settembre 2030.

Il contratto prevede inoltre una clausola di cross-default inerente al proprio indebitamento e/o all'indebitamento delle "Società del Gruppo LH" (ossia le società controllate da Lingotto Hotels S.r.l.), per il caso (i) di inadempimento ai relativi obblighi di pagamento, (ii) in cui tale indebitamento diventi esigibile da parte dei relativi creditori (a seguito di eventi che giustifichino la risoluzione, il recesso o la dichiarazione di accelerazione della scadenza, a cui non sia stato posto rimedio nei termini previsti) prima della data di scadenza originaria. Inoltre la clausola contempla l'ipotesi di escussione di un qualsiasi vincolo creato da Lingotto Hotels S.r.l. a garanzia di qualsiasi proprio indebitamento.

Ulteriori fattispecie sono considerate "eventi di default" dal contratto, e in particolare:

- inadempimento agli obblighi di pagamento previsti dal contratto,
- mancato rispetto di altri obblighi previsti dal contratto,
- falsità, imprecisione o ingannevolezza non rimediabile delle dichiarazioni e garanzie prestate al finanziatore,
- insolvenza, compimento di atti propedeutici all'apertura di una procedura di gestione dell'insolvenza e della crisi, avvio di trattative con i creditori per la rinegoziazione del debito a causa di tensioni finanziarie, moratorie del debito;
- cessazione dell'attività o avvio del procedimento di liquidazione volontaria della Società;
- emissione di titoli esecutivi, esecuzione di protesti, pignoramenti, o avvio di procedure esecutive per importi sottostanti superiori a complessivi euro 300.000,
- iscrizione di ipoteche giudiziarie, salvo che il relativo debito non sia interamente saldato entro 10 giorni dall'iscrizione;
- condanna penale degli amministratori per reati inerenti all'attività sociale, quali le false comunicazioni sociali, senza che tali amministratori siano immediatamente rimossi o sostituiti;
- cambio di controllo del beneficiario.

I sopra indicati covenants e clausola di cross-default sono pertanto "interni" al Gruppo IPI.

Il mancato rispetto dei covenant finanziari, il verificarsi di un cross-default (come sopra individuato) o di un diverso evento di default (non rimediato nei modi previsti dal contratto, ove applicabili) potrà costituire causa di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 cod. civ. con conseguente obbligo di immediata restituzione delle somme dovute al finanziatore.

Al 31 dicembre 2025 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a euro 2.831.647,21.

Tutti i suddetti contratti di finanziamento:

- contemplano la clausola “solve et repete” in forza della quale il beneficiario non potrà differire o sospendere i pagamenti dovuti al finanziatore in ragione di eccezioni di sorta, anche se proposte giudizialmente;
- prevedono il rimborso anticipato obbligatorio nel caso in cui il rapporto di finanziamento divenga, a seguito di modifiche normative o regolamentari, ovvero di nuovi indirizzi interpretativi delle norme esistenti, contrario alla normativa vigente;
- prevedono la facoltà per il beneficiario, al ricorrere di determinate circostanze, di procedere al rimborso anticipato volontario del finanziamento (con applicazione di penale pari all’1% dei rimborsi in linea capitale oltre agli interessi che sarebbero maturati senza il rimborso anticipato volontario). L’esercizio della facoltà di rimborso anticipato per uno dei finanziamenti comporterà l’obbligo di rimborsare anticipatamente anche l’altro finanziamento.
- prevedono la corresponsione di una commissione di up-front (mediante compensazione) al finanziatore in misura pari all’1% delle somme da questi erogate (c.d. Utilisation);
- prevedono una ampia gamma di dichiarazioni e garanzie rilasciate dal beneficiario all’Emittente nonché di specifici obblighi informativi periodici;
- contemplano l’obbligo di notificare al finanziatore l’eventuale verificarsi di uno degli eventi di default previsti dai contratti, a fronte dei quali, salve limitate eccezioni, il finanziatore potrà dichiarare risolto il contratto, con conseguente obbligo di rimborso immediato dei finanziamenti.

II. Finanziamenti a Lingotto 2000 S.p.A.

La società controllata Lingotto 2000 S.p.a. ha in essere due finanziamenti erogati da Tenax Capital Limited, società con sede nel Regno Unito e gestore delegato del fondo di investimento alternativo “Tenax QIAIF ICAV” registrato nella Repubblica d’Irlanda, di cui:

- a) uno, contrattualizzato il 24 maggio 2022, avente ad oggetto la sottoscrizione, da parte di Tenax Capital Limited, di titoli di debito emessi da Lingotto 2000 S.p.A. e denominati "*Lingotto 2000 S.p.A. – Floating Rate Notes Midcap 2022-2026*" fino a massimi euro 2,5 milioni. Detta emissione è assistita da garanzia prestata da SACE S.p.A. in conformità al D.L. 23/2020 (come successivamente convertito e modificato) a copertura dell’80% del valore nominale del prestito e dell’80% degli interessi maturandi dall’emissione alla scadenza del prestito. Il prestito ha data di emissione 31 maggio 2022 e data di scadenza al 4° anno dall’emissione.

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale nel corso della durata del prestito, e precisamente:

- (i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 0,5,
- (ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2022, a 4,5 sino al 31 dicembre 2023, a 4,0 sino al 31 dicembre 2024, a 3,5 sino al 31 dicembre 2025 e a 3,0 sino al 31 dicembre 2026.

Al 31 dicembre 2025 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a Euro 675.932,78.

b) uno, contrattualizzato l'11 novembre 2021, avente ad oggetto la sottoscrizione, da parte del fondo "Tenax PMI" gestito da Tenax Capital Limited, di titoli di debito emessi da Lingotto 2000 S.p.A. fino a massimi euro 5 milioni. Detta emissione è assistita (i) da garanzia prestata da SACE S.p.A. a copertura dell'90% del valore nominale del prestito e (ii) da ipoteca di primo grado su un immobile in Genova o, in alternativa, da titoli per un ammontare pari al 10% del valore nominale non ancora rimborsato del prestito.

Il prestito è a tasso variabile pari all'euribor a 1 mese (con floor allo 0%) maggiorato di uno spread pari al 5,0% per i primi 24 mesi, al 5,1% per i mesi dal 25° al 36°, al 5,2% per i mesi dal 37° al 48° mese, e del 5,3% sino alla scadenza (fissata al 31 ottobre 2026).

Il rimborso del capitale è previsto in misura pari:

- al 10% del valore nominale, decorsi 18 mesi dall'emissione,
- al 20% del valore nominale, decorsi 36 mesi dall'emissione,
- al 20% del valore nominale, decorsi 48 mesi dall'emissione, e
- al 50% del valore nominale, alla scadenza.

Previsto il rimborso integrale anticipato in caso di cambio di controllo su Lingotto 2000 S.p.a..

Il contratto prevede l'obbligo per il soggetto finanziato di rispettare, per tutta la durata del finanziamento, determinati covenant finanziari, rilevati con cadenza trimestrale nel corso della durata del prestito, e precisamente:

- (i) il mantenimento di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto non superiore a 0,5,
- (ii) il mantenimento di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA) non superiore a 4,8 sino al 31 dicembre 2022, a 4,5 sino al 31 dicembre 2023, a 4,0 sino al 31 dicembre 2024, a 3,5 sino al 31 dicembre 2025 e a 3,0 sino al 31 dicembre 2026.

Al 31 dicembre 2025 (così come alla Data del Prospetto) il debito residuo era pari a Euro 1.344.249,58.

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 2025;
- Fascicoli di bilancio separato dell'Emittente al 31 dicembre 2024;
- Relazione della Società di Revisione riferita ai bilanci di esercizio 2025 e 2024;
- Fascicoli di bilancio consolidato al 31 dicembre 2025;
- Fascicoli di bilancio consolidato al 31 dicembre 2024;
- Relazione della Società di Revisione riferita ai bilanci consolidati 2025 e 2024;
- Prospetto;
- Regolamento del Prestito.

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

PARTE B

SEZIONE SECONDA

INFORMAZIONI SUI TITOLI OFFERTI

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

1.1 Indicazione delle Persone Responsabili

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4.

1.5 Dichiarazione dell'Emittente

Si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.5.

2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AGLI STRUMENTI FINANZIARI

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi alle Obbligazioni, si rinvia alla Parte A del Prospetto.

3. Informazioni essenziali.

3.1 Interessi di persone fisiche e giuridiche partecipanti all'Offerta

L'attività dei Collocatori, in quanto soggetti che agiscono istituzionalmente su incarico dell'Emittente e che percepiscono commissioni in relazione al servizio di collocamento potrebbe comportare il verificarsi di situazioni di potenziale conflitto di interessi.

