



Comunicato stampa

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

IPI Spa, semestrale 2026: liquidità a 36,1 milioni di euro e ricavi alberghieri in crescita del 23%. Prosegue la valorizzazione del patrimonio immobiliare

- **Ricavi consolidati pari a 23,1 milioni di euro**, con una significativa crescita dell'attività di gestione delle strutture ricettive, i cui ricavi raggiungono 9,5 milioni di euro (+23%)
- **Margine operativo lordo (EBITDA) positivo per 1,6 milioni di euro**; il confronto con il primo semestre 2025 riflette soprattutto i minori ricavi delle società di servizi e l'aumento di alcuni costi operativi
- **Disponibilità liquide pari a 36,1 milioni di euro al 30 giugno 2026**, a supporto degli investimenti e delle attività di sviluppo del Gruppo
- **Proseguono le attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare**, con l'avanzamento del progetto di rigenerazione del Palazzo ex RAI di Torino e le dismissioni realizzate nel corso del semestre
- **Prosegue il rafforzamento della componente recurring del patrimonio**, anche grazie all'accordo che consentirà la sostanziale messa a reddito degli spazi a uso ufficio del Lingotto, con effetti economici attesi a regime a partire dal 2027

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la **Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2026**.

I principali dati economici, finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2026, confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2025 sono i seguenti:

Dati economici	1° semestre 2026	1° semestre 2025
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	23,5	24,9
• Margine operativo lordo (EBITDA)	1,6	3,0
• Risultato operativo (EBIT)	(1,0)	1,2
• Risultato prima delle imposte	(6,2)	(4,7)
• Risultato netto	(6,2)	(4,8)
• Risultato complessivo	(6,4)	(4,8)



Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2026 comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi d'interesse.

Dati Finanziari e Patrimoniali	30.06.2026	31.12.2025
(Euro milioni)		
• Immobili	221,5	221,6
• Posizione finanziaria netta contabile	(174,5)	(170,9)
• Posizione finanziaria netta effettiva	(128,2)	(123,8)
• Indebitamento finanziario contabile	212,1	192,7
• Indebitamento finanziario effettivo	165,7	145,6
• Patrimonio netto	93,2	99,6
• Capitale investito netto	267,8	270,5

I **ricavi** nel primo semestre 2026 sono stati di 23.074 migliaia di euro, così composti:

Euro/000	1° semestre 2026	1° semestre 2025	%
Vendite immobili	195	1.790	- 89%
Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.856	3.974	- 3%
Servizi immobiliari, advisory, management e agency	8.754	9.886	- 11%
Gestione strutture ricettive	9.505	7.705	+ 23%
Recupero spese	764	518	+47%
Totale Ricavi	23.074	23.873	

Servizi immobiliari integrati

IPI Management Services, IPI Engineering e IPI Condominium sono attive nei servizi immobiliari integrati e di engineering, che comprendono attività di property, facility, project & construction management, progettazione integrata e direzione lavori, valutazioni e due diligence, amministrazione di condomini, di patrimoni immobiliari di terzi oltre che degli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 5,2 milioni di euro (5,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2025). Il Gruppo punta a far crescere le altre linee di servizio e usa il property management come porta d'ingresso. Il property management resta oggi l'attività prevalente e, per la forte concorrenza sui prezzi, esprime margini contenuti.

Intermediazione immobiliare

IPI Agency, con le sue filiali a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli, Bari e Firenze, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.



Nel primo semestre 2026 ha realizzato ricavi per 3,5 milioni di euro, rispetto ai 4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2025.

Gestione strutture ricettive

Il Gruppo IPI gestisce due alberghi al Lingotto a Torino per complessive 382 camere. Gli alberghi, entrambi 4 stelle, sono gestiti direttamente, con buoni risultati, in collaborazione con le catene alberghiere NH e Hilton.

Nel primo semestre 2026 i ricavi crescono e i margini restano positivi, in calo rispetto allo stesso periodo del 2025 per effetto dei maggiori canoni di locazione.

