



Relazione finanziaria semestrale

30 giugno 2026



IPI S.p.A.

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 87.100.000 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

Indice

Indice	0
Organi di Amministrazione e Controllo	1
Consiglio di Amministrazione	1
Collegio Sindacale	1
Società di Revisione	1
Struttura Societaria del Gruppo IPI al 30/06/2026	2
Informazioni sulle azioni e sugli azionisti	3
Azioni	3
Azionisti	3
Principali Dati Economico-Finanziari	5
Indicatori alternativi di performance	5
Principali Dati del Bilancio Consolidato	7
Relazione intermedia sulla Gestione	8
Scenario di mercato	9
Risorse Umane	13
Contenzioso	13
Contenzioso non tributario	13
Contenzioso tributario	14
Andamento Economico – Finanziario Consolidato	16
Andamento Economico-Finanziario Consolidato	19
Conto economico consolidato riclassificato	19
Stato patrimoniale consolidato riclassificato	20
Posizione Finanziaria Netta Consolidata	21
Aree di attività: informativa di settore	21
Attività Immobiliare	22
Servizi immobiliari	24
Attività Alberghiera	24
Andamento delle principali società controllate	25
IPI Management Services s.p.a.	25
IPI Engineering s.r.l.	25
IPI Condominium S.r.l.	26
IPI Agency S.r.l.	26
Lingotto 2000 S.p.A.	27
Lingotto Hotels s.r.l.	27

Aggiornamenti su governance e assetti proprietari	28
Rapporti infragruppo e con parti correlate	28
Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate	28
Azioni proprie e della Controllante	29
Piani di Stock Option	29
Altre informazioni	29
Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri	29
Modello organizzativo e codice etico	30
Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione	30
Premessa	32
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata	33
Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata	34
Prospetto del Conto Economico Complessivo Consolidato	35
Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto Consolidato	36
Rendiconto Finanziario Consolidato	37
Note esplicative	38
1. Informazioni generali	38
2. Forma e contenuto	38
3. ALTRE INFORMAZIONI	44
4. ATTIVITA' NON CORRENTI	46
5. ATTIVITA' CORRENTI	50
6. PATRIMONIO NETTO	54
7. PASSIVITA'	55
8. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	66
9. IMPEGNI E RISCHI	69
10. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE	71
11. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	73
12. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI	76
13. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI	76
14. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO	77
ALLEGATI	78
Attestazione al bilancio consolidato	79
Relazione di revisione contabile limitata della società di revisione al bilancio consolidato semestrale abbreviato	80

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Vicepresidente	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Guido Canale
	Gerardo Navazio
	Noemi Mondo
	Claudio Recchi
	Paolo Benedetto (*)

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

(*) nominato con assemblea del 30 gennaio 2026 per la durata dell'attuale mandato dell'Organo Amministrativo

Collegio Sindacale

Presidente	Luca Asvisio
Sindaci Effettivi	Alessandro Galizia
	Emanuela Congedo
Sindaci Supplenti	Elena Aschero
	Tiziano Bracco

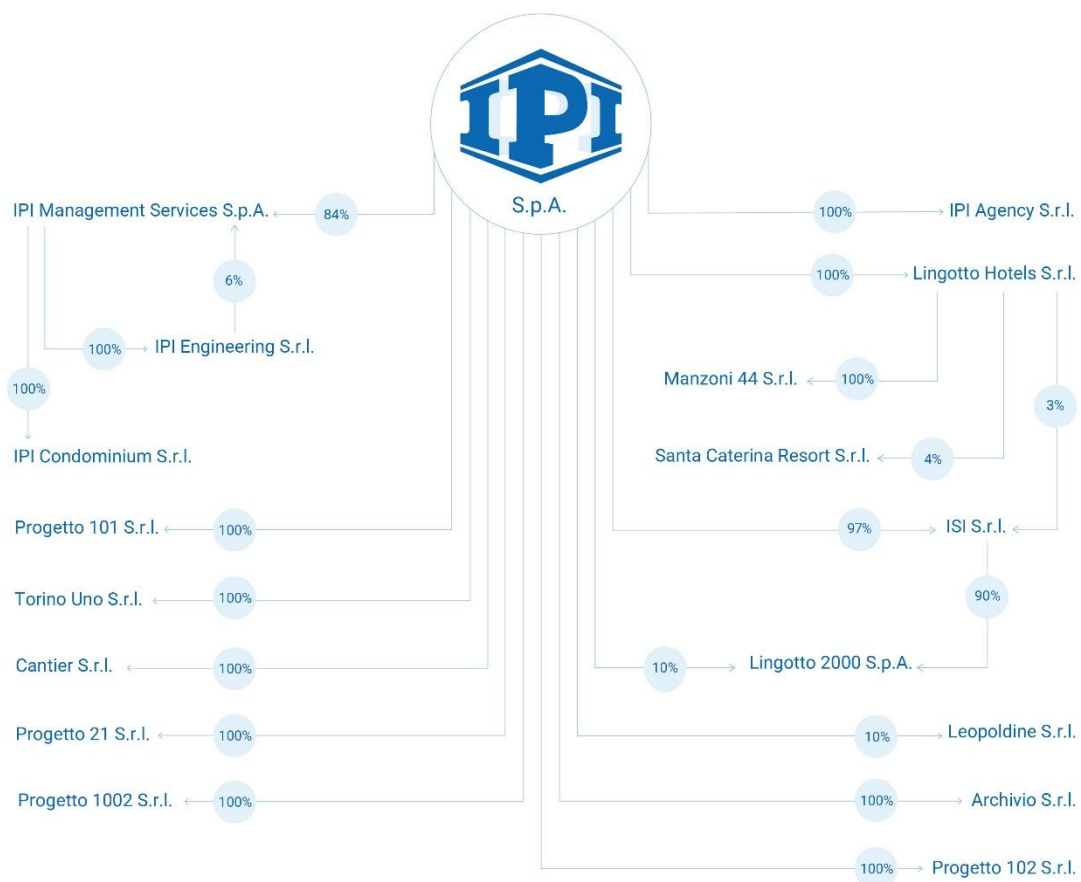
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

Società di Revisione

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 30 gennaio 2026 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2033.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 30/06/2026



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

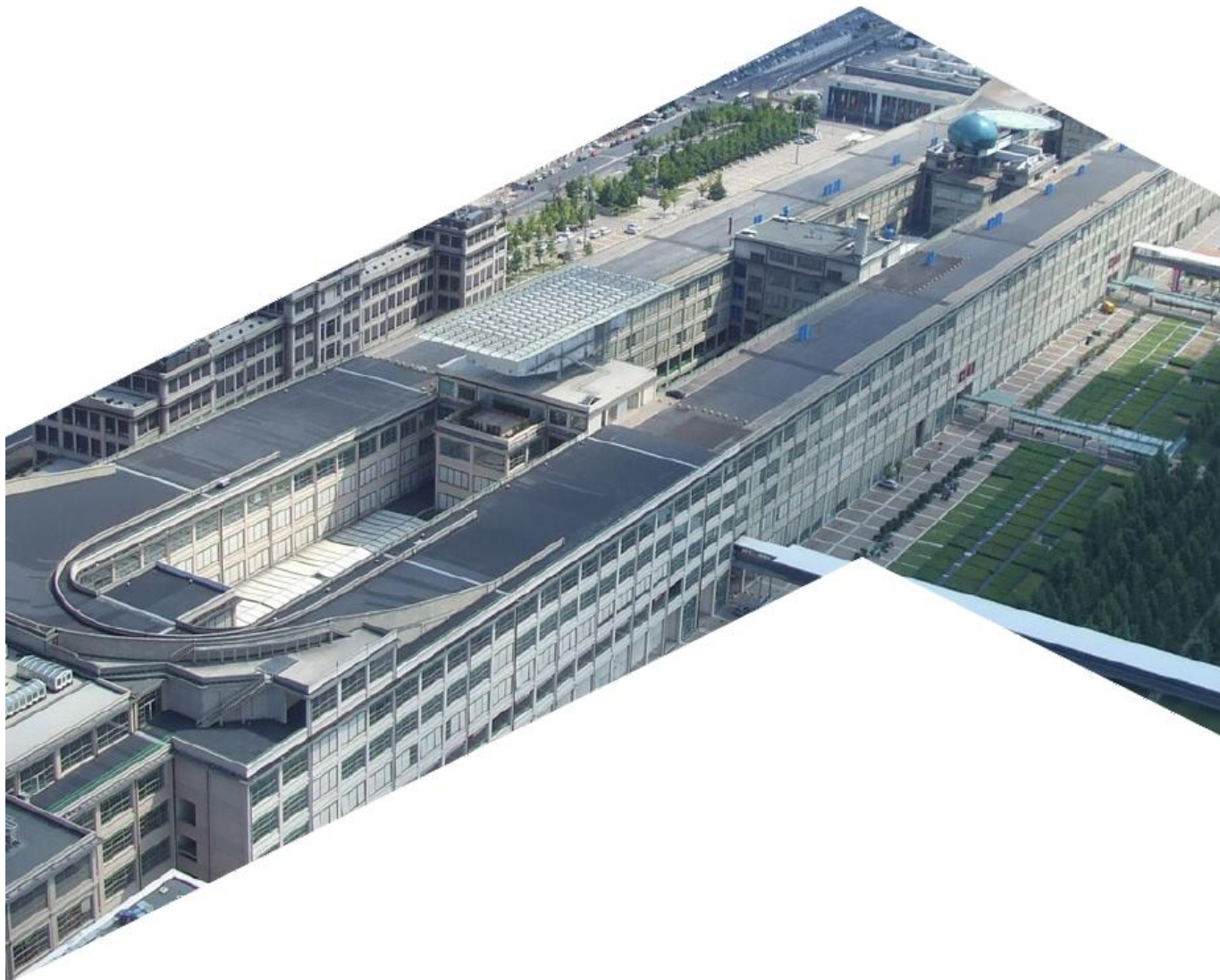
Azioni

Capitale sociale	Euro	87.100.000
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	87.100.000

Azionisti

IPI Domani S.p.A. è titolare di n° 86.114.183 azioni, il 98,870% del capitale sociale di IPI S.p.A. MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., ha indirettamente il controllo di IPI S.p.A., sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento.

Il Prof. Massimo Segre ha il controllo di MI.MO.SE. S.p.A.



Relazione intermedia sulla gestione al 30 giugno 2026

Principali Dati Economico-Finanziari

Indicatori alternativi di performance

IPI, in linea con gli orientamenti pubblicati il 5 ottobre 2015 dalla European Securities and Markets Authority (ESMA/2015/1415), presenta nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 30 giugno 2026, in aggiunta ai dati economico-patrimoniali e finanziari previsti dagli International Financial Reporting Standards (IFRS), alcuni indicatori da questi ultimi derivati, che forniscono al management un ulteriore parametro per la valutazione delle performance conseguite dal Gruppo.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le principali grandezze utilizzate quali indicatori alternativi di performance sono:

- **Margine Operativo Lordo (EBITDA):** è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti. L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT), al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate). Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).
- **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. Nell'ambito della Relazione sulla Gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto. Con l'introduzione e applicazione dell'IFRS16, a partire dal bilancio dell'esercizio 2019, nell'Indebitamento Finanziario Netto viene incluso tra le passività finanziarie anche il valore attuale dei canoni di locazione operativi a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.
- **Capitale Investito Netto:** indicatore patrimoniale rappresentato dalla somma del Capitale immobilizzato (dato dalla somma delle attività materiali, immateriali, investimenti immobiliari e da partecipazioni e crediti finanziari non correnti), del Capitale circolante netto (rappresentato dalla somma delle Rimanenze, dei Crediti commerciali e degli Altri crediti e attività, dei Crediti per imposte correnti, dei Debiti

commerciali e Altre passività e dei Debiti per imposte correnti), delle Attività per imposte anticipate, dei Fondi per rischi e oneri e del TFR

Nel presente documento, inoltre, saranno presentate alcune grandezze con la dicitura "effettiva", intendendo con questo l'importo determinato senza considerare l'applicazione del principio contabile IFRS16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del principio contabile IFRS16.

Nella presentazione della "PFN effettiva" e del "Indebitamento finanziario effettivo" sono pertanto esclusi i debiti finanziari relativi ai leasing identificati come operativi dal già menzionato principio contabile IFRS 16.

Principali Dati del Bilancio Consolidato

Importi in milioni di euro

Dati Economici	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
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 di period	(6,2)	(4,8)
Risultato complessivo	(6,4)	(4,8)

Dati Patrimoniali	30.06.2026	31.12.2025
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

Unità	30.06.2026	31.12.2025
Dipendenti	236	240

La differenza tra posizione finanziaria netta effettiva e posizione finanziaria netta contabile e tra indebitamento finanziario effettivo e indebitamento finanziario contabile, è data dall'applicazione del principio contabile IFRS16.

Relazione intermedia sulla Gestione

Signori Azionisti,

il primo semestre 2026 del Gruppo si chiude con un risultato consolidato negativo per 6,2 milioni di euro, rispetto ad un risultato consolidato negativo per 4,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2025 e un Patrimonio Netto di 93,2 milioni di euro (99,6 milioni di euro al 31 dicembre 2025),

Nel primo semestre 2026, il Gruppo ha continuato nello sviluppo delle attività in essere sia negli investimenti immobiliari che nei servizi tecnici e nell'intermediazione immobiliare. Nello specifico sono proseguiti:

- l'attività di strip-out e bonifica dell'amianto del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia 33, acquistato a fine 2021;
- lo sviluppo dei servizi per l'immobiliare: property & facility management, project & construction management, due diligence e progettazione integrata, advisory e valutazioni;
- lo sviluppo e crescita nell'agency e brokerage;
- gli interventi di riqualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni;
- gli investimenti negli hotel in gestione per confermare l'alto livello di qualità, ripagata in termine di crescita dei ricavi.
- Sono stati ceduti alcuni immobili, tra cui l'area di Napoli, un ufficio a Milano in C.so Magenta e alcune unità sparse per l'Italia acquistate negli anni passati dal Gruppo Reale Assicurazioni.
- Infine, è stato emesso un nuovo prestito obbligazionario IPI TV 2026 – 2033 attraverso il quale sono stati raccolti 30 milioni di euro.