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

EnVent Italia Sim S.p.A., inoltre, opererà in qualità di collocatore nell'eventuale svolgimento dell'offerta durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si evidenzia inoltre che:

- Directa SIM S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento all'offerta e ammissione alle negoziazioni sul MOT,
- il prof. Massimo Segre possiede una partecipazione di controllo in Directa SIM S.p.A., pari al 52,519% del capitale sociale, per il tramite di Futuro S.r.l. e di MI.MO.SE. S.p.A.;
- la Dott.ssa Noemi Mondo, consigliere di amministrazione dell'Emittente e amministratore delegato della controllante MI.MO.SE. S.p.A., è anche consigliere esecutivo di Directa SIM S.p.A.;
- la Dott.ssa Emanuela Congedo, sindaco dell'Emittente e della controllante MI.MO.SE. S.p.A., è anche sindaco di Directa SIM S.p.A.;
- EnVent Italia Sim S.p.A. percepirà commissioni di collocamento o di sottoscrizione dall'Emittente con riferimento al caso in cui l'offerta delle Obbligazioni venga svolta anche nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Si precisa per completezza che EnVent Italia Sim S.p.A. svolge la funzione di Euronext Growth Advisor per Directa SIM S.p.A. quale emittente azioni negoziate sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

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

Con riferimento ai potenziali conflitti di interesse dei membri degli organi sociali si rinvia al Capitolo 9, Paragrafo 9.2, della Sezione Prima del Prospetto Informativo.

3.2 Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi

Il Prospetto è redatto in adempimento delle previsioni normative che regolano le offerte al pubblico di strumenti finanziari.

La presente Offerta – che fa seguito ad una precedente, analoga operazione effettuata nell’anno 2025 - è stata decisa dall’Emittente in quanto, nella pianificazione finanziaria del Gruppo, è ritenuto della massima importanza mantenere adeguate risorse per finanziare interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili funzionali ad un maggior valore realizzabile sul mercato, evitando di dover effettuare transazioni a scapito del prezzo di vendita degli immobili..

Pertanto, tenuto conto degli esborsi che il Gruppo con certezza dovrà affrontare nei prossimi anni (e, in particolare, rimborsi di mutui in linea capitale molto concentrati negli anni 2027 e 2028), nonché dell’incertezza delle tempistiche per la vendita degli immobili, l’Emittente ha ritenuto opportuno rivolgersi al mercato per raccogliere ulteriori risorse finanziarie che, come appresso meglio precisato, saranno destinate in larga parte a coprire esigenze finanziarie future già note.

Con riferimento alle disponibilità finanziarie ottenute dall’Emittente tramite l’emissione del precedente prestito obbligazionario “IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032”, si precisa quanto segue.

Nel complesso, i proventi netti del collocamento di tale prestito sono ammontati a 29 milioni di Euro circa. Dei predetti 29 milioni di Euro, alla Data del Prospetto, sono stati effettuati i seguenti utilizzi:

- per estinguere, nel dicembre 2025, posizioni debitorie inerenti a un mutuo della controllata Torino 1 S.r.l. verso un istituto di credito, per circa 1 milione di Euro. L’Emittente intende destinare ulteriori 5 milioni di Euro all’estinzione delle successive rate del medesimo mutuo;
- per estinguere, già nel mese di ottobre 2025, ulteriori posizioni debitorie per complessivi Euro 9,2 milioni circa;
- per l’effettuazione di interventi sul Palazzo Ex RAI in Torino, per circa 2,5 milioni di Euro. L’Emittente intende destinare ulteriori 4,35 milioni di Euro alla prosecuzione dell’attività di riqualificazione di tale immobile e ad altre attività di sviluppo;
- circa 2,2 milioni di Euro sono stati utilizzati per la quota di costo del riscatto degli immobili di Marghera e Padova (complessivi 8,2 milioni di Euro circa) non coperta da un finanziamento bancario ottenuto nel dicembre 2025.

Alla Data del Prospetto, pertanto, tra le disponibilità di cassa del Gruppo (ammontanti a circa 15 milioni di Euro) sono ricompresi circa 4,75 milioni di Euro rivenienti dal menzionato prestito, non ancora destinati ad uno specifico utilizzo. Con riferimento al Prestito Obbligazionario “IPI S.p.A. Tasso Variabile 2025-2032” giova evidenziare che è stato destinato al rimborso di posizioni debitorie un ammontare di risorse (rivenienti da detto prestito) maggiore di quello originariamente previsto e di conseguenza sono state destinate minori risorse per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili funzionali ad un maggior valore realizzabili sul mercato. Ciò con un impatto negativo sulla redditività del Gruppo.

In caso di sottoscrizione integrale per Euro 30.000.000, i proventi netti dell’Offerta, dedotte spese per circa Euro 1,2 milioni (di cui circa Euro 1,1 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 28.800.000 circa.

L’Emittente intende impiegare i proventi netti dell’Offerta, pari a Euro 28,8 milioni : (i) per rimborsare determinate esposizioni finanziarie in scadenza, concentrate nel periodo gennaio 2027 - dicembre 2028,

per complessivi Euro 19,4 milioni circa; (ii) per coprire ulteriori impegni di spesa derivanti dall'attività tipica sino a massimi Euro 1,3 milioni circa; e (iii) per l'eccedenza, ove realizzata, sino a concorrenza di Euro 8,1 milioni circa per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili .

Il previsto impiego di parte dei proventi netti del Prestito Obbligazionario per estinguere esposizioni finanziarie (rate di finanziamenti) in scadenza nel periodo gennaio 2027 - dicembre 2028 (esposizioni che includono in parte mutui bancari con termine finale di scadenza entro il dicembre 2028 e in parte esposizioni con termine finale di scadenza oltre il dicembre 2028) risponde essenzialmente all'esigenza di riscadenzare su un orizzonte temporale più ampio (i.e. 7 anni) tali esposizioni. Le esposizioni finanziarie sopra menzionate, che si intende coprire con i proventi dell'Offerta sono rappresentate da rate di mutui con data di pagamento nel periodo gennaio 2027 - dicembre 2028 afferenti a:

- mutui con scadenza finale entro fine 2027, per complessive 1.532 migliaia di Euro;
- mutui con scadenza finale entro fine 2028, per complessive 3.389,5 migliaia di Euro;
- mutui con scadenza finale oltre il 31 dicembre 2028, per complessive 14.430,8 migliaia di Euro.

I suddetti mutui prevedono interessi corrispettivi che risultano compresi tra l'Euribor 3 mesi maggiorato di uno spread pari al 5,2% e l'Euribor 1 mese maggiorato di uno spread pari al 2,4%. Un rapporto di mutuo prevede interessi pari all'IBOR maggiorato di un margine dello 0,75%. Un rapporto di mutuo prevede interessi a tasso fisso pari al 4%.

Nel complesso, l'Emittente stima che il flusso di interessi passivi che sarà dovuto agli obbligazionisti, in relazione alle suddette esposizioni bancarie, comporterà, a fronte dell'estensione delle scadenze su un orizzonte di 7 anni, un maggiore onere finanziario rispetto a quello derivante dai contratti di mutuo sopra richiamati.

Il previsto impiego di parte dei proventi netti del Prestito Obbligazionario, qualora realizzati e sino a concorrenza di Euro 8,1 milioni circa, per interventi di valorizzazione e riqualificazione di immobili è riferiti a:

- attività di valorizzazione degli immobili di Marentino, Villastellone, Pavia, Torino_Pianezza, Marghera, unità sparse ex Reale Immobili ai fini della cessione degli stessi per complessivi 3,1 milioni di Euro circa;
- attività di valorizzazione dell'immobile di Torino – Lingotto ai fini di successiva locazione di spazi attualmente sfitti per complessivi 1,5 milioni di Euro circa;
- impegno all'acquisto dell'immobile in Valsesia per circa Euro 3,5 milioni.

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

La sostenibilità finanziaria del Gruppo, anche alla luce delle recenti emissioni obbligazionarie (oltre a quella oggetto del presente Prospetto, l'Emittente nell'esercizio 2025 ha emesso un altro prestito obbligazionario a tasso variabile Euribor 12 mesi + 5,00% con Floor al 7,00% che è stato sottoscritto per l'intero importo nominale di Euro 30 milioni) e delle più recenti operazioni di finanziamento bancario (da ultimo, un mutuo ipotecario utilizzato per il riscatto degli immobili siti in Marghera e Padova), è legata, alla Data del Prospetto e rimarrà legata nel prossimo futuro alla capacità di generare ricavi dalla valorizzazione e successiva vendita di compendi immobiliari.

Alla data del Prospetto, sussiste, pertanto, il rischio che successivamente all'investimento in Obbligazioni del Prestito "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2026-2033", 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.

4. Informazioni riguardanti i titoli da offrire al pubblico.

4.1 Descrizione delle Obbligazioni

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni al portatore non subordinate, non convertibili, e non garantite dell'Emittente, e sono contraddistinte dal Codice ISIN IT0005707747.

Le Obbligazioni saranno emesse ed offerte in sottoscrizione ad un prezzo pari al 100% del loro valore nominale e cioè al prezzo di euro 1.000 per ciascuna Obbligazione. Il prezzo di una Obbligazione sarà pari al Prezzo di Offerta.

