



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE  
**al 30 giugno 2023**

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

# Relazione Semestrale al 30 giugno 2023

*La Relazione assolve anche agli obblighi di cui all'art.14 dello Statuto sociale e dell'art 2381, 5° comma cod.civ.*

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL GRUPPO IPI

Il primo semestre 2023 per il Gruppo IPI mostra dei segnali di miglioramento: un margine operativo lordo positivo di euro 3,1 milioni, rispetto 2,5 milioni del primo semestre 2022.

La perdita di 2,5 milioni di euro del semestre 2023 si confronta con la perdita di 2,3 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2022, che sarebbe stata di 2,9 milioni di euro se non fosse stata utilizzata la sospensione degli ammortamenti per circa 0,6 milioni di euro, prevista dalla normativa covid, non più utilizzata per la redazione del bilancio al 31.12.2022.

Nel semestre il Gruppo IPI ha continuato nella strategia delineata di sviluppo dei servizi immobiliari intesi nella più ampia accezione, partecipando anche come socio in società veicolo di attività di sviluppo-trasformazione e dismissione di immobili, nonché nella trasformazione e valorizzazione degli immobili di proprietà.

I principali dati economici consolidati del primo semestre 2023 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2022 sono i seguenti:

	I° semestre 2023	I° semestre 2022
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e proventi	25,6	31,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	3,1	2,5
Risultato operativo (EBIT)	0,9	1,1
Risultato prima delle imposte	(2,4)	(2,2)
Risultato netto	(2,5)	(2,3)
Risultato complessivo	(2,8)	5,7

AGIRE nei servizi immobiliari ha avuto nel 2022 un'importante crescita dei ricavi con una significativa marginalità, derivante dalle attività tecniche per i bonus edilizi. Questo ha influenzato il primo semestre del 2023 risultato scarico di ordini avendoli dovuti, necessariamente, evadere entro il 31.12.2022 per non far perdere ai committenti le agevolazioni legate ai bonus edilizi.

Nella attività di agency e brokerage IPI Agency S.r.l. ha mantenuto il livello dei ricavi del primo semestre 2022 con una marginalità positiva, anche se in flessione rispetto al semestre dell'esercizio precedente.

Le vendite di unità immobiliari nel semestre - da parte delle società del Gruppo IPI - sono state per euro 2,9 milioni, rispetto ai 3,1 milioni di euro del corrispondente periodo del 2022.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili sono di 4,6 milioni di euro rispetto ai 3,7 milioni del corrispondente periodo del 2022.

La gestione delle strutture ricettive ha ripreso e superato sia come ricavi sia come margini i valori del 2019. I ricavi del primo semestre sono pari a 7,7 milioni di euro con un margine operativo lordo di 2 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta è passata da un indebitamento di euro 137,6 milioni al 31.12.2022 a euro 141,8 milioni a fine primo semestre 2023.

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2023 comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2023 sono stati 24,4 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2022		1° semestre 2023	1° semestre 2022	%
3.162	Vendite immobili	2.895	3.138	- 7,8%
7.635	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.580	3.666	+ 24,9%
32.273	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	8.496	11.720	- 27,5%
13.049	Gestione strutture ricettive	7.712	5.618	+ 37,3%
3.704	Recupero spese	674	935	-27,9%
<b>59.823</b>	<b>Totale Ricavi</b>	<b>24.357</b>	<b>25.077</b>	

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita di una porzione dell'immobile a Torino in via Pianezza e all'ultimo appartamento di Palazzo Lagrange di Torino.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2023 si sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2022 andando a regime i canoni di locazione di alcuni contratti conclusi nel 2022 e precedenti. Al 30 giugno 2023 gli uffici non locati al Lingotto – principale asset locato - sono mq 3.600 (10,7% della superficie complessiva).

I ricavi dei servizi immobiliari sono diminuiti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2022 per la diminuzione dei ricavi di Agire che ha concluso le attività legate agli ecobonus entro il 31.12.2022, scaricando di conseguenza il portafoglio ordini che nei primi sei mesi del 2023 ha ricominciato a crescere senza però ancora contribuire alla formazione dei ricavi del semestre.

