



Comunicato stampa

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

Assemblea degli Azionisti IPI S.p.A. approva il bilancio dell'esercizio 2022

Immobili: 256,8 euro/milioni a valore di bilancio

Ricavi e proventi: 59,8 euro/milioni

Posizione finanziaria netta negativa: 137,6 euro/milioni (ante IFRS16)

Disponibilità liquide di oltre 20,1 euro/milioni

Patrimonio netto: 117,3 euro/milioni

Margine Operativo Lordo o EBITDA: 7,8 euro/milioni

Risultato complessivo netto di Gruppo: utile di 11,5 euro/milioni

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. ha approvato il Bilancio dell'esercizio 2022.

I principali dati del bilancio consolidato 2022 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>(Euro milioni)</i>		
• Ricavi e proventi	59,8	44,3
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	7,8	4,5
• Risultato Netto dell'esercizio	(5,5)	(3,2)
• Risultato Netto complessivo dell'esercizio	11,5	1,4

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
• Immobili (valore di bilancio)	256,8	262,4
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(137,6)	(147,7)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(156,7)	(167,1)
• Patrimonio netto	117,3	105,8

Andamento della gestione

Il 2022 segna un importante aumento del margine operativo, in prevalenza dai servizi, consulenza e intermediazione immobiliare, oltre che dalla gestione alberghiera, ed anche – seppur in misura inferiore - del patrimonio immobiliare a reddito.

Il risultato complessivo dell'esercizio ed il patrimonio netto beneficiano del migliore andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario.

Il risultato complessivo positivo di 11,5 milioni è determinato dai derivati di copertura del rischio tassi.

Nessun dividendo agli azionisti.

Servizi di advisory e management per l'immobiliare sono prestati dalle controllate AGIRE s.p.a., AGIRE Engineering s.r.l. L'attività è la gestione globale ed integrata di immobili, complessi e patrimoni immobiliari.

Nel 2022 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati di 25,2 milioni (16,3 milioni nel 2021).

Il Gruppo AGIRE 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.

Attualmente la società gestisce dal punto di vista tecnico e amministrativo (*property management*) più di 1.400 fabbricati, con circa 31.000 unità immobiliari.

Consulenza e intermediazione immobiliare

L'attività di consulenza e intermediazione immobiliare è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. (già IPI Intermediazione s.r.l.). A febbraio 2023 ha assunto la nuova denominazione per allineare la denominazione sociale al dominio internet e all'account di posta elettronica. Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari, quest'ultima aperta nel corso del 2022, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2022 è stato di 205 milioni di euro rispetto ai 182 milioni di euro del 2021. Le provvigioni maturate sono state 6,5 milioni di euro (5,8 milioni di euro nel 2021). La crescita dell'intermediato e dei ricavi è avvenuta grazie anche scelte di marketing, ma soprattutto alle persone che sul territorio hanno saputo interpretare,

con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale sì dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali e non, ma che resta il consulente del Cliente.

Attività immobiliare

Nel 2022, IPI ha sviluppato le attività in essere prestando la giusta attenzione agli investimenti immobiliari, nello specifico:

- palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato a fine 2021 - è stata avviata l'attività di rimozione di tutti gli interni e l'elaborazione dei piani di bonifica con numerosi campionamenti per l'individuazione dei materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose. È stato appaltato lo *strip-out* e la bonifica. Gli Enti competenti hanno approvato, a marzo 2023, la prima fase del Piano di Lavoro della bonifica, per cui si può dar corso all'intervento la cui durata, nel suo complesso, è prevista in 15 mesi, con un costo-investimento di oltre 12 milioni compresi gli oneri per la sicurezza;
- Interventi di ri-qualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni;
- Investimenti negli hotel di proprietà per mantenere l'alto livello di qualità al quale sono, ed i risultati in termine di crescita dei ricavi hanno dato ragione;
- Concluso con la sottoscrizione della convenzione di Piano Particolareggiato lo sviluppo del complesso Villa Monplaisir a Marentino, già ex centro formazione dirigenti e quadri Fiat, con la possibilità di realizzare mq. 13.000 circa a destinazioni diverse;
- Interventi di manutenzione straordinaria di una villa monumentale a Genova;
- Sviluppo di un piano di caratterizzazione di un'area a Napoli;
- Vendute diverse unità immobiliari a fine frazionamento;
- Sviluppo delle attività delle partecipate Leopoldine s.r.l.: realizzazione di un resort a Cortona (AR) e CAIRE s.r.l. vendita e valorizzazione di diversi immobili e consorzi agrari, società nelle quali IPI funge ed opera come partner industriale;
- Ceduta la partecipazione nella società di mediazione creditizia Alpha Credit S.r.l..