Il Prestito avrà durata di 7 (sette) anni (ovvero 84 mesi), con decorrenza dalla data del 16 giugno 2026 (la “**Data di Emissione**”) a partire dalla quale le Obbligazioni maturano il diritto al pagamento degli importi e all'esercizio dei diritti ad esse collegati (la “**Data di Godimento**”), sino alla data del 15 giugno 2033 (la “**Data di Scadenza**”).

Le Obbligazioni incorporano il diritto al rimborso del capitale secondo le seguenti quote di ammortamento:

- (i) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;
- (ii) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;
- (iii) il 20% del capitale verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;
- (iv) il residuo 40 % del capitale verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla data di emissione.

Le Obbligazioni incorporano il diritto al pagamento degli interessi, nella misura variabile annua lorda pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di 500 punti base, e con previsione di un floor pari al 7,00%. Su tali interessi lordi troverà applicazione l'imposta sostitutiva applicabile (con aliquota pari al 26% alla Data del Prospetto). Gli interessi verranno computati sul capitale non ancora rimborsato (i.e. sul 100% del valore nominale di ciascuna obbligazione per i primi quattro anni di durata del Prestito, sull'80% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 5° anno, sul 60% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 6° anno sul 40% del valore nominale di ciascuna obbligazione per il 7° anno.

Gli interessi saranno corrisposti in via annuale posticipata il 15 giugno di ciascun anno dal 2027 al 2033 (contestualmente, alla scadenza del 4°, 5°, 6° e 7° anno dalla data di emissione al rimborso della pertinente quota di ammortamento).

L'Emittente, tuttavia, si è riservato il diritto di estinguere anticipatamente il Prestito Obbligazionario a partire dal quarto anno di durata del Prestito.

In tale eventualità l'Emittente procederà al rimborso anticipato del Prestito e, pertanto, corrisponderà ai portatori di ciascuna Obbligazione il capitale investito residuo, pari al valore nominale dell'Obbligazione, dedotte le eventuali quote di ammortamento già corrisposte in precedenza, oltre agli

interessi maturati tra (a) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente precedente alla Data di Rimborso Anticipato, e (b) la stessa Data di Rimborso Anticipato.

4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati

Le Obbligazioni sono regolate dalla legge italiana.

Per qualsiasi contestazione tra gli obbligazionisti e l'Emittente sarà competente il Foro di Torino, ovvero, ove l'obbligazionista sia un consumatore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1469 bis del Codice Civile e dell'art. 3 del D. Lgs. 206/2005 (c.d. "Codice del Consumo"), il foro in cui questi ha la residenza o il domicilio elettivo (ex art. 66-bis del codice del Consumo).

4.3 Forma degli strumenti finanziari e soggetti incaricati della tenuta dei registri

Le Obbligazioni sono titoli al portatore ed assoggettati al regime di dematerializzazione di cui al D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF) ed al Provvedimento unico della Banca d'Italia e della CONSOB adottato il 13 agosto 2018 recante la "*Disciplina delle controparti centrali, dei depositari centrali e dell'attività di gestione accentrata ("Provvedimento unico sul post-trading")*", come di volta in volta modificato (o alla normativa di volta in volta vigente in materia).

Le Obbligazioni verranno accentrate presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli), con sede in Piazza degli Affari 6, 20123 Milano.

Conseguentemente, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, i trasferimenti e la costituzione di vincoli), nonché l'esercizio dei relativi diritti patrimoniali, potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli). Gli obbligazionisti, inoltre, non potranno richiedere ed ottenere la consegna materiale dei titoli rappresentativi delle Obbligazioni. È fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui all'articolo 83-quinquies del Testo Unico della Finanza.

4.4 Ammontare dei titoli offerti al pubblico

L'ammontare massimo delle Obbligazioni offerte al pubblico è pari a euro 30.000.000,00.

Qualora, prima della chiusura dell'Offerta, si raggiungerà l'ammontare massimo di euro 30.000.000,00, l'Emittente potrà procedere in qualunque momento alla chiusura anticipata delle sottoscrizioni medesime, sospendendo l'accettazione di eventuali ulteriori richieste.

I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) Giorno Lavorativo successivo al termine del Periodo di Offerta ed eventualmente del Periodo di Offerta Aggiuntivo, di un apposito comunicato che verrà diffuso mediante il sistema SDIR e che sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente e contestualmente trasmesso a Consob e a Borsa Italiana.

4.5 Valuta di emissione delle Obbligazioni

Le Obbligazioni saranno emesse e denominate in euro.

4.6 Ranking degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge

Non è prevista, inoltre, limitazione alcuna alla possibilità per l'Emittente di costituire (ovvero di far costituire da terzi) garanzie reali o di far rilasciare da terzi garanzie personali o ancora di costituire (o far costituire da terzi) patrimoni separati, destinati a garantire gli obblighi assunti dall'Emittente, anche con riferimento all'emissione di titoli di debito diversi dalle Obbligazioni.

4.7 Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessa agli strumenti finanziari e procedura per il loro esercizio

Le Obbligazioni incorporano i diritti previsti dalla normativa vigente per i titoli della stessa categoria.

Gli obbligazionisti hanno diritto al pagamento delle cedole (il cui ammontare sarà determinato secondo quanto previsto nella Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.8, del Prospetto Informativo) e, fatto salvo il diritto dell'Emittente di procedere al Rimborso Anticipato del Prestito, al rimborso alla pari del capitale, secondo le seguenti quote di ammortamento:

- (i) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui nominali 1.000 di ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;
- (ii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 800 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;
- (iii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 600 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;
- (iv) il residuo 40% del capitale (i.e. i 400 euro residui portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla Data di Emissione.

In caso di esercizio, da parte dell'Emittente, del diritto di procedere al Rimborso Anticipato del Prestito, l'Emittente corrisponderà, per ciascuna Obbligazione detenuta, al relativo portatore:

- il capitale investito residuo, pari al valore nominale dell'Obbligazione dedotte le eventuali quote di ammortamento già corrisposte in precedenza, e
- gli interessi maturati tra (a) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente precedente alla Data di Rimborso Anticipato, e (b) la stessa Data di Rimborso Anticipato.

4.8 Tasso di interesse nominale e disposizioni relative agli interessi da pagare

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi, al tasso variabile nominale annuo lordo pari all'Euribor 12 mesi (il "**Parametro di Riferimento**") maggiorato di uno spread (il "**Margine**") pari a 500 punti base (il "**Tasso di Interesse**"), dalla Data di Godimento del Prestito (inclusa) e sino alla Data di Scadenza del Prestito (esclusa).

Laddove il Parametro di Riferimento assuma valore inferiore a 200 punti base (i.e. inferiore al 2,00%), il tasso cedolare lordo non potrà essere inferiore al 7,00%, essendo previsto un Floor pari al 7,00%.

Pertanto il tasso cedolare lordo sarà pari a:

Max (P + Margine; 7,00%), dove:

P è il Parametro di Riferimento.

Sugli interessi lordi verrà applicata l'imposta sostitutiva prevista dalla legge, attualmente pari al 26%.

Gli interessi lordi verranno computati, per ciascun anno di durata del Prestito, sul capitale investito e non ancora rimborsato, ossia:

- su un importo di euro 1.000 per i primi 4 anni di durata del Prestito;
- su un importo di euro 800 per il 5° anno di durata del Prestito;
- su un importo di euro 600 per il 6° anno di durata del Prestito;
- su un importo di euro 400 per il 7° anno di durata del Prestito.

A titolo meramente indicativo nella tabella che segue è riportato il confronto delle Obbligazioni del Prestito con altri titoli obbligazionari.

Il lettore deve tenere presente che il rendimento annuo lordo a scadenza delle Obbligazioni non è disponibile alla Data del Prospetto e che l'esemplificazione fattane al seguente par. 4.10 del Prospetto, è costruita su ipotesi di andamento del Parametro di Riferimento (tasso Euribor a 12 mesi) nel corso della durata del Prestito, delle quali è assolutamente incerto il verificarsi in futuro.

L'Emittente non ha potuto, inoltre, identificare titoli obbligazionari in circolazione del tutto comparabili con le Obbligazioni del Prestito dell'Emittente.

Infatti, i titoli obbligazionari riportati nella seguente tabella sono solo limitatamente confrontabili con le Obbligazioni del Prestito, che prevedono un rimborso graduale del capitale investito e che differiscono, tra l'altro, in termini di settore di attività in cui opera l'emittente, assegnazione di rating, cedola e scadenza del prestito obbligazionario.