Scenario di mercato

Scenario macroeconomico e condizioni di mercato

Il quadro macroeconomico italiano resta improntato a una crescita moderata. Nel primo trimestre del 2026 il PIL è aumentato dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dello 0,8% su base annua; la crescita acquisita per l'intero anno è pari allo 0,6%. L'espansione è stata sostenuta dai consumi e dagli investimenti, mentre il contributo della domanda estera si è mantenuto positivo.

Il mercato del lavoro continua a rappresentare un elemento di sostegno, con livelli occupazionali elevati e una partecipazione in progressivo consolidamento. Il miglioramento del reddito disponibile reale delle famiglie contribuisce a rafforzare la capacità di spesa, pur in presenza di un clima di fiducia ancora sensibile all'incertezza geopolitica e all'andamento dei prezzi.

L'inflazione, dopo il forte ridimensionamento osservato nel 2024 e nel 2025, ha mostrato una nuova accelerazione nella primavera del 2026, legata soprattutto alle componenti più volatili. Tale dinamica suggerisce prudenza rispetto a una rapida riduzione del costo del denaro. Per il settore immobiliare ciò si traduce in un contesto finanziario più stabile rispetto al biennio 2022-2023, ma non ancora assimilabile alla fase di tassi eccezionalmente bassi che aveva preceduto la correzione dei valori.

La nuova fase di mercato appare quindi meno dipendente dalla compressione dei rendimenti e maggiormente fondata sui risultati operativi degli immobili. La capacità di mantenere elevati livelli di occupazione, adeguare gli spazi alle esigenze degli utilizzatori e sostenere programmi di riqualificazione costituisce oggi una componente centrale della creazione di valore.

Investimenti immobiliari corporate

Nel primo semestre del 2026 il mercato italiano degli investimenti immobiliari corporate ha raggiunto 7,24 miliardi di euro, in crescita del 31,3% rispetto allo stesso periodo del 2025. Il risultato, sostenuto da 185 operazioni, segnala un rafforzamento della liquidità e un ritorno più deciso degli investitori istituzionali. Il secondo trimestre ha concentrato circa il 60% dei volumi semestrali, evidenziando un'accelerazione dell'attività transattiva.

Il mercato rimane tuttavia fortemente selettivo. I capitali si orientano soprattutto verso immobili prime, asset con fondamentali operativi solidi, portafogli scalabili e iniziative capaci di generare valore attraverso sviluppo, riqualificazione o cambio di destinazione d'uso. La maggiore disponibilità di capitale non determina pertanto una crescita uniforme dei valori, ma accentua la polarizzazione tra prodotto competitivo e patrimonio obsoleto.

Il Retail si conferma la prima asset class del semestre, con investimenti per circa 2,33 miliardi di euro, pari al 32% del totale. La ripresa riguarda un insieme articolato di prodotti: immobili high street, outlet, centri commerciali dominanti, retail park, supermercati e portafogli food. Il dato riflette il superamento della fase di maggiore incertezza post-pandemica e la crescente

attenzione verso formati capaci di integrare commercio, servizi, ristorazione e funzioni di prossimità.

La Logistica, con circa 1,26 miliardi di euro, rappresenta la seconda asset class. La domanda è sostenuta non soltanto dall'e-commerce, ma anche dalla riorganizzazione delle catene di approvvigionamento, dalla manifattura avanzata, dalla distribuzione alimentare e dalla logistica urbana. *L'Hospitality* raggiunge circa 1,16 miliardi di euro, beneficiando della solidità dei flussi turistici e dell'interesse per operazioni di riposizionamento, conversione e upgrading qualitativo.

Il comparto Office registra circa 709 milioni di euro. Il volume più contenuto rispetto ad altri settori non riflette un venir meno dell'interesse, ma una maggiore selettività verso trophy asset, edifici efficienti e immobili suscettibili di riqualificazione. Il Living raggiunge circa 688 milioni di euro e si conferma una componente strutturale del mercato: la maggior parte delle operazioni riguarda *student housing*, *build-to-rent*, *forward purchase*, acquisizioni di aree e riconversioni di immobili non più competitivi.

Principali indicatori del mercato degli investimenti – H1 2026.

Indicatore	Valore
Volume complessivo	€ 7,24 miliardi
Variazione su H1 2025	+31,3%
Numero di operazioni	185
Quota volumi nel Q2	circa 60%
Prima asset class	Retail – 32%
Logistica	17%
<i>Hospitality</i>	16%
Office	10%
Living	10%

Mercato residenziale

Il mercato residenziale italiano conferma nel 2026 una dinamica positiva. Nel primo trimestre sono state registrate 179.654 compravendite, in aumento del 4,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita interessa tutte le macroaree, con variazioni più sostenute nel Nord Ovest e nel Mezzogiorno, e conferma il consolidamento del recupero iniziato nel 2024.

Il credito torna a sostenere la domanda: la quota degli acquisti delle persone fisiche assistiti da mutuo è salita al 47,8%. Le condizioni di finanziamento restano comunque selettive e incidono in modo diverso sui territori, favorendo i mercati nei quali il rapporto tra redditi e prezzi risulta più equilibrato.

La struttura dell'offerta costituisce il principale limite allo sviluppo del comparto. Le abitazioni di nuova costruzione sono cresciute del 14,6%, ma rappresentano soltanto il 6% delle

compravendite complessive. Il mercato continua quindi a dipendere in larga misura dallo stock esistente, spesso caratterizzato da livelli prestazionali non coerenti con le nuove esigenze energetiche, tecnologiche e funzionali.

Nelle principali città si osserva una crescente polarizzazione. Gli immobili nuovi o integralmente riqualificati, localizzati in quartieri accessibili e dotati di servizi, mantengono una domanda elevata e mostrano una maggiore tenuta dei valori. Al contrario, il patrimonio meno efficiente incontra tempi di commercializzazione più lunghi e una crescente necessità di adeguamento del prezzo.

La scarsità di prodotto moderno sostiene l'interesse per operazioni di sviluppo e rigenerazione urbana, *student housing* e residenziale in locazione gestita. Il Living istituzionale assume pertanto un ruolo non soltanto finanziario, ma anche di risposta ai cambiamenti demografici, alla mobilità universitaria e professionale e alla crescente domanda di soluzioni abitative flessibili.

Mercati operativi e trasformazione delle asset class

Nei mercati della locazione la domanda si concentra sui prodotti di maggiore qualità. Nel settore direzionale il ricorso a modelli di lavoro ibridi non ha eliminato il fabbisogno di uffici, ma ne ha modificato i requisiti: efficienza energetica, accessibilità, qualità degli spazi, servizi e capacità di favorire collaborazione e attrattività dei talenti sono diventati elementi decisivi. Tale evoluzione sostiene i canoni prime nei migliori sotto-mercati, mentre amplia il divario rispetto agli edifici obsoleti.

Nella Logistica la domanda rimane orientata verso piattaforme moderne, ben collegate e compatibili con i nuovi standard ambientali. La limitata disponibilità di aree e la complessità autorizzativa nei principali corridoi infrastrutturali contribuiscono a contenere la nuova offerta e a sostenere la competitività degli asset più efficienti.

L'*Hospitality* beneficia della forza strutturale dell'Italia come destinazione turistica internazionale. Gli investimenti privilegiano strutture di fascia alta, destinazioni *leisure* consolidate e mercati urbani caratterizzati da domanda internazionale, con un crescente ricorso a strategie di conversione e riposizionamento.

Il Retail evidenzia una maggiore capacità di adattamento rispetto alle attese formulate negli anni successivi alla pandemia. I formati dominanti, i parchi commerciali, il food retail e gli immobili high street nelle localizzazioni più forti risultano sostenuti da una domanda selettiva. La capacità di integrare esperienza fisica e canale digitale rappresenta un fattore chiave di resilienza.

Parallelamente cresce il ruolo delle infrastrutture digitali e degli immobili connessi ai nuovi fabbisogni tecnologici. Data center, strutture sociali, sanitarie e immobili a uso specialistico ampliano il perimetro tradizionale del *real estate* e richiedono competenze più elevate in fase di sviluppo, gestione e valutazione del rischio.

Tendenze strutturali e prospettive

Le prospettive per la seconda parte del 2026 restano complessivamente favorevoli, pur in un contesto caratterizzato da elevata incertezza geopolitica e da un costo del capitale destinato a rimanere superiore ai livelli del decennio precedente. La crescita dei volumi non deve pertanto essere interpretata come un ritorno generalizzato alla fase espansiva, ma come l'avvio di un ciclo più maturo, nel quale la qualità dell'esecuzione assume un peso crescente.

La principale trasformazione riguarda il passaggio da strategie prevalentemente basate sulla rivalutazione finanziaria a modelli di investimento fondati sulla gestione attiva. Sviluppo, riqualificazione energetica, rigenerazione urbana, riconversione e ottimizzazione degli utilizzi diventano le leve principali per sostenere i rendimenti.

In tale scenario, il patrimonio immobiliare italiano presenta opportunità significative, ma richiede un approccio selettivo. Le localizzazioni difficilmente replicabili, gli immobili in grado di rispondere a funzioni essenziali e gli asset con flessibilità di utilizzo mostrano una maggiore capacità di preservare valore. La sostenibilità non rappresenta più soltanto un requisito reputazionale, ma incide direttamente su commerciabilità, accesso al credito, costi operativi e liquidità dell'investimento.

Per IPI, il contesto di mercato amplia le opportunità lungo l'intera catena del valore immobiliare: *advisory*, *agency*, valutazione, gestione, sviluppo e supporto alle operazioni di trasformazione. La crescente complessità delle decisioni di investimento rafforza infatti la domanda di competenze integrate, dati affidabili e capacità di interpretare in modo congiunto dinamiche finanziarie, immobiliari e territoriali.

Conclusioni

Nel complesso, il mercato immobiliare italiano entra nella seconda metà del 2026 con fondamentali più solidi e una liquidità in recupero. La ripresa non è tuttavia omogenea: il valore si concentra sugli immobili capaci di mantenere rilevanza nel tempo, adattarsi ai cambiamenti della domanda e rispettare standard elevati di qualità e sostenibilità. In questo quadro, la capacità di selezionare gli asset, strutturare operazioni coerenti e guidare processi di trasformazione rappresenta il principale fattore competitivo

Risorse Umane

Al 30 giugno 2026 il personale del Gruppo è composto da 236 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	30.06.2026	31.12.2025
Attività Immobiliari	138	144
Attività Gestione parcheggi	4	4
Hotels	94	92
Totale Generale	236	240

Organico per categoria	30.06.2026	31.12.2025
Dirigenti	13	14
Impiegati	152	155
Operai/Portieri	71	71
Totale Generale	236	240

Nel semestre non sono intervenute variazioni organizzative o eventi in materia di personale tali da incidere significativamente sull'andamento del Gruppo.

Contenzioso

Contenzioso non tributario

I principali contenziosi in esse sono:

- per l'area in Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., era pendente innanzi al TAR Lombardia il giudizio per l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia avente per oggetto il "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all'area Snia Viscosa" , nel quale si invitavano tutte le società proprietarie dell'area alla riattivazione della barriera idraulica; provvedimento contestato per diverse motivazioni e soprattutto perché non rivolto al soggetto individuato che ha inquinato l'area. Con sentenza dell'11 dicembre 2025 il TAR Lombardia ha accolto il ricorso introduttivo e, per l'effetto, ha annullato i provvedimenti e gli atti impugnati con compensazione delle spese tra le parti. Il Comune di Pavia, nei termini previsti, ha interposto appello avanti il Consiglio di Stato per la riforma della sentenza di primo grado e Torino Uno s.r.l. provvederà ad approntare le proprie difese.
- IPI MS è ricorsa alle vie legali per il recupero di un credito di oltre 8 milioni 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.

In forza dei titoli esecutivi ottenuti presso il Tribunale di Napoli e di un successivo atto di precetto, a parziale adempimento del proprio debito, la predetta impresa ha proposto

la cessione di alcuni crediti d'imposta derivanti per l'appunto dal cd. Superbonus 110% che sono stati accettati parzialmente e solo a seguito di una positiva due diligence espletata da primaria società di consulenza. Nel frattempo, è stato disposto il Concordato preventivo dell'impresa e il giudizio proseguirà per il residuo credito da recuperare.

- IPI Engineering nel marzo del 2022 ha svolto a favore di un Condominio sito in Milano attività tecniche e professionali per l'utilizzo del cosiddetto superbonus - con lo speciale strumento dello sconto in fattura di cui al Decreto Rilancio n. 34/2020 - incaricando all'uopo un'impresa a cui demandare tutti i lavori afferenti. Sono sorte contestazioni in merito alle opere effettuate e ai tempi di realizzazione delle stesse e, di conseguenza, il Condominio ha evocato in giudizio IPI Engineering e l'impresa per accertare le rispettive responsabilità rispetto ai presunti inadempimenti sollevati e chiedendo il ristoro dei danni patiti e quantificati in via solidale nell'importo di circa 1,5 milioni di euro. La prima udienza è prevista per la fine del 2026.

Contenzioso tributario

In relazione al contenzioso tributario per presunte operazioni elusive nel 2005, si ricorda come la Corte Suprema di Cassazione in data 25 marzo 2022 abbia 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, rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito.

Si ricorda come, allo stesso modo, anche la causa relativa all'anno 2006 (annualità interessata da una rettifica delle perdite fiscali dichiarate) sia stata rinviata alla CGT di II Grado del Piemonte per un nuovo giudizio di merito, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative dettate dalla Cassazione.

Si evidenzia inoltre come la Cassazione abbia rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità sempre nel 2005 dell'atto di cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi e, quanto al 2006, nella detrazione dell'IVA.

