



Comunicato stampa

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

Approvato il bilancio consolidato e il progetto di bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2023

Ricavi e proventi: 47,3 euro/milioni

Margine Operativo Lordo o EBITDA: 6,5 euro/milioni

Risultato d'esercizio: -7,1 euro/milioni

Immobili: 234,7 euro/milioni a valore di bilancio

Disponibilità liquide al 31/12/2023: 17,4 euro/milioni

Posizione finanziaria netta negativa: 130,5 euro/milioni (ante IFRS16)

Patrimonio netto: 107 euro/milioni

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha approvato il Bilancio consolidato e il progetto di Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2023.

I principali dati del bilancio consolidato 2023, confrontati con quelli dell'esercizio precedente, sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	47,3	59,8
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	6,5	7,8
• Risultato Netto dell'esercizio	(7,1)	(5,5)

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2023</i>	<i>31.12.2022</i>
• Immobili (valore di bilancio)	234,7	256,8
• Indebitamento finanziario	150,4	165,2
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(130,5)	(137,6)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(168,5)	(156,7)
• Patrimonio netto	107,0	117,3



La posizione finanziaria contabile è determinata applicando gli IFRS16 cioè includendo i canoni di locazione di contratti pluriennali.

Andamento della gestione

IPI nel 2023 ha proseguito nella strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare sia proprio sia di terzi sia investendo sia prestando servizi di property e project management, agency, engineering.

La diminuzione dei ricavi e del margine operativo lordo nel 2023 è dato dai servizi di management per l'immobiliare. In particolare nel 2023 sono state quasi azzerate le prestazioni professionali e gli appalti lavori per efficientamento energetico ed adeguamento sismico.

Il risultato complessivo dell'esercizio ed il patrimonio netto, sono penalizzati dagli elevati tassi di interesse sul debito finanziario e dal peggior andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse.

Management e Servizi per l'immobiliare sono prestati dalle controllate AGIRE S.p.A., IPI Engineering S.r.l. ed AGIRE Condominium S.r.l.

L'attività è la gestione globale ed integrata, nonché la valorizzazione di immobili, complessi e patrimoni immobiliari.

Nel 2023 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati di 13,5 milioni di euro (25,7 milioni di euro nel 2022) essendo venuti a mancare i ricavi per le attività professionali prestate e l'assunzione di appalti per efficientamento energetico ed adeguamento sismico.

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.

AGIRE nel 2023 ha prestato servizi di property management per 587 immobili con 27.650 unità immobiliari per mq. 3.464.000, di cui 32,6% uffici, 18,7% residenziale e social housing, 15,7% commerciale retail, il 13,2% logistica e il restante 19,8% altri usi. I canoni di locazione emessi sono stati per 330,6 milioni di euro.



Attività di intermediazione immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare e consulenza nella vendita e locazione è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l., che opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Torino, Napoli, Roma, Milano, Genova, Bologna, Padova, Bari oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2023 è stato di 203 milioni di euro rispetto ai 205 milioni di euro del 2022. Le provvigioni maturate sono state 6,2 milioni di euro (6,5 milioni di euro nel 2022). Il decremento dell'intermediato e dei ricavi è riconducibile al rallentamento delle trattative dovuto prevalentemente all'aumento dei tassi d'interesse. La Società ha continuato ad investire nel marketing, ma soprattutto sulle 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, ma che resta il consulente del cliente.

Investimenti immobiliari

IPI ha curato gli investimenti immobiliari, nello specifico:

- Avviata a gennaio 2023 lo strip-out e la bonifica dell'amianto e delle fibre artificiali vetrose del palazzo ex RAI in Torino via Cernaia, adottando tutte le misure di sicurezza opportune sia per l'ambiente esterno che per il personale impiegato dalle imprese appaltatrici, per questo non spingendo sui tempi di conclusione della bonifica che si prevede avvenga entro l'estate del 2025. Il costo investimento della bonifica tende a crescere, pur rimanendo all'interno delle iniziali previsioni, essendo stato impossibile pre-determinarlo con precisione per l'impossibilità con i soli sondaggi di accertare dove e quanto fosse l'amianto e le FAV. Un intervento questo di bonifica e rigenerazione urbana del quale IPI è orgogliosa di portare avanti nell'interesse della comunità di Torino che, al centro della città, ha un grande rischio ambientale oltre che un palazzo iconico abbandonato da anni. È stata avviata anche la progettazione della ristrutturazione con le possibili destinazioni d'uso. Certi che ad opera conclusa sarà un investimento con ritorni importanti sia economico-finanziari che sociali;
- Interventi di ri-qualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni concluse nel corso del 2023;
- Acquistate unità immobiliari con un investimento di 5,5 milioni di euro, ad uso residenziale, uffici e logistica in alcune città per operazioni di trading e messa a reddito;
- Venduti immobili propri per 31,9 milioni di euro.



