



## Comunicato stampa

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

# Assemblea degli Azionisti IPI s.p.a.

## Approva il bilancio dell'esercizio 2023

### Nomina il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale

**Il Consiglio di Amministrazione – post assemblea – ha rinnovato il mandato al Presidente: Prof.Segre e all'Amministratore Delegato: Moscatelli**

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., in data odierna, ha approvato il Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2023 della Capogruppo IPI s.p.a. portando a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 4.081.542. Nessun dividendo agli azionisti.

L'Assemblea ha preso atto del bilancio consolidato dell'esercizio 2023, rappresentativo dell'andamento del Gruppo IPI, i cui principali dati confrontati con quelli dell'esercizio precedente, sono:

<b><i>Dati economici Consolidati</i></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(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)

  

<b><i>Dati patrimoniali Consolidati</i></b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
• 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, investendo e prestando servizi di property, project e facility management, agency, engineering.

La diminuzione dei ricavi e del margine operativo lordo nel 2023 è data dalla diminuzione dei ricavi di 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. ora IPI Management Services 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 agency e brokerage nonché di consulenza nella vendita e locazione è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. 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 immobiliare**

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 fibre artificiali vetrose nel palazzo. 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. Certiche ad opera conclusa sarà un investimento con ritorni importanti sia economico-finanziari che sociali. IPI è impegnata ad applicare i criteri ESG con i fatti non a parole.
- venduti immobili propri per 31,9 milioni di euro.
- 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.

### **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 nel 2023 (13,2 milioni nel 2022) con un



marginale operativo di 3,7 milioni nel 2023 (2,5 milioni 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>%</b>
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	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>45.175</b>	<b>57.765</b>	

(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 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>	<b>Valori al 31/12/2023</b>		<b>Valori al 31/12/2022</b>	
	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
<b>Totale</b>	<b>234.696</b>	<b>234.671</b>	<b>256.964</b>	<b>256.761</b>



**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, 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:

<b>Dati economici</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(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

  

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

## Organi sociali

L'Assemblea degli Azionisti ha nominato – essendo in scadenza – il Consiglio di Amministrazione che risulta essere composto da: Prof. Massimo Segre, dott. Vittorio Moscatelli, dott.ssa Noemi Mondo, ing. Alessandra Rigazzi, Prof. Guido Canale, dott. Claudio Recchi, dott. Gerardo Navazio. Al termine dell'Assemblea il Consiglio di Amministrazione ha confermato nella carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione il Prof. Massimo SEGRE e il dott. Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato.

L'Assemblea degli Azionisti ha altresì nominato il Collego Sindacale nelle persone di: Dott. Luca Asvisio – Presidente; dott.ssa Emanuela Congedo e dott. Alessandro Galizia quali Sindaci Effettivi; dott. Tiziano Bracco e dott.ssa Elena Aschero quali Sindaci Supplenti.

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: *"Siamo moderatamente soddisfatti dei risultati conseguiti nel 2023. Proseguiamo nella crescita sia nel agency e nel management di immobili, sia come investitori e co-investitori in operazione di valorizzazione e rigenerazione immobiliare in particolare del palazzo-torre in Torino via Cernaia (ex sede RAI), con una bonifica-asportazione dell'amianto e delle fibre artificiali vetrose (ad oggi sono state portate via oltre 300 tonnellate = 300.000 chilogrammi di amianto e fibre).*

*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 valorizzazione degli immobili in portafoglio.”*

**IPI S.p.A.**

Torino, 22 aprile 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](mailto:a.bonichi@ipi-spa.com) | [g.cavallo@ipi-spa.com](mailto: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 offre tutti 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, e partecipa con altri soggetti in partnership per operazioni immobiliari.*

*Fanno parte del Gruppo IPI:*

*IPI Management Services (già AGIRE) tra le principali società indipendente di servizi immobiliari;*

*IPI Agency, con filiali a Torino, Milano, Roma, Napoli, Genova, Bologna, Padova, Bari;*

*IPI Engineering, società di ingegneria;*

*Lingotto 2000, proprietaria degli spazi ad uso direzionale dello storico edificio torinese;*

*Progetto 1002, proprietaria del palazzo-torre ex RAI in Torino che sta bonificando dall'amianto;*

*Lingotto Hotels, gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due strutture ricettive;*