Emittente	ISIN	Data emissione	Data scadenza	Ranking	Valuta	Ammontare (mln)	Tenor	Coupon (%)	Current YTM (%)	Issue Rating Moody's	Issue Rating S&P	Issue Rating Fitch
IPI S.p.A.	IT0005707747	16/06/26	15/06/33	Unsecured	EUR	[*]	7	Min. 7%	ND	NR	NR	NR
BTP	IT0005696338	06/03/26	10/03/32	Unsecured	EUR	16.000,0	6	2,6	2,89	Baa2	BBB+	BBB+
IPI S.p.A.	IT0005661498	23/09/25	22/09/32	Unsecured	EUR	30,0	7	min 7%	ND	NR	NR	NR
Alerion Clean Power S.p.A.	XS3213330791	06/02/26	06/02/32	Unsecured	EUR	300,0	6	4,63	4,537	NR	NR	NR
FIND S.p.A.	IT0005680738	23/12/25	23/12/31	Unsecured	EUR	15,0	6	float + 3%	ND	NR	NR	NR
Borgoesia S.p.A.	IT0005683476	22/12/25	22/12/30	Unsecured	EUR	65,0	5	6,3	ND	NR	NR	NR
Rosetti Marino S.p.A.	IT0005680290	10/12/25	10/12/31	Unsecured	EUR	20,0	6	float + 2,1%	ND	NR	NR	NR
GPI S.p.A.	IT0005650764	14/05/25	14/05/31	Unsecured	EUR	41,5	6	6,32	ND	NR	NR	NR
Lottomatica Group S.p.A.	XS3047452746	13/05/25	31/01/31	Unsecured	EUR	67,8	5,7	4,88	4,47	Ba2	BB	NR
Carraro Finance	IT0006768151	17/04/25	17/04/30	Unsecured	EUR	265,80	5	5,25	4,749	NR	NR	NR

Fonte: informazioni pubblicate sul sito internet di Borsa Italiana all'8 aprile 2026.

Note: La voce "Tenor" indica la durata dell'obbligazione, espressa in numero di anni che intercorrono tra la data di emissione e la data di scadenza (e rimborso) dello strumento. La voce Yield-to-Maturity (YTM), è il rendimento lordo implicito di un'obbligazione sulla base delle cedole e del prezzo di mercato corrente dello strumento, nell'ipotesi che questo venga mantenuto sino a scadenza.

Con riferimento ai titoli obbligazionari riportati nella tabella, se ne evidenzia la limitata finalità informativa poiché:

- il titolo BTP è stato selezionato in quanto considerato benchmark per il mercato obbligazionario italiano, anche se differisce dalle Obbligazioni del Prestito in termini di ammontare, presenza di un rating e scadenza;
- le altre obbligazioni sono state selezionate in quanto recenti obbligazioni corporate, talune delle quali destinate anche al pubblico indistinto.

Questi titoli obbligazionari differiscono altresì dalle Obbligazioni del Prestito principalmente per vita residua e attività dell'Emittente.

Con riferimento al pagamento degli interessi del Prestito, si evidenzia che sarà effettuato annualmente in via posticipata e cioè alla scadenza di ogni 12 (dodici) mesi a partire dalla Data di Godimento.

Il parametro di riferimento (Euribor 12 mesi) sarà rilevato dall'Emittente in qualità di Agente per il Calcolo il secondo Giorno Lavorativo antecedente:

- la Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel primo anno di durata del Prestito,
- la scadenza del primo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel secondo anno di durata del Prestito,

- (iii) la scadenza del secondo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel terzo anno di durata del Prestito,
- (iv) la scadenza del terzo anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel quarto anno di durata del Prestito,
- (v) la scadenza del quarto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel quinto anno di durata del Prestito,
- (vi) la scadenza del quinto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel sesto anno di durata del Prestito,
- (vii) la scadenza del sesto anno dalla Data di Godimento, per determinare il Tasso Variabile maturato nel settimo anno di durata del Prestito.

Il Parametro di Riferimento sarà costituito dal tasso Euribor dodici (12) mesi – rilevazione puntuale act/360. L'Euribor (European Interbank Offered Rate) è il tasso di interesse applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dallo European Money Markets Institute. L'Euribor viene pubblicato sui maggiori quotidiani finanziari, anche nelle versioni web, e sulle pagine dei più diffusi Information Provider come, ad esempio, Bloomberg, nonché sul sito web <https://www.euribor-rates.eu/it/>.

Le informazioni relative all'Euribor, pertanto, sono accessibili al pubblico anche gratuitamente.

Nel 2016 è stato dichiarato benchmark critico dalla Commissione europea per la sua rilevanza sistemica.

Il Regolamento (UE) 2016/1011 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'8 giugno 2016, come da ultimo aggiornato dal Regolamento (EU) 2025/914 (c.d. Regolamento Benchmark), sugli indici usati come indici di riferimento negli strumenti finanziari e nei contratti finanziari o per misurare la performance di fondi di investimento, definisce come “amministratore” qualsiasi persona fisica o giuridica che ha il controllo della fornitura di un indice di riferimento. Il Regolamento Benchmark affida all'ESMA l'istituzione e la tenuta di un registro, pubblicamente accessibile, degli amministratori e degli indici di riferimento.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 29, par. 2, del Regolamento (UE) 2016/1011, l'Emittente dichiara che il parametro di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso di interesse variabile prodotto dalle Obbligazioni oggetto dell'Offerta di cui al presente Prospetto, è fornito da un amministratore incluso, alla Data del Prospetto, nel registro di cui all'articolo 36 del medesimo Regolamento (UE) 2016/1011.

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

Laddove il parametro di riferimento dovesse divenire inferiore a 200 punti base nel periodo di durata del Prestito, è previsto un limite inferiore (Floor) per gli interessi lordi pari al 7,00%.

L'ultimo pagamento sarà effettuato alla Data di Scadenza o, in caso di Rimborso Anticipato, a tale data.

Gli interessi saranno calcolati su base numero di giorni effettivi del relativo periodo di interessi su numero di giorni compresi nell'anno di calendario (365 ovvero, in ipotesi di anno bisestile, 366) – secondo la convenzione Act/Act unadjusted, come intesa nella prassi di mercato.

Per “Periodo di Interessi” si intende il periodo compreso fra una data di pagamento interessi (inclusa) e la successiva data di pagamento interessi (esclusa), ovvero, limitatamente al primo periodo di interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento (inclusa) e la prima data di pagamento interessi (esclusa), fermo restando che laddove una data di pagamento interessi venga a cadere in un giorno che non è un giorno lavorativo secondo il calendario di Borsa Italiana S.p.A., di volta in volta vigente, (“Giorno Lavorativo”) e sia quindi posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, non si terrà conto di tale spostamento ai fini del calcolo dei giorni effettivi del relativo periodo di interessi (c.d. unadjusted).

Qualora una qualsiasi data di pagamento degli interessi non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo ai titolari delle Obbligazioni, né il posticipo delle successive date di pagamento interessi (Following Business Day Convention – unadjusted).

Il pagamento degli interessi – al netto dell'imposta sostitutiva applicabile, pari al 26% dell'ammontare degli interessi lordi – avrà luogo esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli).

4.9 Data di scadenza, modalità di ammortamento e rimborso del Prestito

Le Obbligazioni del Prestito hanno durata sino allo scadere del 7° (settimo) anno dalla Data di Godimento (“**Data di Scadenza del Prestito**”).

Le Obbligazioni saranno rimborsate:

a) secondo le seguenti quote di ammortamento:

(i) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui nominali 1.000 di ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 4° anno dalla data di emissione;

(ii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 800 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 5° anno dalla data di emissione;

(iii) il 20% del capitale (i.e. 200 euro sui residui 600 euro portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato alla scadenza del 6° anno dalla data di emissione;

(iv) il residuo 40 % del capitale (i.e. i 400 euro residui portati da ciascuna Obbligazione) verrà rimborsato, contestualmente alla scadenza del Prestito, alla scadenza del 7° anno dalla data di emissione,

oppure

b) alla Data di Rimborso Anticipato ad iniziativa dell'Emittente.

Il rimborso del capitale avrà luogo esclusivamente per il tramite degli intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata gestito da Euronext Securities Milan (Monte Titoli).

Qualora una qualsiasi data di rimborso del capitale non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo ai titolari delle Obbligazioni, né il posticipo delle successive date di pagamento interessi (Following Business Day Convention – unadjusted).

L'Emittente potrà decidere di riacquistare tutte le Obbligazioni del Prestito ad un prezzo che sarà pari: al valore residuo in linea capitale (i.e. al valore nominale dedotte le quote di ammortamento eventualmente già corrisposte agli Obbligazionisti) di ciascuna Obbligazione, maggiorato degli interessi netti (i.e. al netto dell'imposta sostitutiva applicabile, pari al 26%) maturati su tale importo nel periodo tra (i) la scadenza dell'anno di durata del Prestito immediatamente antecedente alla Data di Riacquisto, e (ii) la Data di Riacquisto medesima.

In tale eventualità l'Emittente procederà all'estinzione di tutte le Obbligazioni.

Le Obbligazioni del Prestito eventualmente acquistate dall'Emittente sul mercato secondario possono essere, a scelta dell'Emittente, mantenute oppure cancellate, fermo restando che l'Emittente non potrà partecipare alle deliberazioni dell'Assemblea degli Obbligazionisti per le Obbligazioni da essa eventualmente mantenute, ai sensi dell'art. 2415, quarto comma, del Codice Civile.

4.10 Tasso di rendimento

Il tasso di rendimento effettivo annuo lordo è variabile, e pari al tasso Euribor 12 mesi maggiorato di uno spread pari a 500 punti base.

