



## COMUNICATO STAMPA

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

### ***Il Consiglio di Amministrazione approva la Relazione finanziaria semestrale consolidata***

***Ricavi 45,5 milioni di euro (19,8 milioni semestre 2018)***

***EBITDA 5,4 milioni di euro ( 0,8 milioni di euro semestre 2018)***

***Utile 0,8 milioni (perdita 3,7 milioni nel semestre 2018 poi esercizio in utile)***

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2019.

Il Gruppo IPI nel semestre 2019 ha realizzato ricavi per 45,5 milioni (19,8 milioni nel corrispondente periodo 2018), con un margine operativo EBITDA di 5,4 milioni (0,8 milioni nel semestre 2018) ed un utile di oltre 800 mila euro (perdita di 3,7 milioni nel semestre 2018 che ha visto poi l'esercizio 2018 chiudersi in utile).

Il semestre 2019 è stato caratterizzato dal perfezionamento degli atti di vendita delle unità immobiliari di Palazzo900 in Torino, che hanno comportato la rilevazione di ricavi di entità notevolmente superiore a quelli del corrispondente semestre 2018, e rilevato l'utile sulle vendite che ha determinato il risultato positivo del semestre.

Altre vendite di unità immobiliari sparse sono state realizzate in utile nel semestre.

Nella strategia di valorizzazione degli immobili di proprietà, è iniziata la ristrutturazione e la vendita dell'immobile in Firenze via del Campofiore, commercialmente denominato Civico22, di cui sono già state raccolte e accettate offerte di acquisto, pari al 28% delle unità che saranno realizzate, per un controvalore di oltre 3,7 milioni di euro.

Nei servizi immobiliari, le società del Gruppo: AGIRE – IPI Intermediazione – ImutuiPI hanno realizzato ricavi in crescita, ma AGIRE deve portare ancora a compimento il processo di integrazione funzionale e ottimizzazione dei processi tra le quattro società che si sono fuse tra loro appunto costituendo AGIRE, che comunque è tra le principali società in Italia di servizi integrati per l'immobiliare. IPI Intermediazione, grazie anche agli investimenti in nuove filiali e potenziamento delle esistenti, sta' incrementando i ricavi migliorando così il proprio risultato del periodo.

La locazione degli immobili, in particolare del Lingotto che è il principale asset a reddito, vede una crescita dei canoni, così come la locazione degli appartamenti arredati dell'immobile in Milano via Manzoni sta' avendo successo.

La gestione delle strutture ricettive continua ad essere positiva e le scelte compiute sui brand fatte in precedenza, stanno dando ragione con una crescita dei ricavi e dei margini.

Prosegue il processo volto a partecipare ad iniziative immobiliari anche attraverso sottoscrizioni di quote capitale. IPI ha acquisito il controllo di Agricoltura & Turismo s.r.l. che ha una partecipazione di minoranza in una società di agriturismo in Toscana. Lingotto Hotels ha concluso un accordo per l'acquisto, per 1,5 milioni di euro, di una partecipazione in Leopoldine s.p.a. con l'obiettivo di sviluppare un resort a Cortona (AR) in Val di Chiana

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2019 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<b>Dati economici Consolidati</b>	<b>1° semestre 2019</b>	<b>1° semestre 2018</b>
<small>(Euro milioni)</small>		
• Ricavi e proventi	45,8	20,8
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	5,4	0,8
• Risultato Netto	0,8	(3,7)

  

<b>Dati patrimoniali Consolidati</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
• Immobili (valore di bilancio)	278,7	295,8
• Posizione Finanziaria Netta	(170,4)	(171,0)
• Patrimonio netto	101,1	105,9

### **Andamento economico**

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2019 sono stati 45,5 milioni di euro, così disaggregati:

<small>(Migliaia di euro)</small>				
2018		1° semestre 2019	1° semestre 2018	%
5.694	Vendite immobili	23.472	710	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.258	3.460	+23%
14.792	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	10.237	9.155	+11%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.880	6.044	+13%
1.157	Recupero spese	677	425	+59%
<b>42.132</b>	<b>Totale Ricavi</b>	<b>45.524</b>	<b>19.794</b>	

Le vendite del primo semestre hanno riguardato la quasi totalità degli appartamenti a Torino di Palazzo 900, tre appartamenti dei cinque di proprietà in Palazzo Lagrange e tre unità immobiliari in Milano, Corso Magenta.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2019 si sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie alla locazione di spazi liberi al Lingotto.

