



## Comunicato stampa

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

### Nel primo semestre 2024 i dati economici e finanziari del Gruppo IPI sono positivi e in miglioramento:

- margine operativo lordo positivo per euro 5,8 milioni (3,1 milioni nel semestre 2023);
- ricavi dei servizi immobiliari in crescita a euro 9,4 milioni (8,5 milioni nel semestre 2023);
- indebitamento finanziario netto di euro 145,3 milioni, in diminuzione, rispetto ai 150,4 milioni di euro del 31/12/2023 nonostante siano proseguiti gli investimenti;
- investiti oltre 15 milioni di euro nell'iconico grattacielo a Torino che è stato sede della RAI.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2024.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2024, confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2023 sono i seguenti:

	<b>I° semestre 2024</b>	<b>I° semestre 2023</b>
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e proventi	23,6	25,4
Margine operativo lordo (EBITDA)	5,8	3,1
Risultato operativo (EBIT)	3,4	0,9
Risultato prima delle imposte	(2,1)	(2,4)
Risultato netto	(2,2)	(2,5)
Risultato complessivo	(1,2)	(2,8)

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2024 comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto.

<b><i>Dati Finanziari e Patrimoniali</i></b>	<b><i>30.06.2024</i></b>	<b><i>31.12.2023</i></b>
Immobili	236,0	234,7
Posizione finanziaria netta contabile	(167,0)	(168,5)
Posizione finanziaria netta effettiva	(130,7)	(130,5)
Indebitamento finanziario contabile	181,6	188,4
Indebitamento finanziario effettivo	145,3	150,4
Patrimonio netto	105,8	107,0
Capitale investito netto	272,8	275,5

I **ricavi** nel primo semestre 2024 sono stati di 22.661 migliaia di euro così composti:

<b><i>2023</i></b>		<b><i>1° semestre 2024</i></b>	<b><i>1° semestre 2023</i></b>	<b><i>%</i></b>
1.378	Vendite immobili	386	2.895	- 86,7%
7.623	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.022	4.580	- 12,2%
18.890	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.367	8.496	+ 10,3%
15.676	Gestione strutture ricettive	8.085	7.712	+ 4,8%
1.608	Recupero spese	801	674	+ 18,4%
<b><i>45.175</i></b>	<b><i>Totale Ricavi</i></b>	<b><i>22.661</i></b>	<b><i>24.357</i></b>	

### **Servizi immobiliari integrati**

IPI Management e Services s.p.a., IPI Engineering s.r.l. e IPI Condominium s.r.l. 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 oltreché degli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 7,2 milioni di euro (7 milioni di euro nello stesso periodo del 2023) ancora con margini negativi sebbene in miglioramento. La prevalenza dell'attività di property management, caratterizzata da una forte concorrenza sui prezzi porta, porta ad avere margini molto risicati. L'obiettivo e le azioni sono volte ad aumentare le altre attività dei servizi immobiliari.

## **Intermediazione**

IPI Agency S.r.l., con le sue filiali a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato. Nel semestre 2024 ha realizzato ricavi per 2,7 milioni di euro, in linea con il corrispondente periodo del 2023, e ottenuto un risultato economico positivo. Nel secondo semestre del 2024, sarà aperta la filiale di Firenze.

## **Gestione strutture ricettive**

Il Gruppo IPI è proprietario di un albergo in Torino al Lingotto di 142 camere, e ne gestisce due per complessive 382 camere. Gli alberghi, entrambi 4 stelle, sono gestiti direttamente, con buoni risultati, in collaborazione con le catene alberghiere NH e Hilton.

Nel semestre 2024 i ricavi e in margini di gestione sono in crescita.

I ricavi delle gestioni alberghiere sono stati pari a 8,1 milioni di euro nel primo semestre 2024 (7,7 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2023), il margine operativo lordo gestionale è positivo per 2,4 milioni di euro (2 milioni di euro nel primo semestre 2023).

Lingotto Hotels s.r.l. si propone sul mercato quale gestore di strutture. Nei prossimi mesi sarà avviata la gestione di altre strutture non grandi, ma che segnano l'avvio di un'espansione dell'attività di gestione abbinata ad investimenti immobiliari.