I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel – sono stati di 9,5 milioni di euro nel primo semestre 2026 (7,7 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2025); il margine operativo lordo gestionale è positivo per 0,3 milioni di euro, rispetto a un margine positivo di 0,8 milioni di euro del primo semestre 2025.

Lingotto Hotels opera anche come gestore di strutture extra-alberghiere, con 37 appartamenti a Milano distribuiti in due strutture, una delle quali di proprietà.

Sviluppo immobiliare

Il principale sviluppo immobiliare riguarda l'iconico Palazzo ex RAI di Torino, in via Cernaia 33. Sono in corso la bonifica dall'amianto e dalle fibre vetrose e lo strip out dell'immobile che lasceranno le sole strutture in acciaio e le solette dei piani. La conclusione di queste attività è prevista per settembre 2027.

Nello stesso periodo è proseguita la progettazione della ristrutturazione e rigenerazione del palazzo, affidata allo studio Carlo Ratti Associati.

Attività immobiliare

Le vendite immobiliari del primo semestre riguardano l'area di Napoli, un'unità a uso ufficio a Milano in Corso Magenta e alcune unità sparse per l'Italia acquistate negli anni passati dal Gruppo Reale.

I canoni di locazione di immobili del primo semestre 2026 sono sostanzialmente in linea rispetto allo stesso periodo del 2025.

Dopo il 30 giugno 2025 è stato stipulato un accordo con una primaria controparte che permetterà la messa a reddito sostanzialmente di tutti gli spazi a uso ufficio del Lingotto. Gli effetti di tale accordo si rifletteranno pienamente a cominciare dall'esercizio 2027.

Disponibilità liquide

La cassa al 30 giugno 2026 ammonta a 36,1 milioni di euro.

La **posizione finanziaria netta effettiva** è negativa di 128,2 milioni di euro con peggioramento, legato agli investimenti, rispetto alla posizione negativa, al 31 dicembre 2025, di 123,8 milioni di euro.



Il **patrimonio immobiliare** è in carico a bilancio per 221,5 milioni di euro rispetto a 221,6 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 221,5 milioni di euro si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2026 di 165,7 milioni di euro, pari a un loan to value (LTV) del 74,8% (LTV 65,7% a dicembre 2025). Tale indice non è determinato includendo le disponibilità liquide a fine periodo.

Assetto organizzativo

Non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo della Capogruppo.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Successivamente al 30 giugno 2026 e fino al 28 settembre 2026 – data di approvazione della Relazione finanziaria semestrale da parte del Consiglio di Amministrazione – non sono intervenuti eventi di rilievo tali da influenzare la situazione economica e patrimoniale illustrata.

Per il secondo semestre 2026 il Gruppo prevede un risultato della gestione in linea con l'andamento del primo semestre.

Paolo Benedetto, direttore generale del Gruppo IPI, ha dichiarato: *“Il collocamento del prestito obbligazionario IPI Spa Tasso Variabile 2026-2033, concluso nel semestre, ha ampliato e diversificato le fonti di finanziamento del Gruppo. Ne esce rafforzata la struttura finanziaria che sostiene i programmi di investimento e le esigenze future di IPI. Il risultato complessivo del semestre matura in una fase di investimenti sul patrimonio immobiliare e riflette l'andamento differenziato delle attività del Gruppo. Cresce in modo significativo la gestione alberghiera, che aumenta i ricavi e mantiene una marginalità positiva. Nei servizi immobiliari resta contenuta la redditività, per la forte pressione competitiva che caratterizza alcune linee di attività. Sul patrimonio di proprietà IPI ha proseguito la valorizzazione e la dismissione di alcuni asset e ha fatto avanzare il programma di rigenerazione del Palazzo ex RAI di Torino, in coerenza con gli obiettivi strategici del Gruppo e con le tempistiche dei finanziamenti in essere.”*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott. Giorgio Cavallo dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Torino, 28 settembre 2026



Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI Spa - Via Nizza n. 262/59

Torino

+39 011 4277816 | 011 4277987

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

Investor Relations

IPI Spa - Via Nizza n. 262/59

Torino

Paolo Benedetto

IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

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