Gestione strutture ricettive

Nel 2023 i ricavi e i margini si sono incrementati in modo significativo nella gestione delle due strutture ricettive al Lingotto. Ricavi per 15,7 milioni di euro nel 2023 (13,2 milioni di euro nel 2022) con un margine operativo di 3,2 milioni di euro nel 2023 (2,5 milioni di euro nel 2022). La società ha un piano di espansione nella gestione di strutture ricettive a partire da un resort in Toscana.

Dati economici, finanziari e patrimoniali

I ricavi consolidati nell'esercizio 2023 sono stati di 45,2 milioni di euro (57,8 milioni di euro nel 2022) che disaggregati sono dati da:

	2023	2022	%
Vendite immobili	1.378	3.162	-56%
Canoni di locazione	7.623	7.635	-0,1%
Servizi immobiliari	13.519	25.705	-47%
Intermediazione immobiliare	5.371	6.568	-18%
Gestione strutture ricettive	15.676	13.049	+20%
Recupero spese	1.608	1.646	
Totale Ricavi	45.175	57.765	

(cifre in migliaia di euro)

La vendita di immobili nel 2023 è stata di 31,9 milioni di euro di cui 30,6 milioni di euro di immobili classificati tra le immobilizzazioni, che non hanno concorso a determinare i ricavi indicati nella sopraindicata tabella. Da qui il dato della vendita complessiva di immobili propri per 31,9 milioni di euro.

I proventi sono stati di 2,1 milioni di euro in linea con l'esercizio precedente.

Il risultato netto consolidato dell'esercizio 2023 è una perdita di 7,1 milioni di euro rispetto a una perdita di 5,5 milioni di euro del 2022.

Il risultato netto "complessivo" dell'esercizio 2023, è una perdita di 10 milioni di euro rispetto a un utile di 11,5 milioni di euro dell'esercizio 2022. Il risultato netto complessivo è determinato in base agli OIC, considerando nel risultato anche gli effetti 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.



Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all’Assemblea degli Azionisti convocata per il 22 aprile 2024 – di riportare a nuovo la perdita dell’esercizio. Non è previsto il pagamento di alcun dividendo agli azionisti.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è di euro 234,7 milioni con un valore di mercato in linea, così anche sulla base di una valutazione di esperti indipendenti. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

<i>Importi in €/000</i>	Valori al 31/12/2023		Valori al 31/12/2022	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti immobiliari e immobili strumentali	216.828	216.828	243.568	243.568
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	17.868	17.843	13.396	13.193
Totale	234.696	234.671	256.964	256.761

L’indebitamento finanziario effettivo è di 150,4 milioni di euro a fine 2023 rispetto ai 165,2 milioni di euro al 31/12/2022. L’indebitamento finanziario contabile è di euro 188,4 milioni nel 2023, rispetto agli euro 184,3 milioni di indebitamento contabile di fine 2022.

La diminuzione è data dall’effetto combinato dei rimborsi effettuati, dei nuovi finanziamenti assunti, 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 è stato emesso il Prestito Obbligazionario 2023-2028 di 20 milioni di euro, a tasso variabile euribor+500bp, sottoscritto da investitori qualificati per 8 milioni di euro nel 2023 ed ulteriori 3,6 milioni di euro nel 2024. Dal 10 gennaio 2024 il Prestito Obbligazionario è quotato al mercato Euronext Access Milan di Borsa Italiana.

Nel 2024 saranno da rimborsare 18,8 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti. 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 il 40% 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) al 31/12/2023 è pari al 64,1% (64,3% al 31/12/2022).

La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2023 è negativa per 130,5 milioni di euro (168,5 milioni di euro quella contabile) rispetto a 137,6 milioni di euro a fine 2022.

Alla fine del 2023 il Gruppo IPI dispone di oltre euro 17 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2024 con i mezzi finanziari necessari.

Il **Patrimonio Netto** è di 107 milioni di euro rispetto a 117,3 milioni di euro del 2022. Il decremento è dato dal risultato d'esercizio e dalla variazione del fair value dei derivati di copertura.