Attività alberghiera

Nel 2022 i ricavi e i margini sono ritornati ai livelli del 2019 nonostante l'impennata dei costi per l'energia.

Dati economici, finanziari e patrimoniali

I ricavi consolidati nell'esercizio 2022 sono stati di 57,8 milioni di euro (41,0 milioni nel 2021) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2022	2021	%
Vendite immobili	3.162	5.342	-41%
Canoni di locazione	7.635	7.592	+1%
Servizi immobiliari (agency e advisory)	32.273	20.861	+55%
Gestione strutture ricettive	13.049	6.147	+112%
Recupero spese	1.646	1.036	
Totale Ricavi	57.765	40.978	

(cifre in migliaia di euro)

Il risultato netto consolidato dell'esercizio 2022 è una perdita di 5,5 milioni rispetto a una perdita di 3,2 milioni del 2021.

Il risultato netto complessivo del Gruppo IPI, dell'esercizio 2022, è un utile di 11,5 milioni rispetto a un utile di 1,4 milioni dell'esercizio 2021. Il risultato netto complessivo è determinato in base agli OCI, considerando nel risultato anche gli effetti - derivanti dalla applicazione dei corretti principi contabili - di valutazioni e operazioni che impattano sul patrimonio netto senza che siano transitati da conto economico. La posta principale in questo caso è stato l'adeguamento al valore di mercato degli strumenti derivati di copertura del rischio tassi di interesse.

Non è previsto il pagamento di alcun dividendo agli azionisti.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è di 256,8 milioni con un valore di mercato in linea.

Costituiscono il patrimonio immobiliare:

<i>Importi in €/000</i>	Valori al 31/12/2022		Valori al 31/12/2021	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	243.568	243.568	247.627	247.627
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	13.396	13.193	15.058	14.807
Totale	256.964	256.761	262.685	262.434

L'indebitamento finanziario effettivo è di 165,2 milioni di euro (contabile di 184,3 milioni) a fine 2022 rispetto ai 169,7 milioni di euro al 31/12/2021 (contabile di 189,1 milioni).

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del miglioramento derivante dai derivati a suo tempo contrattualizzati per la copertura del rischio tassi di interesse.

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 2023 saranno da rimborsare 22,3 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa la metà 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 2022 è pari al 64,3%, rispetto al 64,6% di fine 2021.

La **Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2022** è negativa per 137,6 milioni di euro (156,7 quella contabile) rispetto a 147,7 milioni a fine 2021.

Alla fine del 2022 il Gruppo IPI dispone di oltre 20 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2023 con i mezzi finanziari necessari.

Il **Patrimonio Netto** è di 117,3 milioni di euro rispetto a 105,8 milioni di euro del 2021. L'incremento è dato dal risultato d'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del fair value sui derivati di copertura.

Assetto organizzativo

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

Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione.

Non ci sono eventi di rilievo da segnalare successivi alla chiusura dell'esercizio 2022.

Nel 2023 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza la bonifica del Palazzo ex RAI in Torino, nonché la riqualificazione degli uffici non locati del Lingotto per incrementare i ricavi da canoni di locazione, lo sviluppo di un paio di immobili di

proprietà attualmente non locati. Per gli altri immobili di proprietà da trasformare si procederà con i piani urbanistici e progetti, o con interventi di mantenimento. Per gli immobili finiti siamo pronti a cogliere le opportunità di vendere nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per investimenti immobiliari.

Continuerà la strategia di diventare partner in operazioni immobiliari, mettendo in comune oltre a capitali anche le competenze e attività di AGIRE e IPI Agency.