In considerazione del fatto che il Prestito è emesso alla pari, ovvero il prezzo di sottoscrizione è pari al 100% del valore nominale, e del fatto che il Prestito è assoggettato a graduale ammortamento tra il 4° e il 7° anno di durata dello stesso, il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza è differente dal tasso cedolare.

Assumendo, in via del tutto ipotetica, che il tasso cedolare lordo sia pari:

- all'8% (corrispondente al 5,92% netto), per i primi due anni di durata del Prestito;
- al 7% (corrispondente al 5,18% netto), per il terzo e quarto anno di durata del Prestito;
- all'8% (corrispondente al 5,92% netto), per il quinto e sesto anno di durata del Prestito;
- al 7% (corrispondente al 5,18% netto), per il settimo e ultimo anno di durata del Prestito;

nell'ipotesi in cui il Prestito giunga alla sua naturale scadenza (ossia, nel caso in cui l'Emittente non decida di procedere al Riacquisto o al Rimborso Anticipato del Prestito), ciascuna Obbligazione produrrà i seguenti flussi di pagamento:

Anno di durata del Prestito	Rimborso in linea capitale a fine anno	Capitale Residuo	Interessi lordi maturati (euro)	Flusso pagamenti (euro)
1°	0	1.000	80	80
2°	0	1.000	80	80
3°	0	1.000	70	70
4°	200	800	70	270
5°	200	600	64	264
6°	200	400	48	248
7°	400	0	28	428
Totale Flussi				1.440

Il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza (**tres**) può essere determinato mediante la seguente formula:

$$VA = \sum_{t=1}^T \frac{F_t}{(1 + tres)^t}$$

Dove:

VA è il valore attuale del titolo (i.e., nel caso di specie, 1.000 euro, essendo il titolo sottoscritto alla pari),

T rappresenta la scadenza (i.e., nel caso di specie, 7, pari agli anni di durata del Prestito),

F_t rappresenta i flussi periodici corrisposti al possessore del titolo (che, nel caso di specie, includono, dal 4° al 7° anno le quote di rimborso del capitale investito).

Il rendimento effettivo annuo lordo a scadenza, nell'ipotesi sopra indicata, risulterebbe pari al 7,75% circa.

Il Tasso di rendimento effettivo annuo lordo a scadenza viene calcolato con il metodo del tasso interno di rendimento a scadenza in regime di capitalizzazione composta, alla data di emissione e sulla base dell'importo versato e relativi ammortamenti nonché dei flussi cedolari. Le ipotesi sottostanti al metodo di calcolo indicato, prevedono la detenzione del titolo fino alla scadenza, e l'assenza di eventi di credito relativi all'Emittente. Il rendimento effettivo del titolo è il tasso che rende equivalente la somma attualizzata dei flussi di cassa percepiti al prezzo dell'Offerta.

Il tasso di interesse delle Obbligazioni è stato stabilito il 31 marzo 2026 dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente autonomamente, senza avvalersi di esperti indipendenti.

Nella determinazione del tasso, non è stata, inoltre, valorizzata la componente derivativa connessa alla facoltà dell'Emittente di Rimborso Anticipato del Prestito.

4.11 Forme di rappresentanza dei possessori dei titoli

Le disposizioni che regolano le modalità con le quali i portatori delle Obbligazioni sono rappresentati e quelle che regolano l'organizzazione di gruppo degli obbligazionisti sono quelle di tempo in tempo vigenti, secondo la legge italiana.

Per la tutela degli interessi comuni degli Obbligazionisti si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile.

Ai sensi dell'articolo 2415 del codice civile, l'Assemblea degli Obbligazionisti delibera:

- la nomina e la revoca del Rappresentante Comune;
- le modificazioni delle condizioni del prestito;
- le proposte di amministrazione controllata e di concordato preventivo e fallimentare dell'Emittente;
- la costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela degli interessi comuni e relativo rendiconto;
- altri oggetti di interesse comune degli obbligazionisti.

Ai sensi dell'articolo 2415, comma terzo, del Codice Civile, all'Assemblea degli Obbligazionisti si applicano le disposizioni relative all'assemblea straordinaria dei soci.

Per le delibere inerenti alle modificazioni delle condizioni del prestito è necessario, anche in seconda convocazione, il voto favorevole degli obbligazionisti che rappresentino la metà delle obbligazioni emesse e non estinte. All'assemblea degli obbligazionisti possono assistere gli amministratori e i sindaci.

Le deliberazioni dell'assemblea degli obbligazionisti vincolano anche gli assenti o dissenzienti.

L'assemblea degli obbligazionisti nomina il Rappresentante Comune degli Obbligazionisti. In difetto, questi è nominato con decreto del Tribunale competente su domanda di uno o più obbligazionisti o degli amministratori dell'Emittente. Il Rappresentante Comune dura in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e può essere rieletto.

Il Rappresentante Comune deve provvedere all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea degli obbligazionisti e tutelare gli interessi comuni di questi nei rapporti con l'Emittente. Ha diritto di assistere all'assemblea dei soci. Per la tutela degli interessi comuni, il Rappresentante Comune ha la rappresentanza processuale degli Obbligazionisti anche nel concordato preventivo, nella liquidazione giudiziale, e nell'amministrazione straordinaria dell'Emittente.

In ogni caso, come previsto dall'art. 2419 del Codice Civile, non sono precluse azioni individuali degli Obbligazionisti, salvo che tali azioni siano incompatibili con le deliberazioni dell'assemblea degli Obbligazionisti previste dall'art. 2415 del Codice Civile.

Salvo diversa disposizione applicabile, tutte le comunicazioni dell'Emittente ai titolari delle Obbligazioni saranno considerate come valide se rese disponibili sul sito internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto26). Le comunicazioni saranno

in ogni caso effettuate secondo le modalità proprie del mercato di riferimento e ai sensi della vigente normativa applicabile.

Gli avvisi di convocazione delle Assemblee degli Obbligazionisti saranno pubblicati nelle forme di legge e, unitamente alla relativa documentazione saranno altresì messi a disposizione del pubblico sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com, alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni/prospetto26.

4.12 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi

L'emissione del Prestito è stata deliberata dal consiglio di amministrazione dell'Emittente in data 31 marzo 2026.

In particolare, la Società ha deliberato di:

(i) approvare l'emissione di un prestito obbligazionario destinato a investitori professionali e retail, a tasso variabile, non convertibile, non garantito e non subordinato, da offrire in sottoscrizione al pubblico indistinto in Italia e da ammettere a quotazione presso uno o più mercati regolamentati, ivi incluso il MOT, per un importo massimo complessivo non superiore ad euro 30.000.000, e

(ii) di conferire al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, il potere, esercitabile anche a mezzo di procuratori speciali e nell'osservanza dei termini e modalità di legge, di porre in essere, finalizzare, negoziare, sottoscrivere, modificare (in tutto o in parte) e ratificare:

a) ogni atto, documento (ivi incluso il Prospetto Informativo), comunicazione (quali gli avvisi e comunicati obbligatori o non) o accordo (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, il mandato al/ai responsabile/i del collocamento e l'accordo di collocamento e garanzia) necessario od opportuno alla finalizzazione (ivi incluso il potere di stabilire ogni termine e condizione delle obbligazioni e dell'offerta delle stesse), all'emissione ed al collocamento del Prestito Obbligazionario;

b) ogni atto, dichiarazione, comunicazione o documento necessario od opportuno all'avvio e alla successiva finalizzazione delle procedure nei confronti di Consob e di Borsa Italiana mirate all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni per poter effettuare l'Offerta ed alla connessa ammissione alla negoziazione sul MOT (ovvero su altro mercato regolamentato); e

c) ogni altro atto, contratto, operazione o documento che lo stesso ritenga comunque necessario od opportuno alla finalizzazione dell'emissione, del collocamento e della gestione del Prestito Obbligazionario e delle attività sopra indicate nonché per il buon successo dell'operazione.

4.13 Data di emissione degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni saranno emesse entro due giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Offerta (la "Data di Emissione"), ossia il 16 giugno 2026.

4.14 Restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Le Obbligazioni del Prestito saranno liberamente trasferibili e assoggettate al regime di circolazione dei titoli dematerializzati. In particolare, le Obbligazioni del Prestito saranno ammesse al sistema di

amministrazione accentrata di Euronext Securities Milan (Monte Titoli) in regime di dematerializzazione ai sensi della normativa vigente.

4.15 Regime fiscale

La normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Obbligazioni.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Obbligazioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

4.16 Identità dell'offerente e del soggetto che chiede l'ammissione a quotazione

Le Obbligazioni sono offerte in sottoscrizione dall'Emittente, che ne ha richiesto l'ammissione a quotazione.

5. Termini e condizioni dell'Offerta

5.1 Condizioni, statistiche relative all'Offerta, calendario previsto e modalità di sottoscrizione dell'Offerta

5.1.1 Condizioni alle quali l'Offerta è subordinata

L'Offerta non è subordinata ad alcuna condizione salvo quanto di seguito precisato in merito alla facoltà di revoca dell'Offerta.