La Corte di Giustizia Tributaria di II Grado, dopo 14 anni di ricorsi e decisioni, ha confermato la decisione dei Giudici di prime cure di annullare gli accertamenti ai fini IRES – Imposta sul reddito delle società – per gli anni 2005 e 2006. Con le Sentenze n. 462/2024 e n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositate in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha così rigettato gli appelli avverso le sentenze di I Grado a suo tempo presentati da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Si evidenzia che le operazioni in discussione degli anni 2005 e 2006 sono state poste in essere quando l'azionista di controllo non era l'attuale.

Gli accertamenti hanno gravato sui conti di IPI negli anni, avendo quest'ultima accantonato in bilancio un adeguato fondo rischi e costituito una garanzia per lo Stato, iscrivendo ipoteca per circa 34 milioni di euro su alcuni immobili di proprietà.

Per effetto delle Sentenze della Corte Tributaria di II Grado, favorevoli alle società coinvolte IPI S.p.A. e ISI S.r.l., sono stati rilasciati nei bilanci 2024 i relativi fondi rischi per oltre 13 milioni di euro.

In data 17 marzo 2025 sono stati notificati nuovi ricorsi per Cassazione da parte dell'Avvocatura Generale dello Stato; il Gruppo ha replicato con i controricorsi, depositati in data 24 aprile 2025, presso la cancelleria della Corte di Cassazione.

A seguito della pronuncia del giudice di merito del rinvio, l'Agenzia delle Entrate ha rimborsato ad IPI S.p.A. e ISI S.r.l. tutte le somme versate a titolo provvisorio in pendenza di giudizio e ha autorizzato in data 31 ottobre 2025 la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie volontariamente concesse su immobili di proprietà. Le annotazioni di cancellazione delle ipoteche sui registri immobiliari sono state effettuate nel corso del mese di novembre 2025.

Il contenzioso descritto, che si protrae da oltre 15 anni, ha generato ulteriori liti, riguardanti le annualità 2019 e 2021, aventi per oggetto l'utilizzo ai fini IRES di perdite fiscali pregresse. Si osserva come nei precedenti quattro gradi di giudizio mai i Giudici tributari abbiano accolto la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui le operazioni intervenute nel corso del 2006 avevano carattere elusivo; pur tuttavia, la pretesa del Fisco di disconoscere il libero utilizzo delle perdite fiscali pregresse ha condotto alla notifica di due cartelle di pagamento con la richiesta di maggiore IRES (ammontante per ciascuna delle due annualità a circa euro 325.000, oltre sanzioni ed interessi) in relazione alle quali sono stati proposti tempestivi ricorsi.

Per quanto concerne la lite riguardante l'anno 2019, con Sentenza n. 1568/2024 del 23 ottobre 2024, depositata in data 27 dicembre 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto il ricorso presentato dalla Società. L'Agenzia delle Entrate ha appellato la sentenza con ricorso notificato in data 12 giugno 2025; la società si è ritualmente costituita in giudizio e si è in attesa dell'udienza di trattazione.

Quanto alla lite relativa al 2021, con Ordinanza del 1° dicembre 2025, depositata il giorno successivo, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha disposto la sospensione dell'esecuzione dell'atto impugnato e, altresì, la sospensione del giudizio in attesa che sulla questione relativa alla legittimità dell'accertamento emesso per l'anno d'imposta 2006 si pronunci la Corte di Cassazione.

La lite relativa al 2022 sarà discussa nel merito nel corso del prossimo mese di novembre, dopo che la Corte Tributaria, in sede cautelare, ha sospeso l'esecuzione dell'atto impugnato.

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 e hanno ad oggetti importi, singolarmente e complessivamente considerati, non significativi.

Andamento Economico – Finanziario Consolidato

Il primo semestre consolidato 2026 del Gruppo IPI chiude con una perdita di 6,2 milioni di euro, rispetto a una perdita di 4,7 milioni di euro dello stesso periodo del 2025. L'andamento negativo è coerente con l'attuale fase di investimento del Gruppo, impegnato nella fase di riqualificazione e sviluppo di alcuni immobili; in tale fase del ciclo immobiliare i bilanci risultano essere appesantiti dagli oneri finanziari ed evidenziano fisiologicamente metriche negative in attesa della successiva fase di realizzo sul mercato. Peraltro il Gruppo, diversificando sul settore dei servizi immobiliari e degli hotel ha l'obiettivo di rendere maggiormente stabili le performance economiche.

In particolare, il peggioramento è riconducibile a una flessione dei ricavi accompagnata da un incremento di alcuni costi.

Il margine operativo lordo o EBITDA del primo semestre 2026 è positivo per euro 1,6 milioni rispetto a un risultato positivo di 3 milioni dello stesso periodo del 2025.

Il risultato operativo o EBIT del primo semestre 2026 è negativo di 1 milione di euro rispetto a un risultato positivo di 1,2 milioni dello stesso periodo del 2025.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto risentono, anche se marginalmente, dell'andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario, stipulati negli anni scorsi.

Il Gruppo prosegue negli investimenti a sostegno della valorizzazione del patrimonio immobiliare e del capitale umano.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del primo semestre consolidato 2026 sono:

Importi in milioni di euro

Dati Economici	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
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 di periodo	(6,2)	(4,8)
Risultato complessivo	(6,4)	(4,8)

Il risultato complessivo: perdita di 6,4 milioni di euro nel primo semestre 2026 (perdita di 4,8 milioni di euro nel primo semestre 2025) tiene conto – oltre che del risultato economico – anche dell'effetto dell'adeguamento dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo. I derivati di copertura hanno contribuito positivamente per circa 40 mila euro.

Dati Patrimoniali	30.06.2026	31.12.2025
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

Il Gruppo IPI a fine giugno 2026 ha oltre 36 milioni di euro di disponibilità liquide. Tali disponibilità, congiuntamente con le linee di credito non utilizzate ed eventuale nuova finanza, nonché con la dismissione, già pianificata, di alcuni immobili, saranno in grado di garantire la capacità del Gruppo a tenere fede agli impegni finanziari per i prossimi 12 mesi nonché agli investimenti immobiliari in corso e, in particolare, alla bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI in Torino.

Il valore della produzione consolidato è dato da:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
Vendite immobili	195	1.790
Canoni locazione	3.856	3.974
Servizi immobiliari	5.229	5.942
Intermediazione immobiliare	3.525	3.944
Gestioni alberghiere	9.505	7.705
Altri ricavi e proventi	1.215	1.551
Valore della Produzione	23.525	24.906

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 30 giugno 2026 per **221,5 milioni di euro** rispetto ai 221,6 milioni di euro di fine 2025. In continuità con il bilancio 2025, anche nella semestrale 2026, gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve sono valutati al "fair value" o "valore di mercato", in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investment company". Gli uffici utilizzati da IPI e le aree a parcheggio rimaste di proprietà del Gruppo sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni e valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore che prevede il riallineamento del valore contabile al fair value, al fine di fornire una migliore rappresentazione del valore economico dei fabbricati strumentali.

Gli investimenti immobiliari valutati al fair value secondo IAS 40 sono classificati come Fair value di Livello 3 secondo l'IFRS 13; le valutazioni, supportate dall'esperto indipendente Nomisma S.p.A. sono basate su metodologie comparative, reddituali e DCF.

Sulla base dello scenario del mercato immobiliare italiano e delle analisi condotte dell'esperto indipendente si è concluso che il valore degli investimenti immobiliari detenuti al fair value non ha subito variazioni significative nel primo semestre 2026.

Il patrimonio immobiliare è costituito da investimenti immobiliari a reddito e da aree e immobili da sviluppare o trasformare.

La **Posizione finanziaria netta** effettiva, pari a negativi 128,2 milioni di euro, è peggiorata di oltre 4 milioni di euro rispetto al 31.12.2025; conseguentemente la posizione finanziaria contabile negativa di 174,5 milioni di euro, è peggiorata di circa 4 milioni. Il peggioramento è legato agli investimenti sugli immobili non supportati dal risultato economico.

L'**indebitamento finanziario** effettivo è pari a **165,7 milioni di euro** a fine giugno 2026 (212,1 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), rispetto ai 145,6 milioni di euro al 31 dicembre 2025 (192,7 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), con un aumento di 20,1 milioni di euro. Tale variazione è riconducibile alla sottoscrizione del nuovo prestito obbligazionario di 30 milioni in parte compensato dal rimborso previsto dei piani di ammortamento dei mutui/finanziamenti.

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

Nel secondo semestre 2026 e nel primo semestre 2027 saranno da rimborsare 18,1 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti.

Al 30 giugno 2026 i covenant finanziari applicabili ai principali finanziamenti risultano rispettati. Alla data di chiusura del periodo non si rilevano situazioni di breach né richieste di waiver. I prestiti obbligazionari in essere non prevedono covenant finanziari.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa il 32% dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario effettivo / fair value degli immobili) a fine giugno 2026 era pari al 74,8%, rispetto al 65,7% di fine 2025. L'incremento dell'indice deriva dall'aumento dell'indebitamento per effetto della recente emissione del bond di 30 milioni. La raccolta infatti è rimasta al 30 giugno nelle disponibilità liquide del Gruppo e se considerata a riduzione dei relativi debiti finanziari, porterebbe alla conferma dei valori del loan to value del 31.12.2025.

Il **Patrimonio Netto** è di **93,2 milioni di euro**, rispetto a 99,6 milioni di euro del 2025. Il decremento è dato, per la quasi totalità, dall'effetto del risultato del primo semestre. Si segnala che l'Assemblea degli Azionisti della capogruppo IPI S.p.A. del 29 giugno 2026 ha approvato la riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 del codice civile, da Euro 87.100.000 a Euro 10.452.000, per un ammontare complessivo pari a Euro 76.648.000, da imputare a Riserva Legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e, per la parte

restante, a Riserva Riduzione Capitale Sociale. Conseguentemente la delibera in oggetto non modifica l'ammontare complessivo del patrimonio netto della società e del Gruppo. Tale delibera, ai sensi dell'art. 2445, comma 3, del codice civile, diverrà efficace decorsi, senza opposizione, novanta giorni dall'iscrizione della suddetta deliberazione presso il Registro delle Imprese. (si veda nota n.6 del presente fascicolo)

Di seguito si riportano i prospetti contabili riclassificati.

Andamento Economico-Finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
Vendite immobili	195	1.790
Canoni di locazione	3.856	3.974
Prestazione di servizi (consulenze immobiliari)	5.229	5.942
Intermediazione immobiliare	3.525	3.944
Prestazioni alberghiere	9.505	7.705
Recupero spese	764	518
Ricavi	23.074	23.873
Altro	451	1.033
Altri ricavi	451	1.033
VALORE DELLA PRODUZIONE	23.525	24.906
VALORE DELLE RIMANENZE	1.995	(1.009)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	14.686	11.850
Costo del Personale	7.686	7.514
Altri costi operativi	1.252	893
Accantonamento fondi	297	626
TOTALE COSTI	23.921	20.883
Rilascio fondi	-	-
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.599	3.014
Ammortamenti	2.639	1.855
Minusvalenze (Plusvalenze)	-	-
Risultato operative	(1.040)	1.159
Proventi (oneri) finanziari	(5.137)	(5.874)
Risultato ante imposte	(6.177)	(4.715)
Imposte	(3)	(80)
Utile (perdita) di period	(6.180)	(4.795)

Stato patrimoniale consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	30/06/2026	31/12/2025
Rimanenze	22.823	20.835
Crediti commerciali	11.309	12.449
Debiti commerciali	11.987	13.618
Capitale Circolante Netto Operativo	22.145	19.666
Altre Attività Correnti	8.896	10.154
Altre Passività Correnti	12.301	12.169
Capitale Circolante Netto	18.740	17.651
Immobilizzazioni Materiali	43.702	44.947
Immobilizzazioni Immateriali	7.631	7.658
Investimenti Immobiliari	194.959	197.103
Attività Finanziarie	2.105	2.058
Crediti a lungo termine	2.056	2.698
Attività per imposte anticipate	2.768	2.677
Totale Attivo Immobilizzato	253.221	257.141
TFR	3.352	3.540
Fondi Rischi e Oneri	820	759
Totale Fondi	4.172	4.299
Capitale Investito Netto	267.789	270.493
Patrimonio Netto	93.245	99.613
Totale Patrimonio Netto	93.245	99.613
Cassa e Banche	(36.150)	(15.538)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(1.388)	(6.235)
Finanziamenti a lungo termine	143.870	120.149
Debiti finanziari a breve	21.836	25.459
Indebitamento finanziario netto effettivo	128.168	123.835
Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve	3.179	3.031
Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine	43.197	44.015
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	174.544	170.881

Le voci dei prospetti riclassificati sopra riportati trovano corrispondenza con i prospetti di conto economico e di stato patrimoniale. In crediti finanziari e altre attività finanziarie sono compresi 1.069 migliaia di euro relativi a depositi vincolati su conti correnti bancari.

Posizione Finanziaria Netta Consolidata

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 174,5 milioni di euro al 30 giugno 2026, rispetto ai -170,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025.

Importi in migliaia di euro		30/06/2026	31/12/2025
A.	Cassa	40	46
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	36.110	15.492
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	319	5.167
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	36.469	20.705
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(4.179)	(5.298)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(13.703)	(16.206)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(3.955)	(3.955)
	- di cui prestiti obbligazionari	(3.955)	(3.955)
	- di cui Leasing finanziari	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(21.837)	(25.459)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	14.632	(4.754)
K.	Debiti bancari non correnti	(143.870)	(120.149)
L.	Crediti finanziari non correnti	1.069	1.069
M.	Altri debiti non correnti	-	-
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(142.801)	(119.080)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)	(128.169)	(123.834)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 correnti	(3.179)	(3.031)
Q.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 non correnti	(43.197)	(44.016)
R.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(174.545)	(170.881)

Si rimanda alla nota integrativa per lo schema ESMA. I crediti finanziari non correnti sono relativi a depositi bancari su conti correnti vincolati.

Il peggioramento è legato agli investimenti sugli immobili che allo stato non sono supportati dalla generazione da parte degli stessi da flussi di ricavi.