Nel settore servizi immobiliari obiettivo è la crescita sia di IPI Agency che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali, per proseguire nel percorso virtuoso avviato, sia del Gruppo AGIRE (Agire – Agire Engineering – Agire Condominium) consolidando la crescita ottenuta nei servizi di progettazione integrata, *project & construction management* e *due diligence*, accanto alle tradizionali attività di *property, facility* e *advisory*.

IPI S.p.A

Torino, 11 aprile 2023

Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI S.p.A. – Via Nizza n. 262/59

10126 Torino

+39 011 4277816 | 011 4277987

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

Media Relations

Marco Rubino di Musebbi

Community

Milano

+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 Agency, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI ha 257 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.

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria (consolidato)

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita		159	188
	4	7.405	7.434
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	5	59.800	57.671
		59.800	57.671
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	174.324	179.483
- Beni in locazione finanziaria		21.700	22.700
		196.024	202.183
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		4.817	5.264
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	447
- Partecipazioni in altre imprese	6	4.817	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	4.952	0
Crediti vari e altre attività non correnti	8	106	104
		9.875	5.368
Attività per imposte anticipate	18	2.713	3.353
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		275.817	276.009
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	9	13.312	14.887
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		36.812	28.745
- Crediti commerciali	10	27.952	20.545
<i>Di cui v/parti correlate</i>		145	84
- Crediti vari e altre attività correnti	11	8.860	8.200
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Titoli diversi dalle partecipazioni	12	1.598	1.556
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	478	390
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	259
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	20.583	20.086
<i>Di cui v/parti correlate</i>		21	100
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		72.783	65.664
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		348.600	341.673

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria (consolidato)

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		115.682	104.423
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		23.831	28.819
- Riserva di copertura flussi di cassa		15.559	(3.232)
- Utili (perdite) del periodo		(5.786)	(3.242)
quota di pertinenza dei terzi		1.646	1.390
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		117.328	105.813
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		158.762	159.930
- Debiti finanziari	16	132.338	132.036
- Passività per locazioni finanziarie	16	9.447	10.575
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	16.977	17.319
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.206	3.858
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	13.996	14.197
Debiti vari e altre passività non correnti	19	696	663
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		176.660	178.648
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		25.527	29.215
- Debiti finanziari	16	22.252	26.243
- Passività per locazioni finanziarie	16	1.127	824
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	2.148	2.148
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		29.085	27.997
- Debiti commerciali	20	20.118	18.623
<i>Di cui v/parti correlate</i>		339	982
- Debiti vari e altre passività correnti	21	8.967	9.374
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.612	57.212
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		231.272	235.860
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		348.600	341.673

Prospetto del Conto Economico Complessivo (consolidato)

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
Ricavi	23	57.765	40.978
<i>Di cui v/parti correlate</i>		335	213
Altri proventi	24	2.058	3.332
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Totale ricavi e proventi operativi		59.823	44.310
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(33.706)	(29.767)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(3.689)	(2.907)
Costi del personale	26	(13.857)	(13.307)
Altri costi operativi	27	(2.458)	(2.074)
Accantonamento fondi	28	(728)	(178)
Rilascio fondi	29	284	370
Variazione delle rimanenze	30	(1.575)	5.172
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		7.783	4.526
Ammortamenti	31	(2.297)	(1.131)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	32	(2.147)	(2.511)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
RISULTATO OPERATIVO		3.339	884
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	33	179	303
Oneri finanziari	33	(8.234)	(6.731)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.716)	(5.544)
Imposte sul reddito del periodo	34	(812)	2.345
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.528)	(3.199)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(5.528)	(3.199)
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili	35	1.514	0
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	35	1.529	(256)
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	35	1.307	1.458
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	12.691	3.441
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		17.041	4.643
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		11.513	1.444
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		(5.786)	(3.242)
Partecipazioni di terzi		258	43
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(5.528)	(3.199)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		11.255	1.401
Partecipazioni di terzi		258	43
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		11.513	1.444

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria (separato)