Il margine operativo lordo è positivo di 3,1 milioni di euro rispetto al valore positivo di 2,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2022.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2023, pari a 4 milioni di euro, si sono incrementati rispetto ai 3,4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2022 per il rialzo dei tassi di interesse.

I principali dati patrimoniali e finanziari consolidati del primo semestre 2023 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2022 sono i seguenti:

<b>Dati Finanziari e Patrimoniali</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Immobili	260,3	256,8
Posizione finanziaria netta contabile	(159,9)	(156,7)
Posizione finanziaria netta effettiva	(141,8)	(137,6)
Indebitamento finanziario contabile	172,4	184,3
Indebitamento finanziario effettivo	154,4	165,2
Patrimonio netto	114,6	117,3
Capitale investito netto	274,5	274,0

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 260,3 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2023 di 154,4 milioni di euro – diminuito di circa 10 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2022 - pari a un loan to value (LTV) del 59,3% (LTV 64,3% a dicembre 2022).

In merito agli investimenti immobiliari, per quanto riguarda l'iconico Palazzo ex RAI in Torino via Cernaia n°33, che sarà denominato “Palazzo Pietro Micca”, dopo che le autorità competenti hanno approvato i piani di lavori presentati dalle imprese appaltatrici, è iniziata la bonifica dall'amianto e dalle fibre vetrose e lo svuotamento dell'immobile per lasciare le sole strutture in acciaio e le solette dei piani. Il ponteggio per tutte le facciate, necessario sia all'attività di bonifica che di ri-qualificazione successiva e risanamento conservativo, è stato acquistato direttamente dal gruppo IPI per 1,3 milioni di euro ed è quasi ultimata la fase di montaggio. L'intervento di bonifica e strip out si ipotizza che termini a fine 2024.

Alla fine di giugno 2023 sono state acquistate unità immobiliari sparse in diverse località, per un controvalore di 3 milioni di euro, nell'ambito di un mandato a vendere garantito. Dette unità sono destinate alla vendita o locazione dopo – in alcuni casi - interventi di riqualificazione.

Degli altri immobili in portafoglio, sono proseguiti gli interventi di riqualificazione di alcuni spazi degli uffici da locare al Lingotto. Per il complesso a Marentino (già centro di formazione FIAT) è stata a gennaio 2023 stipulata con il Comune la convenzione urbanistica che consente lo sviluppo dell'iniziativa. Per l'area a Napoli via Brece è in corso il piano di caratterizzazione. Per l'immobile di Marghera, libero da conduttori da dicembre 2022, sono in fase di approfondimento interventi di ri-qualificazione e la ricerca di conduttori ipotizzando anche diverse destinazioni d'uso.

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2023

Il quadro macroeconomico continua a essere caratterizzato da forte incertezza. I rischi per la crescita sono legati all'evoluzione del conflitto in Ucraina, alla possibilità di un irrigidimento delle condizioni di finanziamento maggiore di quanto atteso e alla continua crescita dei tassi di interesse.

Secondo la Banca d'Italia i rischi per l'inflazione rimangono bilanciati e includono, al rialzo, una trasmissione incompleta della recente discesa dei prezzi dei beni energetici e, al ribasso, un deterioramento più marcato e duraturo della domanda aggregata.

In tale contesto, la congiuntura del mercato immobiliare italiano mostra segnali di rallentamento. In un quadro macroeconomico diventato progressivamente meno favorevole, la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, dettata dall'elevata inflazione, l'incremento dei tassi di interesse e quindi la maggiore onerosità dei mutui, sono tra i principali fattori che stanno influenzando la dinamicità delle compravendite.