*Altre società veicolo immobiliare e partnership.*



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2023

### Gruppo IPI - Consolidato

#### ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.243	7.246
- Attività immateriali a vita definita	457	159
	<b>7.700</b>	<b>7.405</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari	51.724	59.800
	<b>51.724</b>	<b>59.800</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	176.291	174.324
- Beni in locazione finanziaria	21.200	21.700
	<b>197.491</b>	<b>196.024</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
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
	<b>6.264</b>	<b>9.875</b>
Attività per imposte anticipate	2.504	2.713
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>265.683</b>	<b>275.817</b>
<b>Attività correnti</b>		
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
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>71.078</b>	<b>72.783</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>336.761</b>	<b>348.600</b>



## 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
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>105.930</b>	<b>115.682</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	29.948	34.871
- Riserva di copertura flussi di cassa	891	4.519
- Utili ( perdite ) del periodo	(6.987)	(5.786)
quota di pertinenza dei terzi	1.064	1.646
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>106.994</b>	<b>117.328</b>
<b>Passività non correnti</b>		
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
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>179.616</b>	<b>176.660</b>
<b>Passività correnti</b>		
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
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>50.151</b>	<b>54.612</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>229.767</b>	<b>231.272</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>336.761</b>	<b>348.600</b>



# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2023

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>		
<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
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>		
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>47.308</b>	<b>59.823</b>
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)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>6.255</b>	<b>7.783</b>
Ammortamenti	(3.026)	(2.297)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	508	(2.147)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.737</b>	<b>3.339</b>
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)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(6.707)</b>	<b>(4.716)</b>
Imposte sul reddito del periodo	(432)	(812)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
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		
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	572	1.307
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(4.185)	12.691
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPI</b>	<b>(2.833)</b>	<b>17.041</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>	<b>(9.972)</b>	<b>11.513</b>
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:		
Soci della controllante	(6.987)	(5.786)
Partecipazioni di terzi	(152)	258
<b>TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:		
Soci della controllante	(9.820)	11.255
Partecipazioni di terzi	(152)	258
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>	<b>(9.972)</b>	<b>11.513</b>



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2023

IPI S.p.A.		
<b>ATTIVITA'</b>		
(importi espressi in euro)	31.12.2023	31.12.22
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Attività immateriali a vita definita	7.248	74.709
	<b>7.248</b>	<b>74.709</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	1.001.467	1.140.017
- Beni in locazione finanziaria		
	<b>1.001.467</b>	<b>1.140.017</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	29.974.000	30.673.000
- Beni in locazione finanziaria	21.200.000	21.700.000
	<b>51.174.000</b>	<b>52.373.000</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
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
	<b>105.719.222</b>	<b>100.070.972</b>
Attività per imposte anticipate	7.522.437	8.643.520
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>165.424.374</b>	<b>162.302.218</b>
<b>Attività correnti</b>		
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
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>26.518.264</b>	<b>21.515.752</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>	<b>191.942.638</b>	<b>183.817.970</b>



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO AL 31 DICEMBRE 2023

IPI S.p.A.		
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in euro)	31.12.2023	31.12.2022
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
- 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)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>54.819.787</b>	<b>60.944.381</b>
<b>Passività non correnti</b>		
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
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>80.553.984</b>	<b>81.883.513</b>
<b>Passività correnti</b>		
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>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>56.568.867</b>	<b>40.990.076</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDU'</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)</b>	<b>137.122.851</b>	<b>122.873.589</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>191.942.638</b>	<b>183.817.970</b>



## CONTO ECONOMICO SEPARATO ESERCIZIO 2023

<b>IPI S.p.A.</b>		
<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		
(importi espressi in euro)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ricavi	759.509	1.469.737
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>64.399</i>	<i>1.354</i>
Altri proventi	2.674.333	1.426.808
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1.061.793</i>	<i>817.572</i>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>3.433.842</b>	<b>2.896.545</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	(2.554.310)	(2.404.334)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(399.673)</i>	<i>(402.266)</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>	<i>(42.858)</i>
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>(1.831.486)</b>	<b>(1.860.252)</b>
Ammortamenti	(283.067)	(270.644)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	(2.389.026)	(3.929.970)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(4.503.579)</b>	<b>(6.060.866)</b>
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>	<i>814.987</i>
Oneri finanziari	(6.136.077)	(4.602.179)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>(1.560.767)</i>	<i>(467.879)</i>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(4.595.805)</b>	<b>(9.816.595)</b>
Imposte sul reddito del periodo	514.263	1.431.805
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>(4.081.542)</b>	<b>(8.384.790)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		
<b>Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>		
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	(15.035)	30.890
Adeguamento fair value put options	(100.000)	983.561
<b>Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>		
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
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>	<b>(2.043.050)</b>	<b>10.565.112</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>	<b>(6.124.592)</b>	<b>2.180.322</b>