Il Bilancio separato dell'esercizio 2023 della Capogruppo

IPI S.p.A oltre ad essere la Capogruppo che esercita la direzione e il coordinamento di tutte le controllate oltre al finanziamento delle loro attività, è anche proprietaria direttamente di un patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2023 della Capogruppo IPI S.p.A. sono:

Dati economici	2023	2022
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	3,4	2,9
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	(1,9)
• Risultato Netto	(4,1)	(8,4)
• Risultato netto complessivo	(6,1)	2,2

Dati patrimoniali	31.12.2023	31.12.2022
• Posizione Finanziaria Netta	(79,1)	(65,4)
• Patrimonio netto	54,8	60,9

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 2023, eccetto che nel 2024 è stato ceduto il 50% della partecipazione posseduta in CAI.RE S.r.l. (società partecipata da cinque consorzi agrari) continuando peraltro IPI a concorrere alla vendita e valorizzazione del patrimonio immobiliare di questa partecipata, oltre alla già menzionata raccolta di 3,6 milioni di euro di nuove sottoscrizioni del prestito obbligazionario IPI 2023-2028.



Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Siamo moderatamente soddisfatti dei risultati conseguiti nel 2023 sia nelle attività di management e advisory sia come investitori e co-investitori in operazione di valorizzazione e rigenerazione immobiliare. In un mercato che presenta nel 2024 alcune criticità, il Gruppo IPI ha i mezzi e le risorse umane e professionali per proseguire il percorso di crescita e di supporto alla propria clientela istituzionale e privata, nonché realizzare il proprio piano di investimenti e smobilizzo degli immobili".*

Torino, 20 marzo 2024

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

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 vanta oltre 300 milioni di euro 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 31 DICEMBRE 2023

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.243	7.246
- Attività immateriali a vita definita	457	159
	7.700	7.405
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari	51.724	59.800
	51.724	59.800
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	176.291	174.324
- Beni in locazione finanziaria	21.200	21.700
	197.491	196.024
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	4.817	4.817
- Partecipazioni in altre imprese	4.817	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	1.338	4.952
Crediti vari e altre attività non correnti	109	106
	6.264	9.875
Attività per imposte anticipate	2.504	2.713
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	265.683	275.817
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	17.979	13.312
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	34.516	36.812
- Crediti commerciali	25.292	27.952
<i>Di cui v/parti correlate</i>	214	145
- Crediti vari e altre attività correnti	9.224	8.860
Titoli diversi dalle partecipazioni	839	1.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	359	478
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	17.385	20.583
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	71.078	72.783
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	336.761	348.600



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2023

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	105.930	115.682
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	20.512	23.831
- Riserva di copertura flussi di cassa	10.327	15.559
- Utili (perdite) del periodo	(6.987)	(5.786)
quota di pertinenza dei terzi	1.064	1.646
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	106.994	117.328
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	162.088	158.762
- Debiti finanziari	118.889	132.338
- Passività per locazioni finanziarie	8.587	9.447
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	34.612	16.977
TFR e altri fondi relativi al personale	3.425	3.206
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.454	13.996
Debiti vari e altre passività non correnti	649	696
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	179.616	176.660
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	26.313	25.527
- Debiti finanziari	21.802	22.252
- Passività per locazioni finanziarie	1.127	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	3.384	2.148
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	23.838	29.085
- Debiti commerciali	18.473	20.118
<i>Di cui v/parti correlate</i>	170	339
- Debiti vari e altre passività correnti	5.365	8.967
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	50.151	54.612
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	229.767	231.272
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	336.761	348.600



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2023

Gruppo IPI - Consolidato		
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi	45.175	57.765
<i>Di cui v/parti correlate</i>	370	335
Altri proventi	2.133	2.058
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
Totale ricavi e proventi operativi	47.308	59.823
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	(31.092)	(33.706)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(3.518)	(3.689)
Costi del personale	(14.029)	(13.857)
Altri costi operativi	(2.798)	(2.458)
Accantonamento fondi	(368)	(728)
Rilascio fondi	1.234	284
Variazione delle rimanenze	6.000	(1.575)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	6.255	7.783
Ammortamenti	(3.026)	(2.297)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	508	(2.147)
RISULTATO OPERATIVO	3.737	3.339
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		
Proventi finanziari	821	179
Oneri finanziari	(11.265)	(8.234)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(6.707)	(4.716)
Imposte sul reddito del periodo	(432)	(812)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(7.139)	(5.528)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(7.139)	(5.528)
altre componenti del conto economico complessivo		
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio		
Rivalutazione immobili	100	1.514
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	680	1.529
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio	0	
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	0	1.307
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(3.613)	12.691
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPI	(2.833)	17.041
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	(9.972)	11.513
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:		
Soci della controllante	(6.987)	(5.786)
Partecipazioni di terzi	(152)	258
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(7.139)	(5.528)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:		
Soci della controllante	(9.820)	11.255
Partecipazioni di terzi	(152)	258
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO	(9.972)	11.513