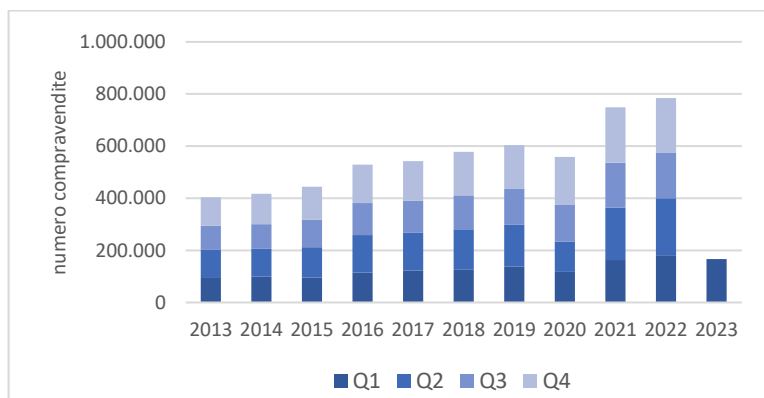


Grafico 1: Andamento delle compravendite (NTN) per il comparto residenziale – fonte: Agenzia delle Entrate (giugno 2023)

Il **comparto residenziale** ha registrato nel primo trimestre 166mila transazioni, in contrazione dell'8% rispetto allo stesso periodo 2022. Si tratta di un decremento che ha riguardato principalmente immobili periferici e/o di qualità medio-bassa, in contrasto con la tenuta delle vendite relative ai progetti di nuova costruzione

Sul **fronte corporate**, i dati relativi alla prima metà del 2023 confermano il rallentamento del mercato degli investimenti. Incertezza macroeconomica, inflazione elevata, stretta creditizia e aumento del costo del finanziamento e dei rendimenti dei titoli di stato concorrono a generare una contrazione delle operazioni di investimento sul mercato italiano, un *trend* in linea con il resto dei Paesi europei.

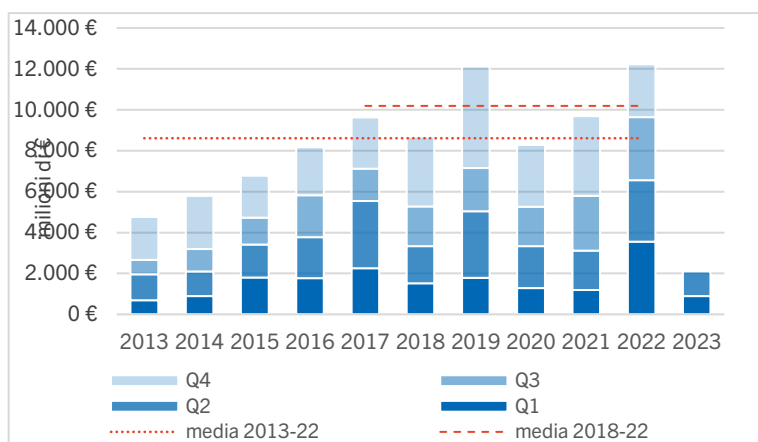


Grafico 2: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2023)

Il primo semestre 2023, con volumi di investimento pari a Euro 2,1 miliardi, è risultato in contrazione del 67% circa rispetto allo stesso periodo del 2022 e di circa il 38% rispetto alla media quinquennale. La domanda rimane focalizzata, trasversalmente per tutte le *asset class*, su immobili di qualità, ubicati in *prime location*, con alti standard in termini di efficienza e sostenibilità.

Il mercato Leisure ha registrato volumi pari a circa Euro 290 milioni, confermando l'interesse degli investitori per questo comparto, caratterizzato da un netto miglioramento dei principali indicatori.

Continua l'ottimo momento del comparto Living, con volumi di investimento pari a Euro 265 milioni (13% ca. del totale). L'attenzione degli investitori è sostenuta dalla domanda e dalle prospettive, più che positive, del comparto sia per i livelli di *vacancy*, sia per gli andamenti previsti dei canoni. Nel corso del semestre il comparto Retail ha assorbito volumi pari a circa Euro 236 milioni, in crescita rispetto ai primi tre mesi del 2023, grazie ad alcune operazioni che hanno riguardato la componente “*Big box*” oltre all’*High Street*.

Ottime *performance* per il comparto Healthcare che, nel corso del periodo, ha segnato Euro 206 milioni di volumi investiti grazie, soprattutto, a un'importante operazione M&A di un gruppo francese. Gli investitori sono sempre più attenti al mercato sanitario, soprattutto perché la pandemia ha accentuato l'importanza di un sistema di cura ben funzionante, sostenibile e innovativo. Un quadro che lascia intuire ampi margini di crescita per questa *asset class* caratterizzata da una domanda potenziale in forte aumento. Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 30% delle operazioni (per circa Euro 640 milioni), gli investimenti a Roma l'11%, a Torino il 2% con 46 milioni.