Aree di attività: informativa di settore

IPI è un Gruppo con un patrimonio immobiliare di proprietà e presta servizi di consulenza e gestione di patrimoni immobiliari di terzi soggetti, attraverso le seguenti linee di business:

- attività immobiliare (vendita, acquisto, sviluppo e locazione di immobili di proprietà).
- servizi immobiliari (consulenza, gestione e valorizzazione, intermediazione di immobili);
- gestione alberghiera.

Si riportano le società del Gruppo suddivise per settore operativo:

Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione alberghiera
IPI S.p.A. Lingotto 2000 S.p.A. Cantier S.r.l. I.S.I. S.r.l. Manzoni 44 S.r.l. Torino Uno S.r.l. Progetto 101 S.r.l. Progetto 1002 S.r.l. Progetto 21 S.r.l. Archivio S.r.l. Progetto 102 S.r.l.	IPI Management Services S.p.A. IPI Engineering S.r.l. IPI Condominium S.r.l. IPI Agency S.r.l.	Lingotto Hotels S.r.l.

Di seguito si riporta una sintesi delle attività dei diversi settori operativi del Gruppo nel corso del primo semestre 2026 rimandando alle note esplicative per l'informativa relativa alle attività e passività nonché ai risultati economici per settore operativo in conformità a quanto previsto dall'IFRS 8. Nel corso del semestre, il Gruppo ha alienato la quota di partecipazione in Speranza S.r.l. in precedenza classificata nel settore Attività immobiliare.

Attività Immobiliare

Patrimonio immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da immobili strumentali, investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione, i cui valori di bilancio e di mercato sono i seguenti:

Importi in migliaia di euro	30/06/2026		31/12/2025	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	198.816	198.790	200.957	200.931
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	22.775	22.683	20.780	20.687
Totale	221.591	221.473	221.737	221.618

Gli "Investimenti immobiliari e immobili strumentali" sono valutati al "fair value" o "valore di mercato"; gli immobili in corso di sviluppo e trasformazione sono iscritti in bilancio al costo di acquisto incrementato dei costi sostenuti per gli interventi sugli stessi.

Nel primo semestre è proseguita l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato a fine 2021.

La vendita di immobili ha riguardato nel primo semestre l'area di Napoli, un ufficio in Corso Magenta a Milano e alcune unità immobiliari rivenienti dal Gruppo Reale Mutua.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Investimenti immobiliari	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2025	200.931	20.687	221.618
Acquisti	-	-	-
Vendite	(2.145)	(230)	(2.375)
Costi incrementativi	-	2.226	2.226
Riclassifiche	4	-	4
Svalutazioni	-	-	-
Rideterminazione del valore	-	-	-
Saldo al 30 giugno 2026	198.790	22.683	221.473

Investimenti Immobiliari e beni strumentali

Gli investimenti immobiliari che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo e i beni strumentali (compresi quelli presi in locazione), hanno generato nel primo semestre 2026 3,9 milioni di euro di canoni e 9,5 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva. Sono iscritti in bilancio per un valore di 198,8 milioni di euro, determinato sulla base della valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa 101.800 mq. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per 32.550 mq e magazzini per 5.290 mq, parcheggi, quattro immobili a uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di 45.079 mq, una porzione di edificio in Milano via Manzoni di circa 2.358 mq a uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare e un immobile a uso logistico-produttivo a Sant'Antonino di Susa di circa mq. 1.500 completamente locato.

Tra gli investimenti immobiliari vi sono le aree di sviluppo localizzate a Pavia e Villastellone (TO), per le quali sono in corso i processi di valorizzazione sul mercato.

Aree e immobili in trasformazione.

Tra gli immobili da trasformare il più rilevante è il palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia 33, a cui si sommano diverse unità immobiliari non occupate ad uso residenziale, uffici e commerciale, in diverse città.

Co-investimenti e Partnership

IPI co-investe e partecipa a iniziative come partner industriale che mette a disposizione le competenze delle proprie società di servizi e di agency in operazioni immobiliari.

Al riguardo sono detenute le partecipazioni in Leopoldine s.r.l. e in Santa Caterina Resort S.r.l. per la valorizzazione di casali in Toscana.

Servizi immobiliari

Gestione patrimoni immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati da: IPI Management Services S.p.A. - IPI Engineering S.r.l. – IPI Condominium S.r.l. L'attività è la gestione globale e integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di *property & facility management*, *due diligence*, *project & construction management*, progettazione integrata sia esecutiva che strutturale, direzione lavori, sicurezza nei cantieri e prevenzione incendi, valutazioni, amministrazioni condominiali.

Nel primo semestre 2026 i ricavi consolidati dell'attività sono stati di 5,2 milioni.

Il Gruppo è, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare, perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato, gestire gli aspetti amministrativi e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari e Firenze, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel primo semestre 2026 è stato di 78 milioni di euro rispetto ai 95 milioni dello stesso periodo del 2025. Le provvigioni maturate sono state di 3,5 milioni di euro (4 milioni di euro nel primo semestre 2025).

L'evoluzione della società prosegue nel potenziamento delle filiali, nell'investimento nel capitale umano, nella digitalizzazione, e nella presenza sui social media, mantenendo la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente affiancato da collaboratori professionali.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente due hotels a Torino, uno sotto l'insegna NH Lingotto Congress e l'altro sotto l'insegna Double Tree by Hilton Turin. Entrambi quattro stelle, contano complessivamente 380 camere, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel primo semestre 2026 i ricavi si sono incrementati, mentre i margini hanno risentito delle maggiori locazioni relative agli hotels e dei margini negativi delle strutture ricettive extra alberghiere appena avviate.

Andamento delle principali società controllate

Di seguito si riporta per le principali società del Gruppo una sintesi delle performance relative al primo semestre 2026. Si evidenzia che i dati economici fanno riferimento ai bilanci redatti secondo i principi contabili OIC e considerano anche i rapporti infragruppo.

IPI Management Services s.p.a.

Controllata da IPI S.p.A. con una partecipazione del 89,11% (diretta del 84% e indiretta del 5,11%)

La società presta servizi integrati per l'immobiliare: *property & facility management, due diligence, project & construction management, advisory, valuation* per fondi immobiliari, investitori istituzionali, operatori e anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	4.052	4.882	(830)
Altri Proventi	400	288	112
EBITDA	(350)	(155)	(195)
EBIT	(832)	(494)	(338)
Risultato ante imposte	(891)	(588)	(303)
Utile (Perdita)	(891)	(588)	(303)

IPI Engineering s.r.l.

Unico Socio IPI MS s.p.a.

IPI Engineering, è la società di ingegneria nella quale sono state integrate le competenze tecniche e professionali di progettazione integrata, esecutiva e strutturale, progettazione di impianti, *project & construction management*, direzione dei lavori e *monitoring*, sicurezza dei cantieri e prevenzione incendi, due diligence.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	809	867	(58)
Altri Proventi	33	17	16
EBITDA	(245)	(263)	18
EBIT	(247)	(266)	19
Risultato ante imposte	(268)	(271)	3
Utile (Perdita)	(268)	(271)	3

*IPI Condominium S.r.l.***Unico Socio IPI MS s.p.a.**

La società opera come amministratore condominiale e consortile e consulente nella strutturazione di condomini e super-condomini. Le strutture gestite sono 47.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Valore della produzione	700	590	110
EBITDA	86	118	(32)
Risultato ante imposte	85	107	(22)
Utile (Perdita)	61	75	(14)

*IPI Agency S.r.l.***Unico Socio IPI s.p.a.**

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna, Padova, Napoli, Bari e Firenze. Tra dipendenti e collaboratori la società opera con 70 persone.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Ricavi	3.644	3.954	(310)
Altri Proventi	-	-	-
EBITDA	(41)	415	(456)
EBIT	(233)	390	(623)
Risultato ante imposte	(411)	365	(776)
Utile (Perdita)	(411)	261	(672)

Lingotto 2000 S.p.A.

Controllata al 100% da IPI s.p.a. che direttamente possiede il 10,23% e tramite ISI S.r.l. il 89,77%

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" in Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione e dalla gestione dei parcheggi, sempre al Lingotto, di proprietà di terzi e presi in locazione.

Tra i fatti di rilievo successivi al 30 giugno 2026, si evidenzia la stipula di 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.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Ricavi	2.949	2.755	194
Altri Proventi	780	513	267
EBITDA	673	459	214
EBIT	638	459	179
Risultato ante imposte	325	100	225
Utile (Perdita)	213	54	159

Lingotto Hotels s.r.l.

Unico socio IPI s.p.a.

La società gestisce due hotel al Lingotto in Torino per complessive 380 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di franchising e, dall'esercizio in corso, anche alcune case vacanza (attività extra-alberghiera) a Milano per un totale di 37 appartamenti.

Andamento economico del primo semestre 2026

<i>Importi in migliaia di euro</i>	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Delta
Ricavi	9.544	7.754	1.790
Altri Proventi	-	-	-
EBITDA	266	849	(583)
EBIT	(370)	259	(629)
Risultato ante imposte	(630)	(16)	(614)
Utile (Perdita)	(645)	(53)	(592)

Aggiornamenti su governance e assetti proprietari

Nel corso del primo semestre 2026 non sono intervenute modifiche significative nel sistema di governance, negli assetti proprietari, nella composizione degli organi sociali, nel sistema di controllo interno, nel sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria, né nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 rispetto a quanto descritto nella documentazione annuale relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, cui si rinvia per maggiori dettagli.

Il Gruppo continua ad adottare un modello di amministrazione e controllo tradizionale, articolato nel Consiglio di Amministrazione, nel Collegio Sindacale e nella Società di Revisione, con attribuzioni e responsabilità coerenti con la normativa applicabile e con l'assetto organizzativo del Gruppo. Nel semestre non sono state deliberate modifiche rilevanti alle deleghe conferite agli amministratori, alle procedure interne di controllo, al sistema di gestione dei rischi, né alle procedure relative alle operazioni con parti correlate.

Con riferimento agli assetti proprietari, IPI Domani S.p.A. continua a detenere il controllo diretto di IPI S.p.A., mentre MI.MO.SE. S.p.A., quale unico azionista di IPI Domani S.p.A., esercita indirettamente il controllo sulla Società, che rimane soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di MI.MO.SE. S.p.A. Non risultano intervenute variazioni significative nella struttura del capitale sociale o nella catena di controllo nel corso del semestre.

Il Codice Etico e il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 restano in vigore e costituiscono parte integrante del sistema di controllo interno e presidio dei rischi del Gruppo. Nel periodo non sono emersi eventi o aggiornamenti tali da richiedere modifiche sostanziali al relativo impianto organizzativo o alle procedure di controllo già adottate.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

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. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A., di cui il Prof. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale – ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,87% del capitale sociale.

Nel corso del primo semestre 2026 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI Domani S.p.A. Relativamente ai rapporti in essere con la

controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. e con il Prof. Massimo Segre si rimanda a quanto esposto nella nota 10 del bilancio semestrale.

Nel corso del primo semestre, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line e di tesoreria centralizzata, a condizioni di mercato, con l'azionista di controllo indiretto: Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi pari a 91 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine semestre per 65 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, IPI e IPI Agency hanno prestato alcuni servizi immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option.

Altre informazioni

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A.

La Società e il Gruppo non hanno sostenuto spese di ricerca e sviluppo nel primo semestre 2026.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento al primo semestre 2026, si precisa che il Gruppo non ha ricevuto contributi pubblici.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI connessi alla sua operatività sono i seguenti:

- il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso), derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Si segnala che il mercato continua a essere in una condizione di incertezza a causa del complessivo quadro geopolitico caratterizzato dalla situazione di emergenza dipendente dalla guerra in Ucraina nonché, in particolare, dagli scenari di guerra in Medio Oriente i cui impatti sulle catene di approvvigionamento

(soprattutto forniture di gas e petrolio) hanno cominciato a riflettersi in scenari inflattivi con conseguenti impatti anche sui tassi di interesse;

- il rischio di credito, col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità, che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari e i depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa che, nel breve periodo, attraverso la crescita del capitale circolante possono garantire ulteriori flessibilità nella gestione della liquidità.

Si rimanda alle note esplicative per la descrizione dettagliata dei rischi.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno dell'organizzazione aziendale.

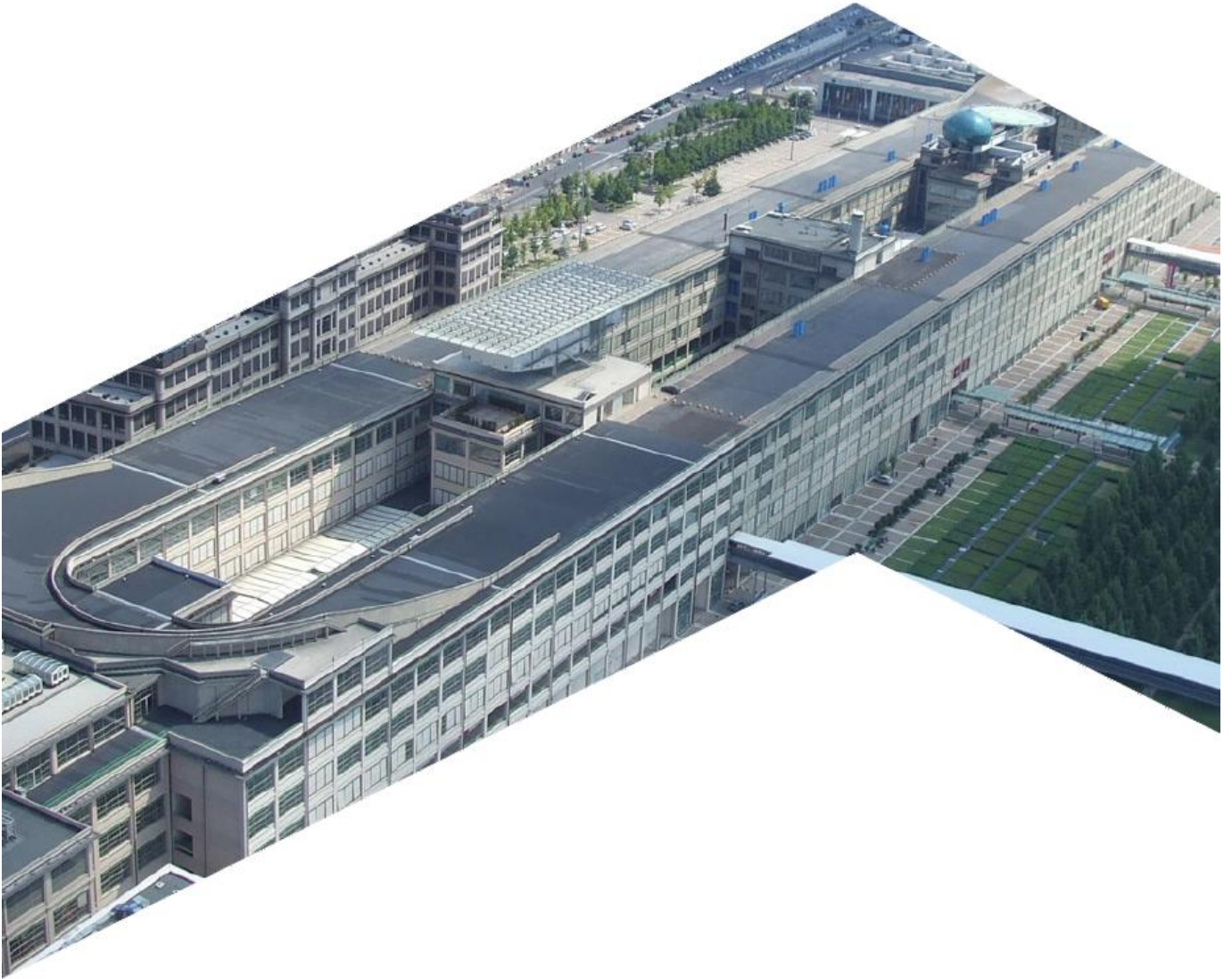
La finalità è stata quella di diffondere all'interno del Gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione 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.

