



Comunicato stampa

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

IPI: in miglioramento nel primo semestre 2021 i dati economico e finanziari. Prosegue la strategia di investire nella riqualificazione di immobili mettendo a frutto le competenze, professionalità delle proprie società di servizi e consulenza.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2021 che chiude con un margine operativo lordo negativo di 0,4 milioni di euro (negativo di 1,5 milioni di euro nel primo semestre 2020).

Il semestre 2021 è stato ancora in parte caratterizzato dall'emergenza sanitaria, che ha avuto effetti diversi in relazione alle differenti attività esercitate.

Nei servizi immobiliari, IPI Intermediazione S.r.l. ha recuperato il livello dei ricavi precovid con una marginalità positiva. AGIRE ha avuto una flessione dei ricavi – risentendo del fermo di alcune iniziative di trasformazione immobiliare - con una diretta ripercussione sulle marginalità.

Le vendite dopo un primo trimestre ancora debole, sono riprese e nello specifico nel cantiere in Firenze sono riprese le vendite raggiungendo l'82% del totale dei 46 appartamenti realizzati.

La locazione degli immobili, in particolare degli uffici al Lingotto che è il principale asset a reddito, vede una stabilità dei canoni e dei contratti, e si sono aperte trattative per la locazione di spazi di superficie importante.

La gestione delle strutture ricettive è quella che continua ad essere maggiormente penalizzata dall'emergenza sanitaria, con ricavi e margini ben al di sotto dei semestri precovid. La società di gestione alberghiera ha continuato a utilizzare gli ammortizzatori sociali straordinari, che non sono stati sufficienti a contenere la perdita del periodo, per la significativa diminuzione dei ricavi pur essendo questi in ripresa rispetto al 2020.

Pur avendo disponibilità liquide, le Società del Gruppo si sono avvalse, per quanto possibile, delle moratorie nel rimborso dei mutui e finanziamenti previsti dalle disposizioni straordinarie emesse per l'emergenza sanitaria, e sono stati assunti finanziamenti con la garanzia del fondo centrale di garanzia per le PMI oltreché di SACE. Misure necessarie al sostegno dello sviluppo delle varie iniziative e società controllate che hanno permesso di non avere problemi finanziari. Nel semestre sono state rimborsate la seconda rata del prestito obbligazionario 5% e l'ultima rata del prestito obbligazionario 7% per un importo complessivo di oltre 6,5 milioni di euro. Sono stati estinti finanziamenti per 2,5 milioni di euro, rimborsate quote capitale per 1,1 milioni di euro e accesi nuovi finanziamenti per 5,7 milioni di euro.



Come investimenti immobiliari, nel corso del semestre IPI si è aggiudicata, nell'ambito di una procedura competitiva, il diritto di acquistare l'iconico Palazzo RAI in Torino via Cernaia n° 33. E' stato stipulato un preliminare di acquisto per 8,1 milioni versando una caparra di 1,6 milioni di euro, con saldo al rogito previsto per dicembre 2021. Il Palazzo è stato fino al 2014 sede degli uffici direzionali della RAI. L'edificio realizzato nel 1966 si eleva per 19 piani fuori terra (oltre a tre piani interrati) e mt.72 di altezza con una superficie fuori terra di mq.20.400. E' nel cuore ottocentesco della città e antistante alla stazione dell'alta velocità di Porta Susa che consente una interconnessione facile con le grandi città italiane e francesi nonché con l'area metropolitana torinese. L'acquisto è avvenuto consapevoli che il Palazzo ha la struttura in acciaio rivestita di amianto che è presente anche in altre parti dell'edificio. Nell'acquisto si è ovviamente considerata e valutata, per quanto possibile, la impegnativa e indispensabile bonifica. Con un intervento di risanamento conservativo sarà reso disponibile alla città in chiave contemporanea un palazzo di alto standard qualitativo, dopo la bonifica dall'amianto, contribuendo alla trasformazione con un sostanziale approccio "green" e non solo formale. Ad operazione conclusa IPI avrà in patrimonio un palazzo a reddito con un interessante, si prevede, ritorno sull'investimento e un asset che per posizione e caratteristiche potrà accrescere nel tempo il suo valore.