Le operazioni chiuse nel corso del primo semestre evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una netta predominanza della componente internazionale (60% dei volumi complessivi), segnale di una ritrovata attenzione degli investitori internazionali rispetto al trimestre precedente.

## L'attività

### **Patrimonio e investimenti immobiliari**

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione.

Il Patrimonio immobiliare è in carico a bilancio per 260,3 milioni di euro rispetto a 256,8 milioni di euro del 31 dicembre 2022. Incremento dovuto all'effetto combinato degli acquisti e lavori con le vendite.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato al 30/06/2023.

	Valori al 30/06/2023		Valori al 31/12/2022	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	243.196	243.196	243.568	243.568
Immobili in corso di trasformazione	17.243	17.074	13.396	13.193
<b>Totale</b>	<b>260.439</b>	<b>260.270</b>	<b>256.964</b>	<b>256.761</b>

### Investimenti immobiliari

Gli immobili compresi in questa categoria hanno un valore contabile al 30 giugno 2023 di 243,2 milioni di euro, rispetto al valore al 31 dicembre 2022 di 243,6 milioni di euro a fronte delle vendite effettuate nel semestre. Nel primo semestre 2023 hanno generato canoni per circa 4,6 milioni di euro rispetto ai 3,7 milioni dello stesso periodo del 2022. Nel semestre è stata venduta una porzione del complesso in Torino via Pianezza e acquistato un capannone industriale a Sant'Antonino di Susa. In dettaglio sono:

<b>Località</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
Torino Lingotto	Direzionale – Hotel
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici
Milano, Corso Magenta	Uffici e laboratori
Milano, via Manzoni	Residenziale
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Torino, via Turati	Commerciale
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Pavia	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli	terziario
Marentino – Torino	Residenziale - terziario
Villastellone –Torino	Area edificabile ad uso produttivo – ludico ricreativo
Sant'Antonino di Susa	Industriale

*Lingotto*. Il vacancy degli uffici nel primo semestre è pari al 10,7%.

E' proseguita la manutenzione e sono proseguiti i lavori di qualificazione degli spazi per nuovi conduttori con un investimento di circa 0,4 milioni di euro nel semestre.



Non ci sono ancora trattative per la locazione dell'immobile in Marghera lasciato libero a fine 2022.

Gli appartamenti in Milano, via Manzoni sono stati tutti locati nel semestre con contratti ad uso transitorio.

Dei 7.000 mq del capannone di Sant'Antonino di Susa sono stati locati i primi 3.500 mq e ci sono avanzate trattative per i restanti.

#### *Alberghi*

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino al Lingotto di complessive 382 camere, che gestisce direttamente in collaborazione con le catene alberghiere NH e Hilton.

Nel semestre 2023 i ricavi e in margini sono in crescita, anche rispetto ai valori del 2019.

Lingotto Hotels proprietaria degli immobili e gestore dei due hotel, dopo la chiusura del semestre, ha venduto l'immobile di un hotel, ad un prezzo di 27 milioni, e contestualmente preso in locazione lo stesso immobile per i prossimi 15+12 anni. Lingotto Hotel potrà continuare la efficiente gestione sinergica dei due hotel.

#### *Operazioni di trasformazione*

Il valore di bilancio al 30 giugno 2023 degli immobili da trasformare è di 17,2 milioni di euro, la quasi totalità rappresentato dal Palazzo ex RAI per un valore di 10,9 milioni di euro. La parte restante si riferisce ad appartamenti sparsi per l'Italia e acquistati per oltre 3 milioni, nel semestre, e ad appartamenti a Firenze a Parma e a Gallarate rimasti da operazioni di ristrutturazione.

A luglio è stato venduto un appartamento a Firenze.

### **Servizi immobiliari**

#### *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 e construction management, progettazione integrata e direzione lavori, valutazioni e due diligence, amministrazione di condomini, di patrimoni immobiliari di terzi oltre che degli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 5,7 milioni di euro (7,7 milioni di euro nello stesso periodo del 2022).