ATTIVITA'	Note	31.12.2022	31.12.2021
<i>(importi espressi in euro)</i>			
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	4	74.709	56.036
		74.709	56.036
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.140.017	1.347.088
- Beni in locazione finanziaria			
		1.140.017	1.347.088
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	30.673.000	33.352.000
- Beni in locazione finanziaria	5	21.700.000	22.700.000
		52.373.000	56.052.000
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	74.003.498	75.791.029
- Partecipazioni in imprese controllate		69.191.399	70.532.626
- Partecipazioni in altre imprese		4.812.099	5.258.403
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	25.996.743	23.958.508
<i>Di cui v/parti correlate</i>		23.800.000	23.958.508
Crediti vari e altre attività non correnti	8	70.731	70.829
		100.070.972	99.820.366
Attività per imposte anticipate	9	8.643.520	9.842.543
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		162.302.218	167.118.033
Attività correnti			
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		6.422.444	6.835.210
- Crediti commerciali	11	1.099.242	1.174.766
<i>Di cui v/parti correlate</i>		636.443	691.714
- Crediti vari e altre attività correnti	12	5.323.202	5.660.444
<i>Di cui v/parti correlate</i>		3.618.324	4.053.113
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	1.038.248	1.556.143
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	12.023.986	12.824.622
<i>Di cui v/parti correlate</i>		11.974.315	12.824.622
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	2.031.074	2.305.763
<i>Di cui v/parti correlate</i>		20.684	100.072
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		21.515.752	23.521.738
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		183.817.970	190.639.771

Prospetto della Situazione Patrimoniale – Finanziaria (separato)

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(14.447.646)	(13.632.047)
- Riserva di copertura flussi di cassa		1.698.751	(7.882.800)
- Utili (perdite) del periodo		(8.384.790)	(1.922.159)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		60.944.381	58.641.060
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		69.534.117	89.577.733
- Debiti finanziari	16	59.421.769	78.156.983
- Passività per locazioni finanziarie	16	9.446.621	10.574.762
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)		665.727	845.988
TFR e altri fondi relativi al personale	17	271.602	304.021
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	11.906.000	12.095.000
Debiti vari e altre passività non correnti	19	171.794	1.072.268
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		81.883.513	103.049.022
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		37.938.610	25.242.548
- Debiti finanziari	20	36.513.246	24.119.783
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>22.445.034</i>
		<i>15.197.160</i>	<i>15.197.160</i>
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.126.999	824.400
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	20	298.365	298.365
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		3.051.466	3.707.141
- Debiti commerciali	21	1.272.533	1.441.920
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>89.392</i>
		<i>258.101</i>	<i>258.101</i>
- Debiti vari e altre passività correnti	23	1.778.933	2.265.221
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>622.170</i>
		<i>348.080</i>	<i>348.080</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		40.990.076	28.949.689
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		122.873.589	131.998.711
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		183.817.970	190.639.771

Prospetto del Conto Economico Complessivo (separato)

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021	
Ricavi	25	1.469.737	1.409.111	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1354</i>	<i>-</i>	
Altri proventi	26	1.426.808	1.276.108	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>817.572</i>	<i>787.359</i>	
Totale ricavi e proventi operativi		2.896.545	2.685.219	
Acquisti di materiali e servizi esterni	27	(2.404.334)	(2.295.090)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(402.266)</i>	<i>(642.754)</i>	
Costi del personale	28	(1.772.928)	(1.687.526)	
Altri costi operativi	29	(579.535)	(540.285)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(42.858)</i>	<i>(49.27)</i>	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(1.860.252)	(1.837.682)	
Ammortamenti	30	(270.644)	(265.399)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	31	(3.929.970)	(788.359)	
RISULTATO OPERATIVO		(6.060.866)	(2.891.440)	
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto				
Proventi finanziari	32.1	846.450	3.079.260	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>814.987</i>	<i>2.832.546</i>	
Oneri finanziari	32.2	(4.602.179)	(3.643.484)	
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(467.879)</i>	<i>(216.78)</i>	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(9.816.595)	(3.455.664)	
Imposte sul reddito del periodo	33	1.431.805	1.533.505	
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO				
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(8.384.790)	(1.922.159)	
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	34	30.890	(11.627)	
Adeguamento fair value put options	34	983.561	(219.820)	
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	34	611.033	1.425.112	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	8.939.628	2.134.516	
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		10.565.112	3.328.181	
Utile (perdita) complessivo di periodo		2.180.322	1.406.022	