Al 30 giugno 2019 gli spazi liberi ad uso ufficio al Lingotto sono di circa mq 6.500 (circa il 14% della superficie locabile). Nel primo semestre 2019 si sono concluse nuove locazioni per oltre mq 4.300.

Il margine operativo lordo di 5,4 milioni di euro nel primo semestre 2019 è in crescita rispetto a quello dello stesso periodo del 2018 per effetto, in prevalenza, delle vendite degli appartamenti di Palazzo 900.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2019, pari a 3,5 milioni di euro, sono in aumento, rispetto ai 2,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2018 sostanzialmente per il maggior debito relativo a Palazzo 900 rispetto al primo semestre 2018 e al maggior utilizzo delle linee di credito

A fronte di un valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 278,7 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 300 milioni di euro, abbiamo al 30/6/2019 un indebitamento finanziario di 184,4 milioni di euro – sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2018 - pari a un loan to value (LTV) del 61% in linea rispetto al LTV di fine di dicembre 2018.

Tutti i covenant previsti dai contratti di finanziamento sono rispettati.

Il **Patrimonio immobiliare** è a bilancio per 278,7 milioni di euro rispetto ai 295,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018 e la variazione è la risultanza della vendite e dell'incremento per lavori su alcuni immobili. Non sono state operate svalutazioni né adeguamenti al valore di mercato che non è stato aggiornato per la semestrale.

**Servizi immobiliari integrati.** AGIRE è attiva nei servizi immobiliari integrati che comprendono attività di property, facility, project management e development, valutazioni e due diligence di patrimoni immobiliari di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 8,8 milioni di euro (8,3 milioni di euro nello stesso periodo del 2018). I servizi immobiliari sono in crescita in particolare i servizi a maggior valore tecnico e con margini economici maggiori, nonostante il processo di integrazione delle quattro società acquisite che hanno costituito AGIRE sia ancora in corso, e AGIRE non abbia ancora espresso tutte le sue potenzialità.

Nella **Intermediazione immobiliare**, IPI Intermediazione con le sue filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova e Napoli, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

Nel semestre si è avuta una buona crescita con ricavi per 1,9 milioni nel semestre (1,3 nel semestre 2018)

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2019 sono stati intermediati mutui per 12 milioni di euro (15 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2018).

**Attività alberghiera.** Ricavi e margini in crescita rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I ricavi nel primo semestre si sono assestati a 6,9 milioni di euro rispetto ai 6,1 milioni del corrispondente periodo del 2018.

La **Posizione finanziaria** netta è negativa per 170,4 milioni di euro ed è sostanzialmente corrispondente con quella al 31 dicembre 2018.

#### **Assetto organizzativo**

Nel 1° semestre 2019 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'armonizzazione delle società acquisite e incorporate.

#### **Evoluzione prevedibile della Gestione**

Il risultato della gestione nel 2° semestre 2019 dovrebbe confermare il buon andamento del primo semestre.

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: “ Il positivo andamento e risultato del semestre 2019, che fa’ seguito ai risultati positivi degli ultimi esercizi, conferma IPI essere una realtà tra i principali operatori e investitori immobiliari italiani. La strategia di puntare sui servizi immobiliari e su alcuni selezionati investimenti, ha pagato in termini sia di risultati sia di posizionamento sul mercato. Obiettivo di IPI è continuare a crescere nei servizi e investire in iniziative immobiliari di valorizzazione e trasformazione mettendo a frutto le capacità tecniche delle proprie società di servizi, aperti a partnership con investitori e operatori, ai quali offriamo le nostre competenze”

Torino, 12 settembre 2019

**Contatti:**

Nicolò OMENTO | Giorgio CAVALLO  
IPI s.p.a. – via Nizza 262/59 - 10126 Torino  
+39 011 4277816 – 011 4277987  
n.omento@ipi-spa.com | g.cavallo@ipi-spa.com

**Media Relations:**

Marco Rubino di Musebbi  
Community  
+39 02 89 40 42  
marco.rubino@communitygroup.it

IPI è una investment property company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio, oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà a Milano, Bologna, Firenze, Marghera oltre al Lingotto a Torino

IPI è un gruppo di società specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real-estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato..

