



## Comunicato stampa

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

# IPI approva la relazione semestrale 2022: attività in crescita, dati economico-finanziari positivi e in miglioramento.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2022 che presenta un margine operativo lordo positivo di 2,5 milioni di euro (negativo di 0,4 milioni di euro nel primo semestre 2021).

I principali dati economico – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2022, confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2021 sono i seguenti:

	I° semestre 2022	I° semestre 2021
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e proventi	31,2	21,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,5	(0,4)
Risultato operativo (EBIT)	1,1	(1,3)
Risultato prima delle imposte	(2,2)	(4,3)
Risultato netto	(2,3)	(4,4)
Risultato complessivo	5,7	(1,5)

Il risultato complessivo consolidato del semestre 2022 comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto.

<b>Dati Finanziari e Patrimoniali</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Immobili	257,6	262,4
Posizione finanziaria netta contabile	(162,5)	(167,1)
Posizione finanziaria netta effettiva	(143,8)	(147,7)
Indebitamento finanziario contabile	184,2	189,1
Indebitamento finanziario effettivo	165,5	169,7
Patrimonio netto	111,5	105,8
Capitale investito netto	274,0	272,9



## ATTIVITA'

**Servizi immobiliari integrati.** AGIRE, AGIRE Engineering e AGIRE Condominium sono attive nei servizi immobiliari integrati e di engineering che comprendono attività di property, facility, project management e development, progettazione integrata e direzione lavori, valutazioni e due diligence.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 8,9 milioni di euro (6,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2021). Una crescita significativa dei ricavi con una marginalità positiva rispetto ai risultati negativi nello stesso periodo del 2021

Nella **intermediazione immobiliare** IPI Intermediazione, con le sue filiali dirette a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari (aperta quest'ultima a maggio 2022), è operativa come sia come agent sia come broker in tutti i segmenti del mercato.

Nel semestre 2022 ha realizzato ricavi per 2,8 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni del corrispondente semestre 2021.

Come **Immobiliare** nel semestre il Gruppo IPI ha realizzato vendite di immobili per euro 3,1 milioni, rispetto ai 2 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021. Le vendite del primo semestre sono di alcuni appartamenti in Firenze, Via del Campofiore 22 e un ufficio a Milano, Corso Magenta.

La vendita della porzione di uffici al Lingotto per oltre 2 milioni di euro, avvenuta nel 2022, non è compresa nel valore della produzione essendo detto immobile classificato negli investimenti immobiliari. Di fatto le vendite di immobili nel semestre 2022 sono state per 5,1 milioni di euro.

I canoni di locazione degli immobili, hanno avuto una flessione nel primo semestre 2022, se confrontati con il dato del 2021 quando nell'ammontare dei ricavi era compreso un indennizzo per risoluzione anticipata di una locazione. Per questo non c'è stata una diminuzione dei ricavi per canoni. Alla fine del primo semestre 2022 gli uffici non locati al Lingotto erano circa mq. 3.850 (11,5% della superficie locabile) al netto di una superficie di 5.900 mq locata nel corso del primo semestre 2022, i cui effetti si manifesteranno sul conto economico con gradualità a partire dal secondo semestre.

**Gestione strutture ricettive** da parte della Lingotto Hotels ha nel secondo trimestre ripreso – dopo la pandemia – un andamento normale realizzando nel semestre 2022 una crescita dei ricavi, ritornando a margini positivi, nonostante il rincaro dei costi dell'energia e di quasi tutti i prodotti e servizi. I ricavi sono stati di 5,6 milioni di euro nel primo semestre 2022 (1,3 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2021), il margine operativo lordo è positivo per 0,7 milioni di euro, rispetto a un margine negativo del 2021 di 0,8 milioni di euro.



## DATI ECONOMICO-FINANZIARI e PATRIMONIALI

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2022 sono stati 25,1 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2021		1° semestre 2022	1° semestre 2021	%
5.342	Vendite immobili	3.138	2.054	+ 53%
7.592	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.666	4.061	- 10%
20.861	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	11.720	9.169	+ 28%
6.147	Gestione strutture ricettive	5.618	1.337	+ 320%
16.870	Recupero spese	935	789	+ 18%
<b>56.812</b>	<b>Totale Ricavi</b>	<b>25.077</b>	<b>17.410</b>	

Gli altri proventi per 6,1 milioni sono in prevalenza corrispettivi ricevuti per appalti per conto terzi, che trovano tra gli oneri il corrispondente costo.