#### *Intermediazione immobiliare*

IPI Agency S.r.l., con le sue filiali a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari (aperta quest'ultima a maggio 2022), è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

Nel semestre 2023 ha realizzato ricavi per 2,8 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo del 2022, e ottenuto un risultato economico positivo.

### **Attività alberghiera**

I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel in Torino - sono stati di 7,7 milioni di euro nel primo semestre 2023 (5,6 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2022), il margine operativo lordo è positivo per 2 milioni di euro, rispetto a un margine positivo di 0,7 milioni di euro del primo semestre 2022.

## **PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI**

**I ricavi** nel primo semestre 2023 sono stati di 24.357 migliaia di euro così composti:



2022		1° semestre 2023	1° semestre 2022	%
3.162	Vendite immobili	2.895	3.138	- 7,8%
7.635	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.580	3.666	+ 24,9%
32.273	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	8.496	11.720	- 27,5%
13.049	Gestione strutture ricettive	7.712	5.618	+ 37,3%
3.704	Recupero spese	674	935	-27,9%
<b>59.823</b>	<b>Totale Ricavi</b>	<b>24.357</b>	<b>25.077</b>	

**Gli acquisti di materie prime e servizi** sono così dettagliati:

31.12.2022	(migliaia di euro)	30.06.2023	30.06.2022	Differenza
1.891	Spese societarie e di gestione	539	499	40
2.528	Spese consorzio	1.495	1.644	- 149
18.268	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	5.197	6.577	- 1.380
1.220	Materie di consumo	485	266	219
1.362	Prestazioni servizi Hotel	1.263	972	291
172	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	83	165	- 82
754	Spese condominiali	102	396	- 294
3.877	Utenze, Manutenzioni e altre spese	1.003	1.100	- 97
640	Pubblicità e promozione	480	408	72
312	Assicurazioni	75	75	-
410	Commissioni bancarie	51	45	6
214	Prestazioni sistemistiche	53	55	- 2
1.023	Acquisto immobili	3.000	543	2.457
1.035	Lavori per ristrutturazione immobili	472	162	310
<b>33.706</b>	<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>14.297</b>	<b>12.908</b>	<b>1.389</b>

La diminuzione delle consulenze e prestazioni riferite alle aree di business è riferibile ai minori costi legati ai lavori in appalto dei clienti. Gli acquisti di immobili si riferiscono alle unità immobiliari sparse acquistate in adempimento di un mandato a vendere con garanzia di esito.

### Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo nel primo semestre è positivo per 3,1 milioni di euro rispetto al margine positivo di 2,5 milioni di euro del corrispondente semestre 2022.

Il risultato operativo è positivo di 0,9 milioni di euro rispetto al risultato positivo di 1,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2022.

### Risultato del periodo

Il 1° semestre 2023 si chiude con una perdita di 2,5 milioni di euro rispetto a una perdita di 2,3 milioni di euro del corrispondente semestre del 2022.

Il risultato complessivo – determinato ai sensi dello IAS1 – che tiene conto dell'effetto dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito è una perdita di euro 2,8 milioni nel primo semestre 2023 rispetto a un utile di 5,7 milioni di euro nel primo semestre 2022.

### Personale dipendente

Al 30 giugno 2023 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 249 persone rispetto alle 246 al 31 dicembre 2022, di queste 168 per l'attività immobiliare (167 al 31 dicembre 2022) e 81 per la gestione alberghiera (79 al 31 dicembre 2022).

La suddivisione del personale per categoria:

## Organico per categoria

**30.06.23 31.12.22 30.06.22**

Dirigenti	15	13	13
Impiegati	162	161	159
Operai/Portieri	72	72	73
<b>Totale</b>	<b>249</b>	<b>246</b>	<b>245</b>

## Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 325,9 milioni di euro al 30 giugno 2023 rispetto ai 348,6 milioni di euro del 31 dicembre 2022. La diminuzione è riconducibile al decremento dei crediti commerciali e della cassa.

Il Patrimonio netto di 114,6 milioni di euro (di cui 1,6 di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2022 per il risultato del periodo e per l'impatto dei derivati.