Fanno parte del gruppo IPI i seguenti brand:

*AGIRE* è tra le principali società indipendente di servizi immobiliari. *IPI Intermediazione*, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma e Napoli è la società dedicata all’attività di agency e brokerage. *ImutuiPI* è il ramo d’azienda che segue la mediazione creditizia.

*NEXTTO Polo Uffici Lingotto* gestisce gli spazi ad uso direzionale dello storico edificio torinese, mentre *Lingotto Hotels* è proprietario e gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali le due esclusive strutture ricettive

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2019

## Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2019	31.12.2018
<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>		
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita	425	507
	<b>7886</b>	<b>7968</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	44.272	44.578
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>44.272</b>	<b>44.578</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	198.128	198.438
- Beni in locazione finanziaria	26.500	26.500
	<b>224.628</b>	<b>224.938</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	5306	826
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	0	0
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	5306	826
Titoli e crediti finanziari	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	82	84
	<b>5.388</b>	<b>910</b>
Attività per imposte anticipate	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>282.174</b>	<b>278.394</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	18.620	33.442
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	19.103	19.639
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	12.961	11.464
- Crediti vari e altre attività correnti	6.142	8.175
Titoli diversi dalle partecipazioni	764	1.774
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	404	404
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.237	12.379
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>52.128</b>	<b>67.638</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>334.302</b>	<b>346.032</b>

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2019

## Gruppo IPI - Consolidato

### PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2019	31.12.2018
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>98.767</b>	<b>103.515</b>
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	27.457	25.933
- Riserva di copertura flussi di cassa	(11.715)	(6.020)
- Utili (perdite) del periodo	947	1524
quota di pertinenza dei terzi	2.283	2.376
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>101.050</b>	<b>105.891</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	172.167	156.893
- Debiti finanziari	156.039	140.785
- Passività per locazioni finanziarie	16.128	16.108
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	4.502	4.257
Fondo imposte differite	2.349	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.852	13.852
Debiti vari e altre passività non correnti	3.999	3.999
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>196.869</b>	<b>181.350</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	12.208	28.629
- Debiti finanziari	11.717	27.631
- Passività per locazioni finanziarie	491	998
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	24.175	30.162
- Debiti commerciali	11.615	14.337
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.560	15.825
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>36.383</b>	<b>58.791</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>233.252</b>	<b>240.141</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>334.302</b>	<b>346.032</b>

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2019

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
31.12.2018	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2019	30.06.2018	Differenza
43.482	Ricavi		45.524	19.794	25.730
2.517	Altri proventi		267	977	(710)
<b>45.999</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>45.791</b>	<b>20.771</b>	<b>25.020</b>
(33.087)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(13.396)	(14.994)	1598
(14.918)	Costi del personale		(8.534)	(7.880)	(654)
(2.909)	Altri costi operativi		(878)	(899)	21
(511)	Accantonamento fondi		0	(150)	150
44	Rilascio fondi		0	0	0
16.284	Variazione delle rimanenze		(17.567)	3.953	(21520)
<b>10.902</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>5.416</b>	<b>801</b>	<b>4.615</b>
(2.312)	Ammortamenti		(806)	(1471)	665
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-	0
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
<b>8.590</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>4.610</b>	<b>(670)</b>	<b>5.280</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
131	Proventi finanziari		20	32	12
(7.342)	Oneri finanziari		(3.529)	(2.867)	662
<b>1.379</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>1.101</b>	<b>(3.505)</b>	<b>4.606</b>
(319)	Imposte sul reddito del periodo		(276)	(148)	(128)
<b>1.060</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>825</b>	<b>(3.653)</b>	<b>4.478</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>1.060</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</b>		<b>825</b>	<b>(3.653)</b>	<b>4.478</b>
424	altre componenti del conto economico complessivo				
(213)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(5.695)	(5)	(5.690)
<b>211</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(5.695)</b>	<b>(5)</b>	<b>(5.690)</b>
<b>1.271</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(4.870)</b>	<b>(3.658)</b>	<b>(1.212)</b>
(466)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(122)	(147)	