Si rimanda a quanto esposto in precedenza per quello che riguarda gli altri eventi successivi al 30 giugno 2026.

Il risultato della gestione nel secondo semestre 2026 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.



IPI S.p.A.
**Prospetti bilancio consolidato
semestrale e note esplicative**

Premessa

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, al Lingotto in Via Nizza n. 262/59.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "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 e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e/o operatori immobiliari, privati.

Una parte importante dell'attività è ancora 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 di mercato per il loro realizzo e/o trasformazione e sviluppo.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 86.114.183 azioni IPI S.p.A. pari al 98,870% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

La Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2026 del Gruppo IPI – approvata dal Consiglio di Amministrazione del 28 settembre 2026 che ne ha autorizzato in via definitiva, anche ai sensi dello IAS 10, la pubblicazione – comprende la Relazione intermedia sulla gestione consolidata ed il Bilancio consolidato semestrale abbreviato ed è redatta in ottemperanza all'art. 154 ter del D.Lgs. 58/1998. Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato si riferisce al semestre chiuso al 30 giugno 2026, ed è stato redatto in conformità allo IAS 34 – Bilanci intermedi e all'articolo 154-ter (comma 3) del Testo Unico della Finanza, nonché alle disposizioni degli articoli 2 e 3 del D.Lgs. 38/2005, nel presupposto della continuità aziendale della Capogruppo IPI delle imprese controllate e consolidate.

Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato è corredato dall'Attestazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente Preposto ai sensi dell'art. 154 bis del D.Lgs. 58/1998 ed è sottoposto a revisione contabile limitata da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30/06/2026	31/12/2025
Attività non Correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.224	7.224
- Attività immateriali a vita definita		407	434
	4.1	7.631	7.658
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	4.2	43.702	44.947
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		43.702	44.947
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	4.3	194.959	197.103
- Beni in locazione finanziaria		0	0
		194.959	197.103
Altre attività non Correnti			
Partecipazioni		1.018	1.013
- Partecipazioni in altre imprese	4.4.1	1.018	1.013
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4.4.2	2.155	2.113
Crediti vari e altre attività non correnti	4.4.3	2.056	2.647
		5.229	5.773
Attività per imposte anticipate	7.9	2.768	2.677
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		254.289	258.158
Attività Correnti			
Rimanenze di magazzino	5.1	22.823	20.835
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		20.205	22.654
- Crediti commerciali	5.2	11.309	12.449
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	584	28
- Crediti vari e altre attività correnti	5.3	8.896	10.205
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.4	269	5.117
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	5.5	51	51
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	0	1
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.6	36.150	15.538
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		79.498	64.195
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		333.787	322.353

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria Consolidata

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETTO	6		
Quota di pertinenza della Capogruppo		93.112	99.358
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		87.100	87.100
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		12.150	24.156
- Riserva di copertura flussi di cassa		(72)	(80)
- Utili (perdite) del periodo		(6.066)	(11.818)
quota di pertinenza dei terzi		133	255
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		93.245	99.613
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		187.067	164.164
- Debiti finanziari	7.1	143.870	120.149
<i>Di cui v/parti correlate</i>		3.920	0
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.4	43.197	44.015
TFR e altri fondi relativi al personale	7.6	3.352	3.539
Fondi per rischi ed oneri futuri	7.7	372	305
Debiti vari e altre passività non correnti	7.8	448	455
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		191.239	168.463
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		25.015	28.490
- Debiti finanziari	7.2	21.836	25.459
<i>Di cui v/parti correlate</i>		807	807
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	7.4	3.179	3.031
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		24.288	25.787
- Debiti commerciali	7.9	11.987	13.618
<i>Di cui v/parti correlate</i>		770	1.131
- Debiti vari e altre passività correnti	7.10	12.301	12.169
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		49.303	54.277
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		240.542	222.740
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		333.787	322.353

Prospetto del Conto Economico Complessivo Consolidato

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
(importi espressi in migliaia di euro)	Note			
Ricavi	8.1		23.074	23.873
	<i>Di cui v/parti correlate</i>		16	5
Altri proventi	8.2		451	1.033
Totale ricavi e proventi operativi			23.525	24.906
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	8.3		(14.686)	(11.850)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.178	1.320
Costi del personale	8.4		(7.686)	(7.514)
Altri costi operative	8.5		(1.252)	(893)
Accantonamento fondi	8.6		(297)	(626)
Variazione delle rimanenze	8.7		1.995	(1.009)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI			1.599	3.014
Ammortamenti	8.8		(2.639)	(1.855)
RISULTATO OPERATIVO			(1.040)	1.159
Proventi finanziari	8.9		467	35
Oneri finanziari	8.10		(5.604)	(5.909)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			(6.177)	(4.715)
Imposte sul reddito del periodo	8.11		(3)	(80)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO			(6.180)	(4.795)
Altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	8.14		(230)	-
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile / (perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	8.14		52	-
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	8.14		(12)	11
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			(190)	11
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO			(6.370)	(4.784)
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:				
Soci della controllante			(6.066)	(4.407)
Partecipazioni di terzi			(114)	(388)
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO			(6.180)	(4.795)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:				
Soci della controllante			(6.256)	(4.396)
Partecipazioni di terzi			(114)	(388)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			(6.370)	(4.784)

Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Note	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2024		82.078	15.193	28.500	(21.063)	563	821	304	106.396	1.064	(231)	107.225
Destinazione del risultato d'esercizio		-	(15.193)	-	16.014	-	(821)	-	-	(231)	231	-
Aumento di capitale		5.022	-	-	-	-	-	-	5.022	-	-	5.022
Altri movimenti		-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	(4.407)	-	(4.407)	-	(388)	(4.795)
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale utile (perdita) complessivo		-	-	-	-	-	(4.407)	-	(4.407)	-	(388)	(4.795)
Saldo al 30 giugno 2025		87.100	-	28.500	(5.050)	563	(4.407)	304	107.010	833	(388)	107.451
Altri movimenti		-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	(7.411)	-	(7.411)	-	(190)	(7.601)
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	-	(513)	-	278	(235)	-	-	(235)
Totale utile (perdita) complessivo		-	-	-	-	(513)	(7.411)	278	(7.646)	-	(190)	(7.836)
Saldo al 31 dicembre 2025		87.100	-	28.500	(5.051)	50	(11.818)	582	99.363	833	(578)	99.613
Destinazione del risultato d'esercizio	6	-	-	(11.818)	-	-	11.818	-	-	(578)	578	-
Altri movimenti	6	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	3
Utile (perdita) di periodo		-	-	-	-	-	(6.066)	-	(6.066)	-	(114)	(6.180)
Altri utili (perdite) complessivi		-	-	-	-	(230)	-	40	(190)	-	-	(190)
Totale utile (perdita) complessivo		-	-	-	-	(230)	(6.066)	40	(6.256)	-	(114)	(6.370)
Saldo al 30 giugno 2026		87.100	-	16.682	(5.048)	(180)	(6.066)	622	93.110	255	(114)	93.245

Rendiconto Finanziario Consolidato

(in migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	15.538	11.067
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(6.180)	(4.795)
Oneri finanziari di conto economico	5.604	5.909
Proventi finanziari di conto economico	(467)	(35)
Ammortamenti	2.639	1.855
Rilascio fondi, accantonamento fondi	297	626
Imposte sul reddito	3	80
Oneri finanziari pagati	(5.604)	(5.909)
Proventi finanziari incassati	415	35
Imposte pagate	(94)	(87)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(187)	115
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	1.140	1.372
- Rimanenze nette	(1.988)	833
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(1.499)	(2.513)
Totale	(5.921)	(2.514)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	(1.335)	(1.433)
Disinvestimenti in:		
- Terreni e fabbricati	-	1.740
- Investimenti immobiliari	2.144	2.250
Totale	809	2.557
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
Aumento di capitale	-	5.022
Decremento (Incremento) dei crediti finanziari	5.624	(832)
Variazione debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	31.593	500
Rimborso dei finanziamenti	(11.493)	(8.864)
Pagamenti per leasing	-	(461)
Totale	25.724	(4.635)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	20.612	(4.592)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	36.150	6.475
Depositi bancari e cassa 30.06	36.150	6.475

Note esplicative

1. Informazioni generali

Il Bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2026 comprende le situazioni contabili di IPI S.p.A. e delle sue controllate ed è redatto in euro, che rappresenta la valuta funzionale di presentazione della Capogruppo e utilizzata nella totalità delle operazioni del Gruppo. Tutti i valori indicati nei prospetti contabili e nelle note illustrative, ove non diversamente indicato, sono espressi arrotondati in migliaia di euro (senza cifre decimali), salvo ove diversamente indicato. Ne consegue che la somma degli importi arrotondati potrebbe non coincidere con i totali arrotondati.

I bilanci intermedi individuali oggetto di consolidamento integrale sono redatti al 30 giugno 2026 e, ove necessario, sono opportunamente rettificati e riclassificati per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

2. Forma e contenuto

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI è stato redatto ai sensi dell'art. 154-ter del decreto legislativo del 24 febbraio 1998 n.58 e successive modifiche e integrazioni e recepisce, in quanto situazione semestrale, il disposto dello IAS 34 "Bilanci intermedi: Tale bilancio è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e adottati dall'Unione Europea.

In applicazione della facoltà concessa dal principio contabile IAS 34, i contenuti informativi previsti in tale bilancio sono redatti in forma sintetica e pertanto non comprendono l'informativa completa prevista per il bilancio annuale, in quanto finalizzati a fornire un aggiornamento sulle attività, sui fatti e sulle circostanze intercorsi nel semestre di riferimento - se ritenuti rilevanti - oltre che su alcune informazioni integrative minime espressamente richieste dal medesimo principio, per questo motivo, tale documento, deve essere letto congiuntamente al Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2025.

I principi contabili e i criteri di rilevazione, valutazione e classificazione adottati, nonché i metodi di consolidamento applicati al presente Bilancio intermedio consolidato abbreviato sono uniformi a quelli utilizzati per la predisposizione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, cui si rimanda per una loro più ampia trattazione.

Per le voci del conto economico complessivo e del rendiconto finanziario del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI sono indicati i corrispondenti valori al 30 giugno 2025. Per le voci della Situazione patrimoniale – finanziaria del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2025. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

2.1. Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato del gruppo IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di sviluppo e trasformazione immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale;
- il prospetto del conto economico complessivo consolidato dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo;
- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria;
- il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato;
- il presente componente "note esplicative" che riporta le informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento;

2.2. Principi di nuova applicazione

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS APPLICATI DAL 1° GENNAIO 2026

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS Accounting Standards sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2026:

- In data 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. green bonds). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:
 - Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
 - determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta (metodologia

adottata dal Gruppo). Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7". Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come Power Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:
 - un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
 - dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
 - dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato "Annual Improvements Volume 11". Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA, NON ANCORA OBBLIGATORIAMENTE APPLICABILI E NON ADOTTATI IN VIA ANTICIPATA DAL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2026

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi non sono obbligatoriamente applicabili e non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 30 giugno 2026:

- In data 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements che sostituirà il principio IAS 1 Presentation of Financial Statements. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS ACCOUNTING STANDARDS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun principio, interpretazione o modifica che sia stata emessa ma non ancora in vigore.

Allo stato attuale risultano inoltre emessi dallo IASB ma non ancora omologati dalla Commissione Europea i seguenti principi contabili ed emendamenti:

- IFRS 19 - Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures, reso disponibile dallo IASB per l'applicazione su base volontaria, introduce semplificazioni e riduzioni dell'informativa da fornire in Nota Integrativa nel bilancio d'esercizio di una società controllata. Per applicarlo al proprio bilancio d'esercizio, la società controllata:
 - non deve avere "Public Accountability", ovvero non ha strumenti finanziari quotati o diffusi presso il pubblico, e non detiene attività a titolo fiduciario per un ampio gruppo di soggetti esterni (es. banche, assicurazioni, intermediari finanziari);
 - dev'essere controllata da un Gruppo che redige un bilancio consolidato in conformità con gli IAS/IFRS.
- Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency, che chiarisce le procedure di conversione per un'entità la cui valuta di presentazione è quella di un'economia iperinflazionata. Entrata in vigore per le modifiche attualmente prevista per il 1° gennaio 2027.
- IFRS 20 – Regulatory Assets and Regulatory Liabilities, disciplina la contabilizzazione delle attività e passività per le imprese soggette a regolamentazione tariffaria. L'entrata in vigore di tale nuovo standard è attualmente prevista per il 1° gennaio 2029.
- Amendments to the Fair Value Option in IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures, che chiarisce quali partecipazioni in collegate e joint ventures possono essere misurati sulla base della Fair Value Option fornita dallo IAS 28. L'entrata in vigore delle modifiche è attualmente prevista per il 1° gennaio 2027.