5.1.2 Ammontare totale dell'Offerta

L'operazione consiste in un'offerta pubblica di sottoscrizione e ammissione a quotazione sul MOT di massimo n. 30.000 Obbligazioni, del valore nominale di euro 1.000 ciascuna, destinata al pubblico indistinto in Italia (l'"**Offerta**").

Nel caso in cui, alla conclusione del Periodo di Offerta, le sottoscrizioni in sede di distribuzione delle Obbligazioni sul MOT, siano inferiori a euro 20.000.000, l'Emittente si riserva la facoltà di revocare l'Offerta. In tale ipotesi le Obbligazioni potranno essere sottoscritte unicamente da investitori professionali.

Si rappresenta che, qualora le sottoscrizioni in sede di distribuzione delle Obbligazioni sul MOT siano inferiori a euro 15.000.000, l'ammissione alle negoziazioni potrà avvenire unicamente in presenza di un operatore "Specialista" in conformità al Regolamento dei Mercati di Borsa Italiana, che dovrà essere nominato dall'Emittente.

Per 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 avrà inizio alle ore 9.00 del 18 maggio 2026, e avrà termine alle ore 17:30 del 12 giugno 2026 (il "**Periodo di Offerta**").

Durante tutto il Periodo di Offerta le Obbligazioni potranno essere sottoscritte, tramite intermediari aderenti al MOT, mediante l'impartizione di ordini di acquisto su tale Mercato.

Qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte alla chiusura del Periodo di Offerta, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta, salvo che, laddove l'importo sottoscritto sia inferiore a 20 milioni di euro, l'Emittente decida di revocare l'Offerta.

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero Prestito entro la scadenza del Periodo di Offerta e nel caso in cui l'Emittente non si sia avvalso della facoltà di revocare l'Offerta, l'Emittente potrà, a partire dal 15 luglio 2026 e fino al 31 luglio 2026 (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 S.p.A. e da Envent Italia SIM S.p.A. quali collocatori.

Il prezzo di sottoscrizione delle Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

Le Obbligazioni eventualmente emesse nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo avranno, a tutti gli effetti, gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.

L'Offerta è inoltre legata alle seguenti condizioni di validità e durata:

a) l'Emittente si riserva la facoltà di disporre la chiusura anticipata dell'Offerta qualora, prima della conclusione del Periodo di Offerta, l'ammontare nominale complessivo massimo dell'Offerta (pari a euro 30.000.000) sia interamente collocato presso il pubblico indistinto.

La chiusura anticipata dell'Offerta sarà tempestivamente comunicata a Consob, a Borsa Italiana e al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni26.

In caso di chiusura anticipata dell'Offerta, l'Offerta delle Obbligazioni avrà termine alle ore 17:30 della relativa data di chiusura anticipata.

In caso di chiusura anticipata dell'Offerta, la Data di Emissione delle Obbligazioni rimarrà invariata.

b) l'Emittente potrà decidere di non dare inizio all'Offerta e la stessa dovrà ritenersi annullata qualora tra la data di pubblicazione del Prospetto Informativo e il giorno antecedente l'inizio dell'Offerta, dovessero verificarsi circostanze straordinarie, così come previste nella prassi internazionale, quali, tra l'altro, gravi mutamenti negativi riguardanti la situazione politica, finanziaria, economica, normativa, valutaria o di mercato, a livello nazionale o internazionale, ovvero gravi mutamenti negativi che riguardino o incidano sulla situazione finanziaria, patrimoniale e/o reddituale o sulle attività dell'Emittente e/o del Gruppo, o comunque accadimenti di rilievo relativi all'Emittente e/o al Gruppo che siano tali da pregiudicare il buon esito dell'Offerta o da renderne non opportuno lo svolgimento. Tale decisione verrà comunicata tempestivamente a Consob, a Borsa Italiana e successivamente al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente.

c) l'Emittente si riserva la facoltà di ritirare l'Offerta, sulla base di quanto previsto alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.2, previa comunicazione a Consob, a Borsa Italiana e successivamente al pubblico, con avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com alla pagina www.ipi-spa.com/obbligazioni26, 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/obbligazioni26).

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 18 maggio 2026, e dopo il termine del Periodo di Offerta, e quindi dopo le ore 17:30 del 12 giugno 2026.

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

Nell’eventuale Periodo di Offerta Aggiuntivo, le domande di adesione all’Offerta devono essere presentate per quantitativi minimi pari a n. 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale complessivo di Euro 1.000 (il “Lotto Minimo”), con possibili incrementi pari ad almeno 1 (una) Obbligazione, per un valore nominale pari a Euro 1.000 ciascuna.

Le domande di adesione all’Offerta devono essere presentate a Directa SIM S.p.A. o a Envent Italia SIM S.p.A., quali collocatori (i “Collocatori”) 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 i Collocatori e presso gli eventuali subcollocatori. All’aderente che non intrattenga alcun rapporto di clientela con i Collocatori o gli eventuali subcollocatori 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 ai Collocatori o subcollocatori prima dell’inizio del Periodo di Offerta Aggiuntivo, ovvero prima delle ore 9:00 del 15

luglio 2026 e dopo la conclusione del Periodo di Offerta Aggiuntivo, ovvero dopo le ore 17:30 del 31 luglio 2026, 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)) ai Collocatori o eventuali subcollocatori dopo le ore 17:00 del quindicesimo giorno antecedente il 31 luglio 2026, salvo l'eventuale chiusura anticipata.

I clienti dei Collocatori o subcollocatori che operano online potranno aderire all'Offerta per via telematica, mediante l'utilizzo di strumenti elettronici via internet, in sostituzione del tradizionale metodo cartaceo. I Collocatori che operano online rendono disponibile, per la consultazione e la stampa, il Prospetto Informativo presso il proprio sito internet.

Gli interessati possono aderire all'Offerta anche tramite soggetti autorizzati all'attività di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, ai sensi del Testo Unico della Finanza e relative disposizioni di attuazione, purché gli stessi sottoscrivano l'apposito modulo di adesione in nome e per conto del cliente investitore, e tramite soggetti autorizzati, ai sensi dello stesso Testo Unico della Finanza e delle relative disposizioni di attuazione, all'attività di ricezione e trasmissione ordini, alle condizioni indicate nella relativa normativa di attuazione. Le società fiduciarie autorizzate alla gestione patrimoniale di portafogli d'investimento mediante intestazione fiduciaria di cui all'articolo 60, comma 4, del D. Lgs. 23 luglio 1996 n. 415 possono aderire all'Offerta esclusivamente per conto dei loro clienti, indicando sul modulo di adesione il solo codice fiscale del cliente.

Ai sensi dell'articolo 67-duodecies, comma 4, del Codice del Consumo, l'efficacia dei contratti conclusi mediante tecniche di comunicazione a distanza (ovvero online) è sospesa per la durata di 14 (quattordici) giorni dalla data di sottoscrizione degli stessi da parte dell'investitore.

5.1.5 Revoca dell'adesione.

Nel caso in cui l'Emittente proceda alla pubblicazione di un supplemento al Prospetto Informativo, sia nel Periodo di Offerta sia nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, gli investitori che abbiano già aderito all'offerta, prima della pubblicazione di tale supplemento, potranno, ai sensi dell'articolo 23 del Regolamento 2017/1129, revocare la propria accettazione.

Il diritto di revoca dell'accettazione è esercitabile entro il termine indicato nel supplemento e comunque non inferiore a tre giorni lavorativi dalla pubblicazione del supplemento, secondo le modalità indicate nel supplemento medesimo ovvero altro termine eventualmente previsto dalle norme per tempo vigenti.

Ai sensi dell'articolo 23 comma 3 del Regolamento 2017/1129, ove le Obbligazioni siano acquistate o sottoscritte tramite un intermediario finanziario, quest'ultimo:

- a) informerà gli investitori della possibilità che sia pubblicato un supplemento, del luogo e del periodo in cui sarebbe pubblicato, anche sul suo sito web, e del fatto che in tal caso li assisterebbe nell'esercizio del diritto di revocare l'accettazione;
- b) informerà gli investitori interessati dei casi in cui li contatterebbe per via elettronica per notificare loro l'avvenuta pubblicazione di un supplemento, laddove essi acconsentano ad essere contattati per via elettronica;

c) offrirà agli investitori che acconsentono ad essere contattati soltanto con modalità diverse da quella elettronica la possibilità di essere contattati per via elettronica esclusivamente allo scopo di ricevere la notifica della pubblicazione di un supplemento;

d) avviserà gli investitori che non acconsentono ad essere contattati per via elettronica e che rifiutano tale possibilità di contatto di cui alla lettera c) di controllare il suo sito web o quello dell'emittente per verificare se sia stato pubblicato un supplemento.

L'intermediario finanziario contatterà gli investitori il giorno in cui il supplemento è pubblicato ovvero entro altro termine eventualmente previsto dalle norme per tempo vigenti.

Non è prevista la possibilità di ridurre le sottoscrizioni.