Il **marginale operativo lordo** è positivo di 2,5 milioni di euro rispetto ad un margine negativo di 0,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2021.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2022, pari a 3,4 milioni di euro, si sono incrementati di poco rispetto ai 3,1 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021 per il rialzo dei tassi di interesse e un maggior indebitamento.

Il **risultato economico** del semestre è una perdita di 2,3 milioni, in miglioramento rispetto alla perdita di 4,4 milioni del corrispondente semestre 2021.

Il risultato complessivo - che tiene conto degli effetti dei derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse non rilevati a conto economico - è un utile di 5,7 milioni (perdita di 1,5 milioni nel primo semestre 2021).

La **Posizione finanziaria netta** effettiva è migliorata passando da un indebitamento di euro 147,7 milioni a euro 143,8 milioni al 30 giugno 2022, miglioramento rispetto alla posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021, in misura prevalente per effetto dell'andamento del valore di mercato dei derivati di copertura dei tassi di interesse.

I rimborsi e le estinzioni nel semestre sono stati pari a euro 6,4 milioni contro nuovi prestiti obbligazionari e finanziamenti per un totale di euro 10,2 milioni.

Pur avendo disponibilità liquide, le Società del Gruppo hanno assunto finanziamenti con la garanzia SACE per 3,1 milioni di euro ed emesso prestiti obbligazionari per euro 7,1 milioni. Nel mese di luglio è stato acceso un nuovo finanziamento per 5 milioni di euro. Nel semestre è stata rimborsata la terza rata del prestito obbligazionario 2018-2023 e quote capitale di alcuni finanziamenti e mutui per complessivi 6,4 milioni di euro.

In merito agli **Investimenti immobiliari**, per quanto riguarda l'iconico Palazzo ex RAI in Torino via Cernaia 33 acquistato nel dicembre 2021 - è sostanzialmente conclusa la progettazione della bonifica



dall'amianto e dalle fibre vetrose ed è in corso la procedura per l'appalto della bonifica che si conta di avviare, dopo l'approvazione del piano di lavoro da parte degli enti pubblici preposti, nel gennaio 2023. 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. È nel cuore ottocentesco della città e antistante alla stazione ferroviaria dell'alta velocità di Porta Susa che consente un'interconnessione facile con le grandi città italiane e francesi nonché con l'area metropolitana torinese.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico a bilancio per 257,6 milioni di euro rispetto a 262,4 milioni di euro del 31 dicembre 2021. La variazione è l'effetto delle vendite.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 257,6 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2022 di 165,5 milioni di euro – diminuito di oltre 4 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021 - pari a un loan to value (LTV) del 64,2% (LTV 62,6% a dicembre 2021).

Sono proseguiti gli interventi di riqualificazione di alcuni spazi degli uffici da locare al Lingotto, la manutenzione straordinaria delle facciate di Villa Pallavicino a Genova, la caratterizzazione – dopo l'approvazione del Ministero dell'Ambiente – dell'area a Napoli via Brece per poi avviare la progettazione dell'intervento. È stato approvato dal Comune di Marentino il piano particolareggiato per la ristrutturazione e sviluppo di Villa Monplaisir già centro di formazione del Gruppo FIAT

### **Assetto organizzativo**

Nel 1° semestre 2022 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

### **Evoluzione prevedibile della Gestione**

Il risultato della gestione nel secondo semestre 2022 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.

Torino, 13 settembre 2022

IPI s.p.a.

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: "Un primo semestre 2022 con dati economici e finanziari in miglioramento rispetto ai periodi precedenti; con le attività caratteristiche del Gruppo tutte in crescita, siano essi i servizi immobiliari, o l'assistenza e supporto dei clienti nella compravendita e locazione di immobili, o le operazioni dirette di sviluppo e trasformazione. 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."