2.3. Principali variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2025

L'elenco delle società del Gruppo, incluse nel perimetro di consolidamento integrale oltre alla Capogruppo, alla data del 30 giugno 2026 è lo stesso del Bilancio consolidato 2025 ed è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possessione diretta	% di possessione indiretta
Ipi Agency S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100,00%	0,00%
Cantier S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	500	100,00%	0,00%
IPI Management Services S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	84,00%	5,36%
Manzoni 44 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	0,00%	100,00%
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100,00%	0,00%
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	7.100	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	557	10,23%	89,77%
IPI Engineering S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.100	0,00%	89,36%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100,00%	0,00%
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.500	100,00%	0,00%
Progetto 102 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	8.100	100,00%	0,00%
Progetto 21 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
IPI Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50	0,00%	89,36%
Archivio S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100,00%	0,00%

2.4. Uso di stime e valutazioni

Per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 si è fatto ricorso ad un utilizzo più esteso dei metodi di stima rispetto all’informativa annuale che ha tenuto altresì conto della volatilità dei mercati finanziari e dell’accresciuta instabilità internazionale derivante dall’attuale scenario caratterizzato dall’acuirsi dei conflitti in Medio Oriente e dal proseguimento del conflitto russo-ucraino nonché dall’incertezza derivante dai dazi statunitensi. In particolare, la redazione del bilancio consolidato abbreviato semestrale ha richiesto l’utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività sia nella valutazione delle cosiddette passività potenziali. I risultati a posteriori che deriveranno dal verificarsi degli eventi potrebbero pertanto differire da tali stime. Le stime e le assunzioni considerate sono riviste su base continua e gli effetti di eventuali variazioni sono iscritti immediatamente in bilancio. In generale l’utilizzo di stime è particolarmente rilevante per la

valutazione degli immobili classificati nelle varie voci dell'attivo patrimoniale. A tal proposito si segnala che il primo semestre non è stato caratterizzato da mutamenti nei criteri di stima già applicati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 al quale si rimanda per una trattazione completa.

Le imposte sul reddito, in conformità con quanto previsto dallo IAS 34, sono state riconosciute sulla base della miglior stima dell'aliquota media ponderata attesa per l'intero esercizio 2026.

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1. Informativa per Settori operativi

IPI è un Gruppo con un patrimonio immobiliare di proprietà e presta servizi di consulenza e gestione di patrimoni immobiliari di terzi soggetti, attraverso le seguenti linee di business:

- attività immobiliare: vendita, acquisto e locazione di immobili di proprietà,
- servizi immobiliari: consulenza, gestione e valorizzazione di immobili, intermediazione immobiliare e
- gestione alberghiera.

Di seguito si riportano le società del Gruppo suddivise per settore operativo:

Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera
IPI S.p.A. Lingotto 2000 S.p.A. Cantier S.r.l. Manzoni 44 S.r.l. I.S.I. S.r.l. Torino Uno S.r.l. Progetto 101 S.r.l. Progetto 1002 S.r.l. Progetto 21 S.r.l. Archivio S.r.l. Progetto 102 S.r.l.	IPI Management Services S.p.A. IPI Engineering S.r.l. IPI Condominium S.r.l. IPI Agency S.r.l.	Lingotto Hotels S.r.l.

La misura economica del risultato conseguito da ogni settore è il Risultato operativo

I ricavi intersettoriali sono relativi in particolare alle attività svolte da IPI Agency a beneficio delle altre società del Gruppo.

I risultati che seguono sono esposti separatamente coerentemente con la visione del Management e in ottemperanza ai principi contabili di riferimento.

Dati economici per settore operativo

Primo semestre 2026 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Ricavi e proventi operativi	5.941	9.637	9.554	(1.607)	23.525
Risultato operativo	(757)	(1.371)	359	729	(1.040)
Risultato ante imposte	(4.321)	(1.485)	(706)	335	(6.177)
Utile/(perdita) dell'esercizio	(4.395)	(1.490)	(781)	486	(6.180)

Primo semestre 2025 (migliaia di euro)	Attività immobiliare	Servizi Immobiliari	Gestione Alberghiera	Rettifiche ed elisioni	Totale
Ricavi e proventi operativi	7.705	10.886	7.754	(1.439)	24.906
Risultato operativo	91	212	856	-	1.159
Risultato ante imposte	(4.298)	(393)	(24)	-	(4.715)
Utile/(perdita) dell'esercizio	(4.207)	(527)	(61)	-	(4.795)

Si rimanda alla nota 8.1 per quanto riguarda i ricavi per settore, al netto dei ricavi intersettoriali, al 30 giugno 2026 nonché a quanto riportato nella Relazione intermedia sulla gestione a commento delle società del Gruppo per ulteriori informazioni sull'andamento dei diversi settori operativi. Le rettifiche ed elisioni includono la eliminazione di rapporti infragruppo.

La distinzione per area geografica non è rilevante per il Gruppo e tutti i ricavi sono generati sul territorio italiano.

3.2. Clienti rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione, la rilevanza dell'importo e il contestuale incasso sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.3. Stagionalità

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

3.4. Dividendi

La capogruppo non ha distribuito né deliberato la distribuzione di dividendi nel corso del periodo.

4. ATTIVITA' NON CORRENTI

4.1 Attività immateriali

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	30.06.2026
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.739	-	-	3.739
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.832	32	-	1.864
Valore lordo attività immateriali	13.938	32	-	13.970
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.372)	-	(59)	(3.431)
Avviamenti	-	-	-	-
Altre	(1.787)	-	-	(1.787)
Fondo amm.to attività immateriali	(6.280)	-	(59)	(6.339)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	367	-	(29)	338
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	45	32	(30)	47
Valore netto attività immateriali	7.658	32	(59)	7.631

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.

4.2 Attività materiali

4.2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	30.06.2026
Terreni	373	-	-	373
Fabbricati	9.252	-	-	9.252
Migliorie su fabbricati	434	(36)	-	398
Impianti e macchinari	5.482	403	-	5.885
Arredi Hotel	5.465	111	-	5.576
Attrezzature	1.753	123	-	1.876
Altri beni	54.041	734	-	54.775
Valore lordo attività materiali	76.800	1.335	-	78.135
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.709)	-	(32)	(1.741)
Arredi Hotel	(1.939)	-	-	(1.939)
Attrezzature	(1.254)	-	(120)	(1.374)
Altri beni	(20.903)	-	(2.428)	(23.331)
Fondo amm.to attività materiali	(31.853)	-	(2.580)	(34.433)
Terreni	373	-	-	373
Fabbricati	3.459	-	-	3.459
Migliorie su fabbricati	179	(36)	-	143
Impianti e macchinari	3.773	403	(32)	4.144
Arredi Hotel	3.526	111	-	3.637
Attrezzature	499	123	(120)	502
Altri beni	33.138	734	(2.428)	31.444
Valore netto attività materiali	44.947	1.335	(2.580)	43.702

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali possano aver subito una riduzione di valore.

Le voci terreni e fabbricati includono: gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un immobile in C.so Turati di proprietà di Archivio S.r.l., nonché le aree rimaste in proprietà dopo la vendita nel 2019 dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione della controllata Lingotto 2000 S.p.A. che rientrando nella classe di attivo dei fabbricati strumentali sono valutati in base al modello della rideterminazione del valore pari al suo *fair value*.

La voce Altri beni è composta, principalmente, in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile IFRS16, dal diritto d'uso derivante dall'affitto dei due hotels venduti dalla controllata Lingotto Hotel nel corso dell'esercizio 2023 e dell'esercizio 2025 e per i quali è stato stipulato, contestualmente all'alienazione, un contratto che ha permesso di conservare il diritto di utilizzo dello stesso in capo alla Lingotto Hotels S.r.l.

4.3 Investimenti immobiliari

4.3.1 Immobili di proprietà e locazione finanziaria

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 degli immobili compresi in questa categoria con la superficie e distribuzione nel territorio:

30.06.2026		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Torino	via Nizza, 262 Lingotto uffici	37.725
Pavia	ex Snia	28.600
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Torino	via Pianezza	10.400
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Padova	via Uruguay	5.800
Genova	via P.Chiesa	3.600
Milano	via Manzoni, 44	2.358
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	1.500
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo, 12	70

Nella tabella seguente è rappresentata la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Saldo al 1° gennaio	197.103	193.936	3.167
Vendite	(2.144)	(149)	(1.995)
Investimenti immobiliari	194.959	193.787	1.172

Alla data del 30.06.2026 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano (Corso Magenta, Via Manzoni 44), Pavia, Torino via Pianezza, Padova, Marghera e gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca di secondo grado a favore degli obbligazionisti gli uffici del Lingotto.

4.4 Altre attività non correnti

4.4.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi	Decrementi	30.06.2026
Santa Caterina Resort S.r.l.	570	200	-	770
Leopoldine S.p.A.	240	-	-	240
Speranza S.r.l.	195	-	(195)	-
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
BCC Napoli	1	-	-	1
Polaris	1	-	-	1
Valsabbina	1	-	-	1
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	1.013	200	(195)	1.018

Nel corso del semestre, il Gruppo ha alienato la quota di partecipazione in Speranza S.r.l. realizzando una plusvalenza di 155 mila euro ed ha sottoscritto un aumento di capitale in Santa Caterina Resort per 200 mila euro.

4.4.2 Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi	Decrementi	30.06.2026
Opzioni	159	47	-	206
Swaps	886	-	(5)	881
Conti correnti immobilizzati a pegno	1.068	-	-	1.068
Totale crediti finanziari non correnti	2.113	47	(5)	2.155

4.4.3 CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Depositi cauzionali	39	30	9
Crediti d'imposta	1.626	2.324	(698)
Altri crediti	391	293	98
Totale crediti vari non correnti	2.056	2.647	(591)

5. ATTIVITA' CORRENTI

5.1 Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Materie di consumo	141	148	(7)
Immobili	22.682	20.687	1.995
Totale rimanenze	22.823	20.835	1.988

L'incremento della categoria Immobili è dovuto principalmente ai lavori svolti su palazzo ex RAI.

Il gruppo effettua il confronto tra il costo sostenuto ed il valore di realizzo al fine di identificare eventuali perdite di valore degli immobili. Ai fini della stima del valore netto di realizzo degli immobili sono state predisposte apposite perizie da esperti valutatori esterni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

5.2 Crediti commerciali

(migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Crediti verso clienti terzi	17.718	21.337	(3.619)
Fondo svalutazione crediti terzi	(6.409)	(8.888)	2.479
Totale crediti verso terzi	11.309	12.449	(1.140)
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	11.309	12.449	(1.140)

Nel corso del semestre, è stato concluso un atto di transazione con rinuncia al credito per un importo totale di 2,7 milioni di euro che ha comportato la riduzione dei crediti lordi e la corrispondente riduzione del fondo svalutazione crediti terzi per lo stesso importo, essendo il credito interamente coperto da fondo.

Il decremento residuale dei crediti lordi commerciali è imputabile ad una migliore gestione degli stessi nel corso del 2026 rispetto all'esercizio precedente.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti nella quale, oltre al già citato utilizzo per 2,7 milioni di euro si evidenziano ulteriori accantonamenti per 197 mila euro:

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025
Saldo inizio esercizio	8.888	4.670
Accantonamenti	197	4.408
Proventizzazioni	-	(101)
Utilizzi nell'esercizio	(2.676)	(89)
Saldo fine esercizio	6.409	8.888

Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Totale crediti a scadere	8.159	9.428	(1.269)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	233	430	(197)
Scaduti da 60 a 90 giorni	141	160	(19)
Scaduti da 90 a 120 giorni	335	59	276
Scaduti da oltre 120 giorni	8.850	11.260	(2.410)
Totale crediti scaduti	9.559	11.909	(2.350)
Totale crediti commerciali verso terzi	17.718	21.337	(3.619)

5.3 Crediti vari ed altre attività correnti

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	272	272	-
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.808	2.944	(1.136)
Totale crediti tributari	2.080	3.216	(1.136)
Istituti previdenziali	27	28	(1)
Caparre confirmatorie	1.500	1.500	-
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	49	57	(8)
Altri	635	799	(164)
Totale crediti diversi	4.362	4.535	(173)
Totale ratei e risconti attivi	2.454	2.454	-
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.896	10.205	(1.309)

Come riportato alla nota 6.1 il Gruppo, tramite la controllata Lingotto Hotels S.r.l. si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale di Leopoldine S.p.A. per un esborso complessivo di 2.151 migliaia di euro. Nella presente voce è indicato il credito per la quota già versata a titolo di caparra pari a 1.000 migliaia di euro e il credito residuale pari a 1.151 migliaia di euro iscritto in contropartita del debito che rappresenta l'impegno residuo del Gruppo.

5.4 Titoli diversi dalle partecipazioni

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Titoli di Stato	269	269	-
Obbligazioni societarie	-	4.848	(4.848)
Totale crediti finanziari correnti	269	5.117	(4.848)

5.5 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi	Decrementi	30.06.2026
Fondi Assicurativi	51	-	-	51
Totale crediti finanziari correnti	51	-	-	51

Si tratta dei fondi assicurativi sottoscritti in passato dalla società Arcotecnica, incorporata da IPI Management Service S.p.A. a copertura degli impegni per il TFR di alcuni dipendenti.