5.1.6 Modalità e termini per il pagamento e la consegna degli strumenti finanziari

Il pagamento del Prezzo di Offerta delle Obbligazioni (pari al 100% del loro valore nominale) distribuite dovrà essere effettuato alla Data di Pagamento presso l'Intermediario attraverso il quale l'ordine di acquisto delle Obbligazioni è stato immesso.

La Data di Pagamento, che coincide con la Data di Emissione e con la Data di Godimento del Prestito, cadrà il 2° (secondo) Giorno Lavorativo successivo alla chiusura del Periodo di Offerta, ossia il 16 giugno 2026. Anche in caso di chiusura anticipata dell'Offerta, la Data di Pagamento coinciderà con la Data di Emissione e con la data di Godimento del Prestito.

Le Obbligazioni distribuite nell'ambito dell'Offerta saranno messe a disposizione in forma dematerializzata agli aventi diritto mediante contabilizzazione presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli) sui conti di deposito intrattenuti presso la stessa dagli Intermediari, attraverso i quali l'ordine di acquisto delle Obbligazioni è stato immesso sul MOT.

Durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo, il pagamento del Prezzo di Offerta delle Obbligazioni assegnate dovrà essere effettuato alla data di sottoscrizione della scheda di adesione presso il Collocatore o l'eventuale sub collocatore che ha ricevuto l'adesione, senza aggravio di commissioni o spese a carico del richiedente.

Le Obbligazioni assegnate nell'ambito dell'Offerta saranno messe a disposizione degli aventi diritto in forma dematerializzata, sui conti intrattenuti dai Collocatori presso Euronext Securities Milan (Monte Titoli), che provvederanno a registrarle nei conti di deposito a favore degli aventi diritto.

5.1.7 Diffusione dei risultati dell'Offerta

I risultati dell'Offerta saranno resi noti dall'Emittente mediante diffusione, entro le ore 7:59 del 1° (primo) Giorno Lavorativo successivo al termine del Periodo di Offerta, di un apposito comunicato che verrà diffuso mediante il sistema SDIR e che sarà pubblicato sul sito internet dell'Emittente.

5.1.8 Eventuali diritti di prelazione

In considerazione della natura delle Obbligazioni ivi descritte non sono previsti diritti di prelazione.

5.2 Piano di ripartizione e di assegnazione

5.2.1 Destinatari dell'Offerta

L'Offerta è integralmente ed esclusivamente rivolta al pubblico indistinto in Italia.

In particolare, l'Offerta non è né sarà rivolta, né promossa né comunicata, direttamente o indirettamente, e non potrà essere accettata, direttamente o indirettamente, negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché gli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

Parimenti, non saranno accettate adesioni effettuate mediante tali servizi, mezzi o strumenti. Né il Prospetto né qualsiasi altro documento concernente l'Offerta viene spedito e non deve essere spedito o altrimenti inoltrato, reso disponibile, distribuito o inviato negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi; questa limitazione si applica anche ai titolari di Obbligazioni con indirizzo negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, o a persone che l'Emittente o i suoi rappresentanti sono consapevoli essere fiduciari, delegati o depositari in possesso di Obbligazioni dell'Emittente per conto di detti titolari. Coloro i quali ricevono tali documenti (inclusi, tra l'altro, custodi, delegati e fiduciari) non devono distribuire, inviare o spedire alcuno di essi negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, né tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico).

La distribuzione, l'invio o la spedizione di tali documenti negli o dagli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi, o tramite i servizi di ogni mercato regolamentato degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché degli Altri Paesi, tramite i servizi postali o attraverso qualsiasi altro mezzo di comunicazione o commercio nazionale o internazionale riguardante gli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché negli o dagli Altri Paesi (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed *internet* e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) non consentiranno di accettare adesioni all'Offerta in virtù di tali documenti.

Le Obbligazioni non sono state né saranno registrate ai sensi dello United States Securities Act del 1933 e sue successive modifiche, vigente negli Stati Uniti d'America, né ai sensi delle normative in vigore in Canada, Giappone o Australia o negli Altri Paesi, e non potranno conseguentemente essere offerte o, comunque, consegnate direttamente o indirettamente negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi.

Esclusivamente ai fini del processo di approvazione dello strumento finanziario dei *manufacturer*, la valutazione del mercato target in relazione alle Obbligazioni ha portato alla conclusione che: (i) il mercato target per le Obbligazioni è costituito da controparti qualificate, clienti professionali e clienti al dettaglio, ciascuno come definito dalla MiFID II; e (ii) le seguenti strategie di distribuzione delle Obbligazioni sono appropriate: la consulenza in materia di investimenti, la gestione di portafogli e vendite senza consulenza nel rispetto degli obblighi di valutazione di appropriatezza e adeguatezza del collocatore ai sensi della MiFID II, ove applicabili.

Qualsiasi soggetto che successivamente offra, venda o raccomandi le Obbligazioni (un “collocatore”) dovrà tenere in considerazione la valutazione del mercato target dei *manufacturer*; tuttavia, ciascun collocatore soggetto alla MiFID II è tenuto ad effettuare la propria valutazione del mercato target in relazione alle Obbligazioni (adottando o affinando la valutazione del mercato target fatta dai *manufacturer*) e determinando i canali di distribuzione appropriati, nel rispetto degli obblighi di valutazione di appropriatezza o adeguatezza del collocatore ai sensi della MiFID II, a seconda dei casi.

5.2.2 Modalità di riparto

Le adesioni pervenute da parte del pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta verranno accolte, sulla base dell'ordine temporale di immissione dei pertinenti ordini di acquisto sul MOT, e durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo sulla base delle adesioni raccolte dai Collocatori, sino all'eventuale raggiungimento dell'importo massimo del Prestito, pari a euro 30.000.000.

5.2.3. Procedura per la comunicazione ai sottoscrittori dell'ammontare assegnato

I Collocatori provvederanno a dare conferma ai richiedenti dei quantitativi di Obbligazioni sottoscritte.

5.3 Fissazione del prezzo

5.3.1 Prezzo d'Offerta

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale.

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

Nessun onere o spesa aggiuntiva è prevista a carico degli aderenti, salvo eventuali spese connesse all'apertura di un conto corrente e/o di un deposito titoli ovvero il versamento di un deposito temporaneo infruttifero di cui alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.1.4, del Prospetto Informativo.

5.4 Collocamento e sottoscrizione

5.4.1 Soggetti incaricati del collocamento

A) Durante la distribuzione diretta sul MOT

Directa SIM S.p.A. opererà in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa nonché in qualità di Collocatore nel Periodo di Offerta e nel Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Directa SIM potrà avvalersi di Envent Italia Sim S.p.A. come subcollocatore o di ulteriori subcollocatori. Envent Italia Sim S.p.A. e gli eventuali ulteriori subcollocatori stipuleranno contratti di subcollocamento con Directa SIM e non con l'Emittente e non percepiranno da quest'ultimo compensi o corrispettivi per l'attività svolta.

Le Obbligazioni potranno essere sottoscritte per il tramite di imprese di investimento, banche, società di gestione del risparmio, intermediari finanziari iscritti nell'elenco previsto dall'art. 106 del TUB, società di intermediazione mobiliare e altri intermediari autorizzati ai sensi dell'art. 18 del TUF (gli "Intermediari"), che riceveranno dagli Investitori gli ordini di acquisto e provvederanno ad immetterli sul MOT direttamente o – qualora non siano direttamente abilitati ad operare sul MOT – trasmettendoli ad un operatore partecipante al MOT.

Gli intermediari cui gli Investitori conferiscono gli ordini di acquisto e provvederanno a immetterli sul MOT per conto degli Investitori medesimi non riceveranno alcuna commissione dall'Emittente per la prestazione dei servizi di investimento di esecuzione di ordini per conto dei clienti o di ricezione e trasmissione degli ordini.

Tali Intermediari, tuttavia, in conformità ai contratti per la prestazione di servizi di investimento sottoscritti dai loro clienti, potrebbero applicare dei costi a questi ultimi in relazione alla sottoscrizione di Obbligazioni sul MOT.

B) Durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo

Con riferimento all'eventuale offerta delle Obbligazioni anche nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo, Directa SIM S.p.A. e Envent Italia Sim S.p.A. opereranno quali collocatori per conto dell'Emittente.

5.4.2 Denominazione e indirizzo degli organismi incaricati del servizio finanziario

Il servizio titoli relativo alle Obbligazioni sarà svolto, per conto della Società, da Euronext Securities Milan (Monte Titoli), con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.

5.4.3 Accordi di sottoscrizione e di collocamento

Directa SIM S.p.A. ha assunto, con riferimento all'Offerta sul MOT, l'impegno di operare in qualità di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa, nonché in qualità di Collocatore nel Periodo di Offerta e nel Periodo di Offerta Aggiuntivo.

Envent Italia Sim S.p.A. ha assunto, con riferimento all'eventuale svolgimento dell'Offerta anche nel corso del Periodo di Offerta aggiuntivo, l'impegno ad operare in qualità di Collocatore.