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2023

IPI S.p.A.		
ATTIVITA'		
(importi espressi in euro)	31.12.2023	31.12.22
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Attività immateriali a vita definita	7.248	74.709
	7.248	74.709
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	1.001.467	1.140.017
- Beni in locazione finanziaria		
	1.001.467	1.140.017
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	29.974.000	30.673.000
- Beni in locazione finanziaria	21.200.000	21.700.000
	51.174.000	52.373.000
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	81.579.463	74.003.498
- Partecipazioni in imprese controllate	76.767.364	69.191.399
- Partecipazioni in altre imprese	4.812.099	4.812.099
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	24.031.016	25.996.743
	<i>Di cui v/parti correlate</i> 23.800.000	23.800.000
Crediti vari e altre attività non correnti	108.743	70.731
	105.719.222	100.070.972
Attività per imposte anticipate	7.522.437	8.643.520
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	165.424.374	162.302.218
Attività correnti		
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	7.965.804	6.422.444
- Crediti commerciali	1.288.796	1.099.242
	<i>Di cui v/parti correlate</i> 782.645	636.443
- Crediti vari e altre attività correnti	6.677.008	5.323.202
	<i>Di cui v/parti correlate</i> 5.503.558	3.618.324
Titoli diversi dalle partecipazioni	279.448	1.038.248
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16.633.652	12.023.986
	<i>Di cui v/parti correlate</i> 16.583.982	11.974.315
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	1.639.360	2.031.074
	<i>Di cui v/parti correlate</i> 1.005	20.684
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	26.518.264	21.515.752
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	191.942.638	183.817.970



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2023

IPI S.p.A.		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in euro)	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETTO		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	(22.932.438)	(14.447.646)
- Riserva di copertura flussi di cassa	(244.299)	1.698.751
- Utili (perdite) del periodo	(4.081.542)	(8.384.790)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	54.819.787	60.944.381
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	68.155.373	69.534.117
- Debiti finanziari	59.110.400	59.421.769
- Passività per locazioni finanziarie	8.587.104	9.446.621
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	457.869	665.727
TFR e altri fondi relativi al personale	278.817	271.602
Fondi per rischi ed oneri futuri	11.906.000	11.906.000
Debiti vari e altre passività non correnti	213.794	171.794
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	80.553.984	81.883.513
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	53.495.432	37.938.610
- Debiti finanziari	52.070.068	36.513.246
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>44.111.535</i>	<i>22.445.034</i>
- Passività per locazioni finanziarie	1.126.999	1.126.999
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	298.365	298.365
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	3.073.435	3.051.466
- Debiti commerciali	1.372.365	1.272.533
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>127.899</i>	<i>89.392</i>
- Debiti vari e altre passività correnti	1.701.070	1.778.933
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>578.253</i>	<i>622.170</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	56.568.867	40.990.076
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDU'	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)	137.122.851	122.873.589
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	191.942.638	183.817.970



CONTO ECONOMICO SEPARATO ESERCIZIO 2023

IPI S.p.A.		
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in euro)	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi	759.509	1.469.737
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>64.399</i>
Altri proventi	2.674.333	1.426.808
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1.061.793</i>
Totale ricavi e proventi operativi	3.433.842	2.896.545
Acquisti di materiali e servizi esterni	(2.554.310)	(2.404.334)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(399.673)</i>
Costi del personale	(1.844.615)	(1.772.928)
Altri costi operativi	(866.403)	(579.535)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(19.512)</i>
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	(1.831.486)	(1.860.252)
Ammortamenti	(283.067)	(270.644)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	(2.389.026)	(3.929.970)
RISULTATO OPERATIVO	(4.503.579)	(6.060.866)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		
Proventi finanziari	6.043.851	846.450
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>5.502.360</i>
Oneri finanziari	(6.136.077)	(4.602.179)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(1.560.767)</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(4.595.805)	(9.816.595)
Imposte sul reddito del periodo	514.263	1.431.805
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(4.081.542)	(8.384.790)
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	(15.035)	30.890
Adeguamento fair value put options	(100.000)	983.561
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	(393.820)	611.033
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(1.534.195)	8.939.628
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo	(2.043.050)	10.565.112
Utile (perdita) complessivo di periodo	(6.124.592)	2.180.322