5.6 Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Depositi bancari e postali	36.110	15.492	20.618
Denaro e valori in cassa	40	46	(6)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	36.150	15.538	20.612

La cassa e le altre disponibilità liquide equivalenti ammontano a 36,2 milioni di euro al 30 giugno 2026 contro i 15,5 milioni di euro al 31 dicembre 2025. L'incremento di 20,7 milioni di euro pari al 133% è giustificato dalla raccolta di ulteriori 29 milioni di euro con il prestito obbligazionario 2026 – 2033 emesso e completato nel corso del primo semestre 2026, questo importo si aggiunge ai 29 milioni di euro raccolti con il prestito obbligazionario 2025 – 2032 che era stato emesso e completato nel corso dell'esercizio 2025.

Questo apporto straordinario di cassa avvenuto nel semestre è stato solo parzialmente eroso dalle disponibilità monetarie assorbite dalle operazioni dell'esercizio per 5,9 milioni di euro e da rimborsi di finanziamenti per 11,5 milioni di euro come rappresentato nel rendiconto finanziario.

6. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

Il patrimonio netto si riduce di 6,4 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2025 per effetto della perdita di periodo 01 gennaio 2026 – 30 giugno 2026.

L'Assemblea degli Azionisti del 29 giugno 2026 ha approvato la riduzione volontaria del capitale sociale ai sensi e per gli effetti dell'art. 2445 del codice civile, da Euro 87.100.000 a Euro 10.452.000, per un ammontare complessivo pari a Euro 76.648.000, da imputare a Riserva Legale fino a concorrenza del quinto del capitale sociale e, per la parte restante, a Riserva Riduzione Capitale Sociale. Gli effetti di tale delibera non sono riflessi nel bilancio consolidato semestrale in quanto, ai sensi dell'art. 2445, comma 3, del codice civile, la sua efficacia è subordinata al decorrere, senza opposizione, di novanta giorni dalla sua iscrizione presso il Registro delle Imprese.

7. PASSIVITA'

7.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo termine sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incr.	Decr.	Riclass.	30.06.2026
Prestito obbligazionario 2025 - 2032	29.070	-	-	-	29.070
Prestito obbligazionario 2026 - 2033	-	28.985	-	-	28.985
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	26.835	-	-	(830)	26.005
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	17.062	-	-	(427)	16.635
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	11.940	-	-	-	11.940
Mutuo banco BPM (scad. 31.12.2030)	5.586	-	-	(185)	5.401
Tenax 6M (scad. 30/06/2030)	4.932	281	-	(887)	4.326
Intesa San Paolo (scad.31/12/2029)	4.000	-	-	(500)	3.500
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	3.151	-	-	(156)	2.995
Finint (scad. 30/06/2043)	2.746	-	-	-	2.746
Tenax 3M (scad. 31/12/2030)	2.526	94	-	(306)	2.314
Tenax 3M (scad. 31/12/2030)	2.459	-	-	(301)	2.158
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	1.709	-	-	(238)	1.471
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	1.678	-	-	(224)	1.454
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.484	-	-	(987)	497
Banca CF + (scad.31/12/2029)	1.335	-	-	-	1.335
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.268	-	-	(62)	1.206
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2028)	798	-	-	(205)	593
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	720	-	-	(286)	434
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	353	-	-	(104)	249
Cr Savigliano (scad. 31/03/2031)	291	-	-	(31)	260
Unicredit	-	204	-	-	204
Interessi passivi da liquidare	115	-	(23)	-	92
Banca Valsabbina SACE	74	-	-	(74)	-
Banca Valsabbina (28/01/2027)	17	-	-	(17)	-
Totale debiti finanziari non correnti	120.149	29.564	(23)	(5.820)	143.870

La voce si è incrementata per l'effetto combinato dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 29,6 milioni di euro e per rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 5,8 milioni di euro. In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla sottoscrizione del nuovo prestito obbligazionario 2026 – 2033 per 29,0 milioni di euro. il cui valore di mercato al 30 giugno 2026 risulta pari a 101,92 euro.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il prestito obbligazionario 2023 – 2028, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, prevedeva il rimborso in 4 rate periodiche, le prime tre pari ognuna al 20% del nominale e scadenti nel 2025, già rimborsata nel precedente esercizio, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 12 settembre 2028. Il prestito è remunerato ad un tasso

variabile Euribor a 12 mesi maggiorato di 500 basis point ed è garantito da immobili (si rimanda al regolamento del prestito pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il prestito obbligazionario 2025 – 2032, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente a partire dal quarto anno di durata del prestito, sarà rimborsato in 4 rate periodiche, le prime 3 pari al 20% del nominale e scadenti nel 2029, 2030 e 2031 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 22 settembre 2032. Il prestito è remunerato ad un tasso variabile Euribor 12 mesi maggiorato del 5% e il tasso cedolare lordo non potrà comunque essere inferiore al 7% (si rimanda al regolamento e al KID pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il valore di mercato al 30 giugno 2026 risulta pari a 103 euro.

Il prestito obbligazionario 2026 – 2033, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente a partire dal quarto anno di durata del prestito, sarà rimborsato in 4 rate periodiche, le prime 3 pari al 20% del nominale e scadenti nel 2030, 2031 e 2032 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 15 giugno 2033. Il prestito è remunerato ad un tasso variabile Euribor 12 mesi maggiorato del 5% e il tasso cedolare lordo non potrà comunque essere inferiore al 7% (si rimanda al regolamento e al KID pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il valore di mercato al 30 giugno 2026 risulta pari a 101,92 euro.

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 31.08.2032) residui 27,7 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 1,7 milioni di euro), garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 17,5 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 0,8 milioni di euro) del Banco BPM (scadenza 31.12.2033) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna 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.

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;
- 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;
- c) un secondo Interest Rate Swap con data di inizio 31/12/2025, data di scadenza 31/12/2030 e nozionale pari a 5.8 milioni di euro a copertura del mutuo con banco BPM per residui 5,8 milioni di euro. Il tasso fisso che l'azienda paga è pari a 2,5% riceve Euribor a 3 mesi e le date di liquidazione differenziali sono trimestrali.

I finanziamenti Intesa Sanpaolo sono garantiti da ipoteca sugli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza.

I Covenant sono previsti per i finanziamenti fatti da Tenax a Lingotto 2000 S.p.A e a Lingotto Hotels S.r.l. e prevedono la verifica di un rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto e di un rapporto di leva finanziaria (ossia, rapporto tra posizione finanziaria netta e EBITDA). Come già precedentemente indicato nel fascicolo i Covenant sono stati tutti rispettati.

Di seguito la tabella relativa alla suddivisione temporale dell'indebitamento finanziario effettivo.

Fascia temporale	Capitale €/000	Interessi prospettici €/000	Totale flussi contrattuali prospettici €/000
Entro 12 mesi	21.839	5.536	27.375
1-2 anni	14.616	9.240	23.856
2-5 anni	59.738	22.002	81.740
Oltre 5 anni	69.513	7.077	76.590
Totale	165.706	43.855	209.561

7.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incr.	Decr.	Riclass.	30.06.2026
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	3.955	-	-	-	3.955
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	1.629	-	(797)	830	1.662
Banco BPM - utilizzo fido	1.865	-	(1.865)	-	-
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.941	-	(966)	987	1.962
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	1.344	-	(893)	-	451
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.740	-	(1.022)	-	718
Monte dei Paschi - anticipo fatture	1.000	-	(500)	-	500
Intesa San Paolo (scad.31/12/2029)	1.000	-	(500)	500	1.000
Interessi passivi da liquidare	1.191	1.534	-	-	2.725
Tenax 6M (scad. 30/06/2030)	887	-	(566)	887	1.208
Banca CF + (scad.31/12/2029)	864	-	(343)	-	521
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	825	-	(408)	427	844
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	676	-	(450)	-	226
BPM - anticipo fatture	600	-	-	-	600
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	570	-	(283)	286	573
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	567	-	(308)	-	259
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	460	-	(226)	238	472
Tenax 3M (scad. 30/06/2030)	440	-	(140)	301	601
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	431	-	(214)	224	441
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2028)	404	-	(201)	205	408
Mutuo banco BPM (scad. 31/12/2030)	369	-	(185)	185	369
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	316	-	(210)	-	106
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	307	-	(152)	156	311
Tenax 3M (scad. 31/12/2030)	306	-	(188)	306	424
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	271	-	(180)	-	91
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	204	-	(101)	104	207
Banca Valsabbina (28/01/2027)	201	-	(99)	17	119
Banca Valsabbina c/2026	151	-	(150)	-	1
Finanziamento Pool SACE	-	155	-	-	155
Banca Valsabbina SACE	146	-	(72)	74	148
Banca Valsabbina c/2027	142	-	(26)	-	116
Banco Bpm c/13101	130	-	(61)	-	69
Banco Popolare c/903	127	-	(103)	-	24
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	122	-	(60)	62	124
Finint (scad. 30/06/2043)	104	-	(60)	-	44
Cr Savigliano (scad. 31/03/2031)	63	-	(30)	31	64
Banco Popolare di Sondrio c/5101	52	-	(52)	-	-
MPS - utilizzo fido	41	-	(41)	-	-
Banca Alpi Marittime	18	-	(18)	-	-
Finanziamento Unicredit	-	196	-	-	196

Interessi passive da liquidare IPI Engineering	-	6	-	-	6
Interessi passive da liquidare Lingotto 2000	-	21	-	-	21
Interessi passive da liquidare Lingotto Hotels	-	9	-	-	9
Interessi passive da liquidare IPI Management Serv.	-	29	-	-	29
Interessi passive da liquidare Manzoni 44	-	77	-	-	77
Totale debiti finanziari correnti	25.459	2.027	(11.470)	5.820	21.836

Il Prestito obbligazionario quotato con scadenza 2032 al 30.06.2026 presenta un valore di mercato pari a 103 euro.

Il Prestito obbligazionario con scadenza 2033 al 30.06.2026 presenta un valore di mercato pari a 101,92 euro.

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

Nei prossimi 12 mesi saranno da rimborsare 21,8 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari.

7.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) non correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione non corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

7.4 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

Con l'applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

7.5 Posizione finanziaria netta consolidata

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 174,5 milioni di euro al 30 giugno 2026, rispetto ai 170,9 milioni di euro al 31 dicembre 2025:

Importi in migliaia di euro		30/06/2026	31/12/2025
A.	Cassa	40	46
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	36.110	15.492
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	319	5.167
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	36.469	20.705
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(4.179)	(5.298)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(13.703)	(16.206)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(3.955)	(3.955)
	- di cui prestiti obbligazionari	(3.955)	(3.955)
	- di cui Leasing finanziari	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(21.837)	(25.459)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	14.632	(4.754)
K.	Debiti bancari non correnti	(143.870)	(120.149)
L.	Crediti finanziari non correnti	1.069	1.069
M.	Altri debiti non correnti	-	-
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(142.801)	(119.080)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)	(128.169)	(123.834)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 correnti	(3.179)	(3.031)
Q.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 non correnti	(43.197)	(44.016)
R.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(174.545)	(170.881)

I crediti finanziari non correnti sono relativi a depositi bancari su conti correnti vincolati.

Il peggioramento è legato agli investimenti sugli immobili non ancora supportati dalla generazione di flussi di ricavi

Di seguito si riporta il prospetto della Posizione Finanziaria Netta secondo lo schema ESMA.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30/06/2026	31/12/2025
A.	Disponibilità liquide	40	46
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	37.178	16.561
	<i>c/c bancari e postali</i>	37.178	16.561
C.	Altre attività finanziarie correnti	319	5.167
	<i>titoli posseduti per negoziazione</i>	319	5.167
D.	Liquidità (A+B+C)	37.537	21.774
	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte		
E.	corrente del debito finanziario non corrente)	(11.313)	(12.284)
	<i>Strumenti di debito correnti</i>	(8.134)	(9.253)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 correnti</i>	(3.179)	(3.031)
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(13.703)	(16.206)
G.	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	(25.016)	(28.490)
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G + D)	12.521	(6.716)
	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti		
I.	di debito)	(117.072)	(123.155)
	<i>Debiti finanziari non correnti</i>	(73.875)	(79.139)
	<i>Debiti di leasing IFRS16 non correnti</i>	(43.197)	(44.016)
J.	Strumenti di debito	(69.995)	(41.010)
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	(187.067)	(164.165)
M.	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(174.546)	(170.881)

Nella voce "Mezzi equivalenti a disponibilità liquide" sono compresi 1.069 migliaia di euro di conti correnti bancari vincolati.

7.6 T.F.R. e altri fondi relativi al personale

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	30.06.2026
TFR	3.458	(10)	39	84	(299)	3.272
Fondo premi fedeltà e anzianità	81	2	1	3	(7)	80
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.539	(8)	40	87	(306)	3.352

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Nel semestre non sono intervenute variazioni significative nelle principali ipotesi attuariali rispetto al bilancio annuale.

Gli utili/perdite attuariali, secondo quanto previsto dallo IAS 19, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale
Costo	(10)	2	(8)
Oneri finanziari	39	1	40
Utili / perdite attuariali	84	3	87
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	113	6	119

7.7 Fondo imposte differite, attività per imposte anticipate e fondi rischi ed oneri futuri

Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.2025	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	30.06.2026	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi controversie legali	61	100	-	-	-	161	161	-
Altri	244	-	(33)	-	-	211	211	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	305	100	(33)	-	-	372	372	-

Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 30 giugno 2026 è costituito da 7,1 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e su differenze temporanee imponibili cui si sommano imposte differite attive sulle scritture di consolidamento per 3,6 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale per 8,0 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2025 il saldo è sostanzialmente invariato.

7.8 Debiti vari ed altre passività non correnti

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Depositi cauzionali	448	455	(7)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	448	455	(7)

7.9 Debiti commerciali

(migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	11.987	13.618	(1.631)
Totale debiti commerciali	11.987	13.618	(1.631)

I saldi sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.