Non vi sono impegni di assunzione a fermo per la sottoscrizione del Prestito.

5.4.4 Data di stipula dell'accordo di sottoscrizione e collocamento

Il Contratto di collocamento nonché relativo all'assunzione, da parte di Directa SIM S.p.A., con riferimento all'Offerta sul MOT, dell'incarico di Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa, è stato sottoscritto tra l'Emittente e Directa SIM S.p.A. in data 8 maggio 2026.

Il Contratto di collocamento per l'eventuale svolgimento dell'Offerta anche nel corso del Periodo di Offerta Aggiuntivo è stato sottoscritto tra l'Emittente e Envent Italia SIM S.p.A. in data 11 maggio 2026.

5.5. Ulteriori previsioni del Regolamento del Prestito

Il regolamento del Prestito adottato con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 31 marzo 2026, prevede che qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte alla chiusura del Periodo di Offerta, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta, salvo che, laddove l'importo sottoscritto sia inferiore a 20 milioni di euro, l'Emittente decida, a propria discrezione, di revocare l'Offerta. In tale ipotesi, l'ammissione a negoziazione sul MOT sarà annullata e priva di efficacia.

In tal caso l'Emittente potrà decidere di offrire le obbligazioni in sottoscrizione a investitori professionali e chiedere l'ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso il mercato Euronext Access Milan.

In tale ipotesi, fermo restando che le sottoscrizioni in precedenza effettuate dagli investitori retail saranno prive di efficacia alcuna:

- (i) le sottoscrizioni del Prestito saranno riservate esclusivamente a Investitori Professionali,
- (ii) il collocamento delle Obbligazioni avverrà per il tramite di intermediari collocatori;
- (iii) la sottoscrizione delle Obbligazioni potrà avvenire tra il 15 luglio 2026 e il 31 luglio 2026.

6. Ammissione alla negoziazione e modalità di negoziazione

6.1 Mercati regolamentati e Mercati Equivalenti

Borsa Italiana ha ammesso le Obbligazioni alla quotazione sul MOT con provvedimento n. FIA-002353 del 12 maggio 2026, subordinatamente all'approvazione del presente Prospetto da parte della Consob e al completamento dell'Offerta. La data di inizio delle negoziazioni ufficiali delle Obbligazioni sul MOT (la "Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT") sarà stabilita da Borsa Italiana previa verifica dei requisiti di cui all'Articolo 2.4.3 del Regolamento di Borsa Italiana e pubblicata sul Sito Web dell'Emittente e sul Sito Web della Borsa Italiana e diffusa tramite il conto dell'Emittente per il sistema di diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate ("Conto SDIR dell'Emittente"). La Data di Inizio delle Negoziazioni sul MOT corrisponderà alla Data di Emissione.

Il Regolamento di Borsa Italiana, nel caso in cui l'ammontare complessivo dei titoli da ammettere alle negoziazioni sul MOT sia inferiore a 15 milioni di euro, subordina tale ammissione alla presenza di un operatore "Specialista" sui titoli stessi.

6.2 Strumenti finanziari già ammessi alla negoziazione su Mercati regolamentati e/o Mercati Equivalenti

Alla Data del Prospetto Informativo, le Obbligazioni di cui alla presente Offerta non sono quotate in alcun altro mercato regolamentato o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di presentare domanda di ammissione a quotazione di tali Obbligazioni presso altri mercati regolamentati diversi dal MOT.

Il prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso variabile 2023 – 2028", in circolazione alla Data del Prospetto, è rappresentato da obbligazioni identificate dal codice ISIN IT0005558603 e ammesse alle negoziazioni su Euronext Access Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Il prestito obbligazionario denominato "IPI S.p.A. Tasso variabile 2025 – 2032", in circolazione alla Data del Prospetto, è rappresentato da obbligazioni identificate dal codice ISIN IT0005661498 e ammesse alle negoziazioni sul MOT - Euronext Milan, mercato regolamentato organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

6.3 Soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario

Non ci sono soggetti che hanno assunto l'impegno di agire come intermediari sul mercato secondario.

6.4 Prezzo di emissione dei titoli

Le Obbligazioni saranno emesse al 100% del valore nominale, pari a euro 1.000 per ciascun titolo obbligazionario.

Se sottoscritto nel Periodo di Offerta Aggiuntivo, il Prezzo di Offerta delle Obbligazioni sarà pari al 100% del loro valore nominale maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento.

7. Informazioni supplementari

7.1 Consulenti legati all'Emissione

Il consulente legale dell'Emittente nell'ambito dell'Offerta è Maviglia & Partners Studio Legale Associato.

7.2 Informazioni contenute nella Sezione Seconda del Prospetto Informativo e sottoposte a revisione

La Sezione Seconda del Prospetto non contiene informazioni aggiuntive rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che sono state sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte dei revisori legali dei conti.

7.3 Rating dello strumento finanziario

Non sarà assegnato alcun rating agli strumenti finanziari oggetto del presente Prospetto Informativo.

7.4 Nota di sintesi in parte sostituita dalle informazioni di cui all'articolo 8, par. 3, lettere da c) a i) del Regolamento (UE) n. 1286/2014

Non applicabile.

DEFINIZIONI

Agente per il Calcolo	L'Emittente svolgerà la funzione di Agente per il Calcolo.
Convenzione ACT/ACT unadjusted	Metodo di calcolo del valore delle cedole di titoli obbligazionari, basato sul rapporto tra i giorni effettivi di maturazione degli interessi in un determinato anno (ad es., in un semestre o in un anno) e i giorni effettivi di cui si compone l'anno di riferimento (ossia, 365 giorni per un anno non bisestile e 366 giorni per un anno bisestile).
Data del Prospetto Informativo	La data di approvazione del Prospetto Informativo indicata in copertina.
Data di Emissione	La data in cui le Obbligazioni sono emesse (entro due giorni lavorativi dalla chiusura del Periodo di Offerta).
Data di Godimento del prestito	Coincide con la Data di Emissione.
Data di scadenza e rimborso del Prestito	Indica lo scadere del settimo anno dalla Data di Emissione e di Godimento, salva l'Estinzione Anticipata del Prestito.
Dirigenti e Apicali o Alti Dirigenti	Indica Paolo Benedetto, che ricopre il ruolo di Direttore Generale dell'Emittente
Indicatori Alternativi di Performance o IAP	Secondo gli Orientamenti ESMA ESMA/2015/1415 uno IAP è un indicatore finanziario di performance finanziaria, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.
MOT	Il mercato telematico delle obbligazioni, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.
Offerta	Indica la presente Offerta realizzata mediante la distribuzione diretta sul MOT delle Obbligazioni effettuata, durante il Periodo di Offerta, avvalendosi di Directa SIM S.p.A. quale Operatore Incaricato dall'Emittente di esporre le proposte in vendita delle Obbligazioni sul MOT ai sensi dell'art. 2.4.3, del Regolamento di Borsa nonché l'eventuale offerta fuori mercato delle Obbligazioni rivolta al pubblico indistinto durante il Periodo di Offerta Aggiuntivo.
Parametro Riferimento	di Il tasso Euribor a 12 mesi, come rilevato dall'Agente per il Calcolo alle date di riferimento.
Periodo di Offerta	Il periodo intercorrente tra il 18 maggio 2026, e il 12 giugno 2026 (estremi inclusi).
Periodo di Offerta Aggiuntivo	Il periodo intercorrente fra il 15 luglio 2026 ed il 31 luglio 2026 (estremi inclusi).

Regolamento Prospetto	Regolamento UE 1129/2017 e ss.mm.ii.
Rimborso Anticipato del Prestito	La facoltà dell'Emittente di rimborsare anticipatamente il Prestito secondo quanto previsto dal Regolamento del Prestito.
Valore Nominale Residuo	Indica il capitale non ancora rimborsato all'investitore ad un determinato momento durante la vita del Prestito. Esso è pari al 100% del valore nominale dalla Data di Emissione e sino alla scadenza del 4° anno dalla stessa, all'80% del valore nominale durante il 5° anno e sino alla scadenza dello stesso, al 60% durante il 6° anno e sino alla scadenza dello stesso, al 40% durante il 7° anno e sino alla scadenza dello stesso.

GLOSSARIO

NPL	Acronimo di Non-Performing Loans. Indica le diverse categorie di crediti “deteriorati”, ossia che manifestano forme di inadempimento, più o meno rilevante, da parte del debitore. Essi sono rappresentati dalle sofferenze, dalle inadempienze probabili e dai crediti scaduti.
NTN	Acronimo di Numero di Transazioni Normalizzate. Tale indicatore viene calcolato considerando sia il numero di atti di compravendita di immobili, sia le effettive quote percentuali di proprietà immobiliare oggetto di compravendita.
S.L.P.	Superficie lorda di pavimento.
UTP	Acronimo di Unlikely To Pay. Indica la categoria intermedia di crediti deteriorati, per i quali appare improbabile che il debitore li onori integralmente, senza ricorrere ad azioni come l’escussione delle garanzie.