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2021 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici Consolidati	I° semestre 2021	I° semestre 2020
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	21,9	19,2
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(0,4)	(1,5)
• Risultato Netto	(4,4)	(4,8)

Dati patrimoniali Consolidati	30.06.2021	31.12.2020
• Immobili (valore di bilancio)	275,4	276,8
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(159,6)	(161,3)
• Patrimonio netto	102,8	104,4

Andamento economico

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2021 sono stati 17,4 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2020		1° semestre 2021	1° semestre 2020	%
8.485	Vendite immobili	2.054	1.058	
7.928	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.061	4.447	- 9%
18.974	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.169	9.506	- 4%
3.204	Gestione strutture ricettive	1.337	1.934	- 31%
3.893	Recupero spese	789	639	
42.484	Totale Ricavi	17.410	17.584	

Gli altri proventi per 4,5 milioni sono in prevalenza corrispettivi ricevuti per appalti per conto terzi, che trovano tra gli oneri il corrispondente costo.



Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita di alcuni appartamenti in Firenze, Via del Campofiore 22.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2021 si sono decrementati rispetto allo stesso periodo del 2020 a causa della flessione degli incassi dai parcheggi e ai maggiori spazi liberi al Lingotto. Al 30 giugno 2021 gli spazi liberi ad uso ufficio al Lingotto sono di circa mq. 9.050 (circa il 22% della superficie locabile).

I ricavi dei servizi immobiliari sono diminuiti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2020 per la una leggera flessione dei servizi tecnici in parte compensata dal miglioramento dei ricavi da agency.

Il margine operativo lordo si presenta ancora negativo di 0,4 milioni di euro, ma in recupero rispetto a quello dello stesso periodo del 2020: negativo per 1,5 milioni di euro che, per altro, aveva beneficiato dei primi due mesi di normalità.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2021, pari a 3,1 milioni di euro, diminuiscono, rispetto ai 3,3 milioni di euro del corrispondente periodo del 2020 per un minor indebitamento e un minor costo medio del denaro.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 275,4 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2021 di 172,4 milioni di euro – diminuito rispetto al 31 dicembre 2020 - pari a un loan to value (LTV) del 62,6% (LTV 65,0% a dicembre 2020).

Nel corso del semestre è stata ceduta la partecipazione di controllo nella società Agricoltura&Turismo s.r.l. recuperando l'investimento effettuato.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico a bilancio per 275,4 milioni di euro in linea con quello al 31 dicembre 2020 al netto delle vendite.

Servizi immobiliari integrati. Agire e ArcoEngineering sono attive nei servizi immobiliari integrati che comprendono attività di property, progettazione integrata, 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 6,8 milioni di euro (8,3 milioni di euro nello stesso periodo del 2020). Diminuiti a seguito della chiusura di commesse straordinarie nonché per la contrazione dei ricavi di facility ordinario per la vendita di immobili in gestione.

Nella **Intermediazione immobiliare**, IPI Intermediazione S.r.l. 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 ha superato i livelli precovid assestandosi su 2,4 milioni di euro di ricavi rispetto a 1,4 milioni di euro del semestre del 2020 e 1,7 milioni di euro del semestre 2019.

Attività alberghiera. Non considerando il contributo positivo dei primi due mesi del 2020 il semestre 2021 indica l'inizio della ripresa dell'attività alberghiera anche se ancora molto lontana dai livelli del 2019. I ricavi sono stati di 1,3 milioni di euro nel primo semestre 2021 (1,9 milioni nel corrispondente semestre



del 2020 che comprendeva due mesi pre-covid quindi con ricavi pieni). Dopo giugno 2021 i ricavi continuano a crescere, il che porta a ritenere che si riuscirà a contenere la perdita d'esercizio nel 2021.

La **Posizione finanziaria** netta effettiva è negativa per 159,6 milioni di euro, migliorata rispetto a quella al 31 dicembre 2020 per effetto dell'andamento del valore di mercato dei derivati e del circolante.