Le passività per 211 milioni di euro alla fine di giugno 2023 (231 milioni al 31 dicembre 2022) si sono ridotte per la diminuzione dei debiti al netto dell'aumento del fondo TFR.

## Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per 159,9 milioni di euro, rispetto a 156,7 milioni del 31 dicembre 2022. La variazione è riconducibile per la quasi totalità all'acquisto di immobili e ai lavori di bonifica e strip-out del palazzo ex RAI in Torino.

I rimborsi capitale e le estinzioni nel semestre 2023 sono state di 13,8 milioni euro.

(Importi in migliaia di euro)	30.06.2023	31.12.2022
A. Cassa	35	42
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v parti correlate	6.493	20.542
C. Titoli detenuti per la negoziazione	1.347	2.076
<b>D. Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>7.874</b>	<b>22.660</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(3.125)</b>	<b>(3.388)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(15.040)</b>	<b>(16.016)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(4.127)</b>	<b>(5.277)</b>
- di cui prestiti obbligazionari	-	(4.150)
- di cui saldo di tesoreria centralizzata	(3.000)	
- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(1.127)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(22.291)</b>	<b>(24.680)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(14.417)</b>	<b>(2.020)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(123.189)	(131.037)
L. Crediti finanziari non correnti	4.669	4.951
- di cui su Derivati	4.669	4.951
M. Altri debiti non correnti	(8.883)	(9.447)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(127.404)</b>	<b>(135.533)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)</b>	<b>(141.821)</b>	<b>(137.553)</b>
<b>P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(2.148)</b>
<b>Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(15.903)</b>	<b>(16.977)</b>
<b>R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(159.872)</b>	<b>(156.678)</b>

Nel mese di agosto 2023 alla Lingotto Hotels è stato concesso ed erogato un mutuo ipotecario di 9 milioni di euro e un finanziamento di 6 milioni di euro garantito da SACE. I nove milioni di euro del nuovo

mutuo uniti alle disponibilità liquide della Lingotto Hotels sono stati utilizzati per rimborsare il mutuo ipotecario pre-esistente di circa 13 milioni di euro.

## Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza a del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>24.340</b>	<b>(5.120)</b>	<b>(982)</b>	<b>(3.242)</b>	<b>(7.841)</b>	<b>104.426</b>	<b>1.345</b>	<b>43</b>	<b>105.813</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(3.242)	-	3.242	-	-	43	(43)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(5.786)	-	(5.786)	-	258	(5.528)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	2.497	-	557	-	13.990	17.044	-	-	17.044
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	2.497	-	557	(5.786)	13.990	11.258	-	258	11.516
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>26.837</b>	<b>(8.362)</b>	<b>(425)</b>	<b>(5.786)</b>	<b>6.149</b>	<b>115.684</b>	<b>1.388</b>	<b>258</b>	<b>117.328</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(5.786)	-	5.786	-	-	258	(258)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(2.285)	-	(2.285)	-	(198)	(2.483)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	(281)	-	-	(281)	-	-	(281)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	(281)	(2.285)	-	(2.566)	-	(198)	(2.764)
<b>Saldo al 30 giugno 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>26.837</b>	<b>(14.148)</b>	<b>(706)</b>	<b>(2.285)</b>	<b>6.149</b>	<b>113.118</b>	<b>1.646</b>	<b>(198)</b>	<b>114.563</b>

## **Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidato**

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

<b>ATTIVITA'</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</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	131	159
	<b>7377</b>	<b>7405</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	59.181	59.800
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>59.181</b>	<b>59.800</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	174.256	174.324
- Beni in locazione finanziaria	21.700	21.700
	<b>195.956</b>	<b>196.024</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	4817	4817
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>		0
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	4817	4817
Titoli e crediti finanziari	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	4.670	4.952
Crediti vari e altre attività non correnti	103	106
	<b>9.590</b>	<b>9.875</b>
Attività per imposte anticipate	2.713	2.713
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>274.817</b>	<b>275.817</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	17.074	13.312
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	26.693	36.812
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	18.351	27.952
- Crediti vari e altre attività correnti	8.342	8.860
Titoli diversi dalle partecipazioni	308	1.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	478	478
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	6.527	20.583
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>51.080</b>	<b>72.783</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>325.897</b>	<b>348.600</b>