## 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](mailto:a.bonichi@ipi-spa.com)

[g.cavallo@ipi-spa.com](mailto:g.cavallo@ipi-spa.com)

## Media Relations

### **Marco Rubino di Musebbi**

Community

+39 02 89 40 42

[marco.rubino@communitygroup.it](mailto: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 2022

<b>ATTIVITA'</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
(importi espressi in migliaia di euro)		
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita	203	188
	<b>7.449</b>	<b>7.434</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	57.351	57.671
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>57.351</b>	<b>57.671</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	175.653	179.483
- Beni in locazione finanziaria	22.700	22.700
	<b>198.353</b>	<b>202.183</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	4942	5264
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	125	447
- Partecipazioni in altre imprese	4817	4817
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	96	104
	<b>5.038</b>	<b>5.368</b>
Attività per imposte anticipate	3.353	3.353
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>271.544</b>	<b>276.009</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	13.824	14.887
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	24.175	28.745
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	16.225	20.545
- Crediti vari e altre attività correnti	7.950	8.200
Titoli diversi dalle partecipazioni	2.516	1.556
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	390	390
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	19.188	20.086
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>60.093</b>	<b>65.664</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>331.637</b>	<b>341.673</b>



## Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata al 30 giugno 2022

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>110.080</b>	<b>104.423</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	25.577	28.819
- Riserva di copertura flussi di cassa	4.734	(3.232)
- Utili ( perdite ) del periodo	(2.309)	(3.242)
quota di pertinenza dei terzi	1.390	1.390
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>111.470</b>	<b>105.813</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	155.871	159.930
- Debiti finanziari	128.979	132.036
- Passività per locazioni finanziarie	10.195	10.575
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS <sup>16</sup> )	16.697	17.319
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	4.209	3.858
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.197	14.197
Debiti vari e altre passività non correnti	305	663
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>174.582</b>	<b>178.648</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	28.350	29.215
- Debiti finanziari	25.486	26.243
- Passività per locazioni finanziarie	794	824
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS <sup>16</sup> )	2.070	2.148
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.235	27.997
- Debiti commerciali	10.201	18.623
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	7.034	9.374
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>45.585</b>	<b>57.212</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>220.167</b>	<b>235.860</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>331.637</b>	<b>341.673</b>



## Conto Economico consolidato Primo Semestre 2022

<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>31.12.2021</b>		Note	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Differenza</b>
	(importi espressi in migliaia di euro)				
53.480	Ricavi		25.077	17.410	7.667
3.332	Altri proventi		6.115	4.468	1.647
<b>56.812</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>31.192</b>	<b>21.878</b>	<b>9.314</b>
(42.269)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(18.103)	(13.657)	(4.446)
(13.307)	Costi del personale		(6.933)	(6.680)	(253)
(2.074)	Altri costi operativi		(1.058)	(756)	(302)
(178)	Accantonamento fondi		(97)	0	(97)
370	Rilascio fondi			0	0
5.172	Variazione delle rimanenze		(2.483)	(1.217)	(1.266)
<b>4.526</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>2.518</b>	<b>(432)</b>	<b>2.950</b>
(1131)	Ammortamenti		(789)	(895)	106
(2.511)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		(602)	-	(602)
<b>884</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>1.127</b>	<b>(1.327)</b>	<b>2.454</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
303	Proventi finanziari		42	120	-78
(6.731)	Oneri finanziari		(3.385)	(3.129)	-256
<b>(5.544)</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(2.216)</b>	<b>(4.336)</b>	<b>2.120</b>
2.345	Imposte sul reddito del periodo		(93)	(85)	(8)
<b>(3.199)</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(2.309)</b>	<b>(4.421)</b>	<b>2.112</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>(3.199)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</b>		<b>(2.309)</b>	<b>(4.421)</b>	<b>2.112</b>
	altre componenti del conto economico complessivo				
<b>4.643</b>	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		<b>7.966</b>	<b>2.883</b>	<b>5.083</b>
<b>4.643</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>7.966</b>	<b>2.883</b>	<b>5.083</b>
<b>1.444</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>5.657</b>	<b>(1.538)</b>	<b>7.195</b>
<b>43</b>	<b>Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi</b>		<b>5</b>	<b>(128)</b>	