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2021 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 2021 è prevedibile sia migliore rispetto all'andamento del primo semestre.

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: "Pur registrando un andamento e un risultato del semestre 2021 comunque in miglioramento, condizionato ancora dagli effetti economici della pandemia, IPI conferma i propri programmi di puntare sui servizi immobiliari e su alcuni selezionati investimenti, volendo continuare a crescere nei servizi e investire in iniziative immobiliari di valorizzazione e trasformazione, mettendo a frutto le competenze e professionalità tecniche delle proprie società di servizi, aperti a partnership con investitori e operatori, ai quali offriamo le nostre competenze"

Torino, 13 settembre 2021

Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59 - To

+39 011 4277816 – 011 4277987

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

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è tra le principali società in Italia 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. IPI vanta oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà tra cui il Lingotto. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.



Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata al 30 giugno 2021

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2021	31.12.2020
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita	44	312
	7660	7558
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	56.305	57.121
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	56.305	57.121
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	202.917	198.925
- Beni in locazione finanziaria	22.100	22.100
	225.017	221.025
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	5035	9535
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	219	4719
- Partecipazioni in altre imprese	4816	4816
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	95	99
	5.130	9.634
Attività per imposte anticipate	626	626
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	294.738	295.964
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	8.977	10.377
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	19.967	20.657
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	13.556	14.135
- Crediti vari e altre attività correnti	6.411	6.522
Titoli diversi dalle partecipazioni	1.057	336
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	403	403
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.346	18.721
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	41.750	50.494
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	336.488	346.458



Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata al 30 giugno 2021

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	101.585	102.995
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	29.802	42.369
- Riserva di copertura flussi di cassa	(5.874)	(8.885)
- Utili (perdite) del periodo	(4.421)	(12.567)
quota di pertinenza dei terzi	1.242	1.370
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	102.827	104.365
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	181.010	183.977
- Debiti finanziari	153.320	154.408
- Passività per locazioni finanziarie	11.219	11.600
- Passività finanziarie per locazioni e no leggi (IFRS 16)	16.471	17.969
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	4.543	4.113
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.497	14.497
Debiti vari e altre passività non correnti	691	693
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	200.741	203.280
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	10.414	16.855
- Debiti finanziari	7.262	14.117
- Passività per locazioni finanziarie	580	590
- Passività finanziarie per locazioni e no leggi (IFRS 16)	2.572	2.148
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	22.506	21.958
- Debiti commerciali	14.353	13.335
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	8.153	8.623
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	32.920	38.813
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	233.661	242.093
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	336.488	346.458



Conto Economico consolidato Primo Semestre 2021

CONTO ECONOMICO					
31.12.2020	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2021	30.06.2020	Differenza
42.484	Ricavi		17.410	17.584	(174)
2.062	Altri proventi		4.468	1617	2.851
44.546	Totale ricavi e proventi operativi		21.878	19.201	2.677
(26.579)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(13.657)	(12.266)	(139)
(3.043)	Costi del personale		(6.680)	(6.649)	(31)
(2.178)	Altri costi operativi		(756)	(981)	225
(938)	Accantonamento fondi		0	0	0
50	Rilascio fondi		0	0	0
(5.011)	Variazione delle rimanenze		(127)	(793)	(424)
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'				
(3.153)	NON CORRENTI		(432)	(1.488)	1.056
(1064)	Ammortamenti		(895)	(944)	49
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
-	1423.00 Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
(5.640)	RISULTATO OPERATIVO		(1.327)	(2.432)	1.105
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
90	Proventi finanziari		120	15	105
(7.487)	Oneri finanziari		(3.129)	(3.329)	200
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.336)	(5.746)	1.410
394	Imposte sul reddito del periodo		(85)	904	(989)
(12.643)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.421)	(4.842)	421
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
(12.643)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		(4.421)	(4.842)	421
12.997	altre componenti del conto economico complessivo				
(2.034)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		2.883	(2.600)	5.483
10.963	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		2.883	(2.600)	5.483
(1.680)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(1.538)	(7.442)	5.904
(76)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(128)	(60)	