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>112.917</b>	<b>115.682</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	18.045	23.831
- Riserva di copertura flussi di cassa	15.277	15.559
- Utili ( perdite ) del periodo	(2.483)	(5.786)
quota di pertinenza dei terzi	1.646	1.646
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>114.563</b>	<b>117.328</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	149.013	158.762
- Debiti finanziari	124.227	132.338
- Passività per locazioni finanziarie	8.883	9.447
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15.903	16.977
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	3.421	3.206
Fondo imposte differite		
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.996	13.996
Debiti vari e altre passività non correnti	698	696
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>167.128</b>	<b>176.660</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	23.402	25.527
- Debiti finanziari	17.127	22.252
- Passività per locazioni finanziarie	1.127	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	2.148	2.148
- Altre passività finanziarie	3.000	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	20.804	29.085
- Debiti commerciali	13.279	20.118
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	7.525	8.967
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>44.206</b>	<b>54.612</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>211.334</b>	<b>231.272</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>325.897</b>	<b>348.600</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>31.12.2022</b>	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>Differenza</b>
57.765	Ricavi		24.357	25.077	(720)
2.058	Altri proventi		996	920	76
<b>59.823</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>25.353</b>	<b>31.192</b>	<b>(5.839)</b>
(33.706)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(14.297)	(12.908)	(1.389)
(13.857)	Costi del personale		(7.313)	(6.933)	(380)
(2.458)	Altri costi operativi		(825)	(1.058)	233
(728)	Accantonamento fondi		0	(97)	97
284	Rilascio fondi		0		0
(1.575)	Variazione delle rimanenze		139	(2.483)	2.622
	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E</b>				
<b>7.783</b>	<b>RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.057</b>	<b>2.518</b>	<b>539</b>
(2.297)	Ammortamenti		(2.101)	(789)	(1.312)
(2.147)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		(23)		(23)
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		0	602	602
<b>3.339</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>933</b>	<b>1.127</b>	<b>(194)</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
179	Proventi finanziari		676	42	634
(8.234)	Oneri finanziari		(4.046)	(3.385)	661
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN</b>				
<b>(4.716)</b>	<b>FUNZIONAMENTO</b>		<b>(2.437)</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(221)</b>
(812)	Imposte sul reddito del periodo		(46)	(93)	47
<b>(5.528)</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(2.483)</b>	<b>(2.309)</b>	<b>(174)</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>(5.528)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</b>		<b>(2.483)</b>	<b>(2.309)</b>	<b>(174)</b>
	altre componenti del conto economico complessivo				
17.041	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(282)	7.966	(8.248)
<b>17.041</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(282)</b>	<b>7.966</b>	<b>(8.248)</b>
<b>11.513</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(2.765)</b>	<b>5.657</b>	<b>(8.422)</b>
<b>258</b>	<b>Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi</b>		<b>(198)</b>	<b>5</b>	

### **Assetto organizzativo**

Non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo della Capogruppo. Nella controllata AGIRE è uscito a luglio 2023 l'Amministratore Delegato e non è ancora stato sostituito, mentre in AGIRE Engineering, a settembre 2023, è deceduto il Direttore Generale.

### **Contenzioso**

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2022.

### **Contenzioso tributario**

Nessuna evoluzione di rilievo rispetto a quanto già illustrato nel bilancio al 31.12.2022.

### **Azioni proprie**

IPI non ha azioni proprie in portafoglio né della controllante.

### **Rapporti con la Controllante e parti correlate**

Non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali di rilievo nel semestre con la controllante e parti correlate, fatta eccezione per il rapporto di conto corrente di corrispondenza all'interno della tesoreria centralizzata che al 30 giugno 2023 presentava un saldo di tre milioni a debito di IPI.

Con l'azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di consulenza e di prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato e comunque per importi non rilevanti.

## **FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Oltre a quelli già commentati, in particolare vendita e locazione di un hotel, non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare avvenuti dopo la chiusura del semestre

Il risultato della gestione nel secondo semestre 2023 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.

Torino, 11 settembre 2023

Il Consiglio di Amministrazione