7.10 Debiti vari e altre passività correnti

(in migliaia di euro)	30.06.2026	31.12.2025	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	469	372	97
Irap	268	174	94
Debito per IVA	244	386	(142)
Altre imposte	688	728	(40)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	1.669	1.660	9
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.570	1.553	17
Caparre	5.624	5.508	116
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debiti vari terzi	537	785	(248)
Debiti vari verso dipendenti	441	432	9
Caparre acquisto immobili	260	200	60
Debiti verso SACE	24	24	-
Totale debiti diversi	8.037	8.100	(63)
Ratei e risconti passivi	1.025	856	169
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.301	12.169	132

Le caparre si riferiscono ad alcuni preliminari stipulati in attesa dell'atto di vendita.

Il debito per impegno acquisizione Leopoldine si riferisce al già commentato impegno per la sottoscrizione di un aumento di capitale nella società Leopoldine S.p.A. della controllata Lingotto Hotels S.r.l. (vedi note 4.4.1 e 5.3).

7.11 Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 30 giugno 2026 ed al 31 dicembre 2025. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

(migliaia di euro)	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Att / Pass fin valutate al FVTPL	Att fin valutate al costo amm	Pass fin designate al costo amm	Derivati di cop valutati al FV	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value	Fair Value
30 giugno 2026									
ATTIVITA'									
Titoli	269				269		269		
Crediti finanziari		1.068		1.087		2.155		1.087	
Crediti commerciali		11.309			11.309				
Altri crediti		4.335			4.335				
Disponibilità liquide		36.150			36.150				
Totale attività finanziarie	269	52.862	-	1.087	52.063	2.155	269	1.087	-
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			212.082		25.015	187.067			
Debiti commerciali			11.987		11.987				
Altri debiti (*)			7.596		7.596				
Totale passività finanziarie	-	-	231.665	-	44.598	187.067	-	-	-
31 dicembre 2025									
ATTIVITA'									
Titoli	5.117	-	-	-	5.117	-	5.117	-	-
Crediti finanziari	-	1.068	-	1.045	-	-	-	1.045	-
Crediti commerciali	-	12.449	-	-	12.449	-	-	-	-
Altri crediti	-	3.007	-	-	3.007	-	-	-	-
Disponibilità liquide	-	15.538	-	-	15.538	-	-	-	-
Totale attività finanziarie	5.117	32.062	-	1.045	36.111	-	5.117	1.045	-
PASSIVITA'									
Debiti finanziari	-	-	192.612	-	28.490	164.164	-	-	-
Debiti commerciali	-	-	13.618	-	13.618	-	-	-	-
Altri debiti	-	-	7.668	-	7.668	-	-	-	-
Totale passività finanziarie	-	-	213.898	-	49.776	164.164	-	-	-

8. CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

8.1 Ricavi

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
<i>Vendite immobili</i>	195	1.790	(1.595)
<i>Canoni di locazione</i>	3.856	3.974	(118)
<i>Recupero spese</i>	764	518	246
Attività immobiliari	4.815	6.282	(1.467)
<i>Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)</i>	5.229	5.932	(703)
<i>Intermediazione immobiliare</i>	3.525	3.954	(429)
Servizi immobiliari	8.754	9.886	(1.132)
<i>Prestazioni alberghiere</i>	9.505	7.705	1.800
Gestione alberghiera	9.505	7.705	1.800
Totale ricavi	23.074	23.873	(799)

Il decremento nella voce "vendite immobili" è imputabile alla minor vendita di immobili a magazzino.

8.2 Altri proventi

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
<i>Proventi diversi</i>	296	814	(518)
<i>Plusvalenze da cessione di partecipazioni</i>	155	219	(64)
Totale altri proventi	451	1.033	(582)

La riduzione nella voce "Altri proventi" è riconducibile alle minori sopravvenienze e alle minori operazioni di carattere straordinario legate agli eco-bonus e agli immobili.

8.3 Acquisti di materiale e servizi esterni

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	5.335	5.427	(92)
Lavori per ristrutturazione immobili	2.225	385	1.840
Spese consorzio	1.144	1.069	75
Prestazioni servizi Hotels	1.107	823	284
Utenze e altre spese	897	932	(35)
Manutenzioni	774	494	280
Materie di consumo	700	623	77
Spese societarie e di gestione	663	650	13
Noleggi	470	358	112
Spese condominiali	311	235	76
Pubblicità e promozione	287	312	(25)
Commissioni bancarie	267	115	152
Assicurazioni	206	165	41
Prestazioni sistemiche	151	159	(8)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	149	103	46
Totale acquisti e servizi esterni	14.686	11.850	2.836

Il saldo della voce si è incrementato di 2,8 milioni di euro rispetto al primo semestre 2025 per effetto principalmente dei maggiori costi di ristrutturazione immobili.

8.4 Costi del personale

Il lieve incremento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2025 è riconducibile ai normali adeguamenti salariali previsti dai contratti.

(in migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Stipendi	5.659	5.532	127
Oneri sociali	1.847	1.806	41
Quota TFR e altri fondi del personale	167	163	4
Altri costi del personale	13	13	0
Totale costi del personale	7.686	7.514	172

8.5 Altri costi operativi

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
IMU	750	690	60
Imposte di registro	95	39	56
Altre imposte indirette	222	90	132
Oneri e sanzioni	2	1	1
Oneri diversi di gestione	183	73	110
Totale altri costi operativi	1.252	893	359

8.6 Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Accantonamento fondo svalutazione crediti	197	626	(429)
Accantonamento fondo rischi ed oneri	100	-	100
Totale accantonamento fondi	297	626	(329)

8.7 Variazioni delle rimanenze

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita di appartamenti.

8.8 Ammortamenti

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	59	57	2
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	2.580	1.798	782
Totale ammortamenti	2.639	1.855	784

8.9 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Interessi banche	415	35	380
Variazione netta del fair value delle copertura di flussi	52	-	52
Totale proventi finanziari	467	35	432

Gli interessi sono relativi alla remunerazione della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

8.10 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Interessi banche	2.815	4.151	(1.336)
Interessi leasing finanziari	960	444	516
Interessi Prestito Obbligazionario	1.829	1.314	515
Totale oneri finanziari	5.604	5.909	(305)

8.11 Imposte sul reddito del periodo

I principali componenti delle imposte sul reddito per i periodi chiusi al 30 giugno 2026 e al 30 giugno 2025 sono i seguenti:

(migliaia di euro)	01/01 - 30/06 2026	01/01 - 30/06 2025	Differenza
Imposte correnti	94	80	14
Variazione netta Imposte su reddito differite	(91)	-	(91)
Totale imposte sul reddito del periodo	3	80	(77)

La variazione rispetto al precedente esercizio è imputabile principalmente all'effetto della variazione della fiscalità differita.

Il Gruppo presenta un imponibile IRES negativo dopo le riprese in aumento e in diminuzione; pertanto, le imposte correnti si riferiscono principalmente a IRAP. Le imposte differite attive sono state stanziare nel limite della recuperabilità prevista in base alla stima dei redditi futuri del Gruppo mentre le imposte differite passive sono state stanziare interamente; nell'esercizio non vi sono state variazioni in relazione alla fiscalità differita iscritta in contropartita al conto economico.

8.12 Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura e dagli effetti OCI relativi al TFR e agli immobili strumentali.

La variazione significativa rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'impatto dell'adeguamento al fair value del valore degli strumenti derivati contabilizzati come copertura.

9. IMPEGNI E RISCHI

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che non fossero stati venduti. IPI ha un impegno residuo di acquistare unità immobiliare sparse per 0,8 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

Importi in migliaia di euro

30.06.2026 31.12.2025

Garanzie personali	106.211	106.211
Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	104.344	104.344
ISI per finanziamento Banco BPM	82.500	
Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo	11.144	
IPI Agency per finanziamento Intesa Sanpaolo	1.400	
Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio e BCC Milano	7.000	
Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano	2.000	
IPI Engineering per Monte Paschi	300	
Garanzie reali	277.185	277.185
Ipoteche	277.185	277.185
ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)	60.000	
Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	145.000	
Lingotto 2000 per fin. Prestito Obbligazionario II° grado	20.000	
Progetto 1002 per fin. Tenax	6.000	
IPI per C.R.Savigliano	1.180	
Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano Finint	24.526	
IPI Banca Intesa	4.379	
Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo	4.100	
IPI – Banco Popolare BPM	12.000	
Impegni	850	850
IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili	850	850

10. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine esercizio.

I dati economici si riferiscono al primo semestre 2026 e al primo semestre 2025 e i dati patrimoniali riferiscono al 30 giugno 2026 e al 31 dicembre 2025.

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2026	-	-	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	1	-
IPI S.p.A. / Leopoldine S.r.l.	2026	-	-	21	-	-	-
	2025	-	-	21	-	-	-
IPI S.p.A. / Massimo Segre	2026	-	(84)	-	(102)	-	-
	2025	-	(84)	-	-	-	-
IPI S.p.A. / Santa Caterina Resort S.r.l.	2026	-	-	-	-	-	-
	2025	-	-	5	-	-	-
IPI S.p.A. / MI.MO.SE. S.p.A.	2026	-	-	-	-	-	(1.486)
	2025	-	-	-	-	-	(566)
IPI S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(42)	-	(58)	-	(1.000)
	2025	-	(2)	-	(31)	-	-
IPI S.p.A. / Futuro S.r.l.	2026	-	-	-	-	-	(2.241)
	2025	-	-	-	-	-	(241)
IPI Agency S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	2	(6)	1	(3)	-	-
	2025	-	(5)	-	(2)	-	-
IPI Agency S.r.l. / Mi.mo.se S.p.A..	2026	-	-	2	-	-	-
	2025	-	-	2	-	-	-
Ipi Condominium S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(8)	-	-	-	-
	2025	-	(9)	-	(6)	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(1)	-	-	-	-
	2025	-	(3)	-	(7)	-	-
IPI Engineering S.r.l. / Leopoldine S.p.A	2026	8	-	8	-	-	-
	2025	5	-	-	-	-	-

<i>Importi in migliaia di euro</i>	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
Ipi MS S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(14)	-	-	-	-
	2025	-	(13)	-	(20)	-	-
Ipi MS S.p.A. / Massimo Segre	2026	-	(1)	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-	-
Ipi MS S.p.A. / CIPAGLP	2026	-	(24)	-	-	-	-
	2025	-	(27)	-	-	-	-
Ipi MS S.p.A. / Leopoldine S.r.l.	2026	5	-	4	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	-	7	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	1	(9)	-	(4)	-	-
	2025	-	(8)	-	(5)	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Massimo Segre	2026	-	-	-	-	-	-
	2025	-	-	-	(1)	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2026	-	(125)	541	(126)	-	-
	2025	-	(284)	-	(453)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2026	-	(868)	-	(477)	-	-
	2025	-	(924)	-	(606)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(1)	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-	-
Progetto 102 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	(1)	-	-	-	-
	2025	-	-	-	-	-	-
Torino 1 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2026	-	-	-	-	-	-
	2025	-	(2)	-	-	-	-
TOTALE CORRELATE	2026	16	(1.184)	584	(770)	-	(4.727)
	2025	5	(1.361)	28	(1.131)	1	(807)

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

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. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate.

Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano Ipi

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il Prof. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,87% del capitale sociale.

Nel corso del primo semestre 2026 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso del semestre, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, tesoreria centralizzata e di utilizzo di piattaforme di trading on line con l'azionista indiretto di controllo Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 91 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 65 mila euro circa.

11. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

Si rinvia alla nota 7.11 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

Rischio di mercato

Il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti sia dalla crisi in medio-oriente che ha reso critico il trasporto delle merci via nave sia dall'introduzione di nuovi

dazi commerciali. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Eventi successivi alla data di chiusura del bilancio".

Rischio di tasso 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 ha un indebitamento finanziario di circa 212,1 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e le locazioni operative, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi).

L'indebitamento è costituito per circa l'80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua 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. L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. L'impatto di un'ipotetica oscillazione positiva o negativa di 100 basis point dei tassi di interesse sull'indebitamento non coperto al 30 giugno 2026, pari a circa 110 milioni di euro, è stimato in circa 1,1 milioni di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 32% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 68% tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel primo semestre 2026 sono in essere tre contratti per la copertura del rischio di tasso: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 17,5 milioni di euro dalla società ISI S.r.l., un secondo interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 5,8 mln di euro e un collar sul residuo mutuo di 27,7 milioni di euro.

Con i due IRS si è tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto migliorativo rispetto al tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale e di debito classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Tale rischio è comunque limitato per il Gruppo considerati gli importi investiti rispetto al totale delle attività del Gruppo. Gli investimenti data la loro numerosità inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Relativamente all'unica esposizione significativa relativa ad una specifica operatività effettuata in passato da IPI MS, come più ampiamente riportato nelle note al bilancio, il Gruppo ha raggiunto una soluzione transattiva con la controparte nel corso del semestre. Si rinvia alla nota 5.2 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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 prospettiche 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.

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

12. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso di natura fiscale verso l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione.

13. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel primo semestre del 2026 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

14. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

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.

28 settembre 2026

Il Consiglio di Amministrazione



ALLEGATI



Attestazione al bilancio consolidato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D.Lgs 58/98 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Massimo Segre, in qualità di Presidente, e Giorgio Venanzio Cavallo, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di IPI S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del periodo 1° gennaio 2026 – 30 giugno 2026.

2. Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo da segnalare.

3. Si attesta, inoltre, che:

3.1 il bilancio consolidato semestrale abbreviato

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;

b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria del gruppo IPI composto dall'emittente e dall'insieme delle imprese incluse nel consolidamento;

3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli aventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale consolidato abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui è esposto.

Torino, 28 settembre 2026

Il Presidente

Il Dirigente Preposto alla redazione dei
documenti contabili societari

Massimo Segre

Giorgio Venanzio Cavallo

Firma sull'originale

Firma sull'originale

Relazione di revisione contabile limitata della società di revisione al bilancio consolidato semestrale abbreviato

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Galleria San Federico, 54
10121 Torino
Italia

Tel: +39 011 55971
www.deloitte.it

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal prospetto di conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative di IPI S.p.A. e controllate (Gruppo IPI) al 30 giugno 2026. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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. 03049660166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049660166

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.



2

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI al 30 giugno 2026 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "MM", positioned above the printed name "Marco Miccoli".

Marco Miccoli
Socio

Torino, 30 settembre 2026