## **Sviluppo Immobiliare**

Il principale sviluppo immobiliare riguarda l'iconico Palazzo ex RAI in Torino via Cernaia n°33. Dopo che le autorità competenti hanno approvato i piani di lavoro, è in corso la bonifica dall'amianto e dalle fibre vetrose e lo svuotamento dell'immobile, per procedere alla sua ristrutturazione con destinazione d'uso in prevalenza uffici. Rispetto a quanto ipotizzato in origine si sono dilatati i tempi della bonifica.

L'intervento di bonifica e strip out si ipotizza che termini a fine 2025. La bonifica ha comportato alla data del 31/8/2024 l'asportazione e lo smaltimento di 360 tonnellate di amianto, oltre a 806 tonnellate di altri materiali.

È stata avviata la progettazione della ristrutturazione-rigenerazione del palazzo ex RAI affidando l'incarico a Carlo Ratti Associati: studio di progettazione internazionale con radici e basi torinesi.

## **Attività immobiliare**

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita di alcune unità immobiliari sparse acquistate nel 2023. Dopo il 30/6/2024 sono state perfezionate ulteriori vendite di

immobili per altri 1,2 milioni di euro e sono in essere preliminari di vendita di immobili per 1,4 milioni di euro che si perfezioneranno con rogiti di vendita nei prossimi mesi.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide al 30 giugno 2024 sono di 11,1 milioni di Euro.

**Posizione finanziaria netta effettiva** negativa per 130,7 milioni di euro è rimasta sostanzialmente in linea con quella al 31 dicembre 2023 di 130,5 milioni di euro. Le sottoscrizioni del prestito obbligazionario "IPI spa TV 2023-2028" sono ad oggi di 12,7 milioni di euro.

**Il Patrimonio immobiliare** è iscritto in bilancio a 236,0 milioni di euro rispetto a 234,7 milioni di euro del 31 dicembre 2023. La variazione è l'effetto dei lavori su immobili al netto di alcune vendite di importo limitato.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 236 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta con un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2024 di 145,3 milioni di euro – diminuito di oltre 5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2023 - pari a un loan to value (LTV) del 61,63% (LTV 64,1% a dicembre 2023).

### **Assetto organizzativo**

Nel 1° semestre 2024 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

### **Evoluzione prevedibile della Gestione**

Il risultato della gestione nel secondo semestre 2024 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: *"Un primo semestre 2024 con dati economici e finanziari in miglioramento rispetto ai periodi precedenti; con le attività caratteristiche del Gruppo tutte in crescita. IPI conferma la propria strategia di puntare sui servizi immobiliari, sulla gestione di strutture ricettive e su alcuni selezionati investimenti, volendo continuare a crescere, mettendo a frutto le competenze e professionalità tecniche delle proprie società, aperti a partnership con investitori e operatori".*

Torino, 11 settembre 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, il Gruppo IPI è attivo nell'intera gamma dei servizi al real-estate: gestione, property e project management, engineering, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato, investimenti e co-investimenti, sviluppi immobiliari.*

*IPI è una investment property company con un patrimonio immobiliare proprio di oltre 230 milioni di asset di proprietà a Torino, Milano, Bologna, Padova, Marghera, tra cui una porzione del Lingotto a Torino. IPI è anche un investitore e gestore di strutture ricettive.*

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

## CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2024

<b>ATTIVITA'</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2024	31.12.2023
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.243	7.243
- Attività immateriali a vita definita	457	457
	<b>7700</b>	<b>7700</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	50.001	51.724
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>50.001</b>	<b>51.724</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	176.113	176.291
- Beni in locazione finanziaria	21.200	21.200
	<b>197.313</b>	<b>197.491</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	2812	4817
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0
- Partecipazioni in altre imprese	2812	4817
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	2.398	1.338
Crediti vari e altre attività non correnti	108	109
	<b>5.318</b>	<b>6.264</b>
Attività per imposte anticipate	2.400	2.504
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>262.732</b>	<b>265.683</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	19.335	17.979
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	28.612	34.516
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	18.978	25.292
- Crediti vari e altre attività correnti	9.634	9.224
Titoli diversi dalle partecipazioni	687	839
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	359	359
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.092	17.385
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>60.085</b>	<b>71.078</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>322.817</b>	<b>336.761</b>

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

## CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2024

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>104.774</b>	<b>105.930</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	22.961	29.948
- Riserva di copertura flussi di cassa	1.951	891
- Utili ( perdite ) del periodo	(2.216)	(6.987)
quota di pertinenza dei terzi	1.064	1.064
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>105.838</b>	<b>106.994</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	154.662	162.088
- Debiti finanziari	113.359	118.889
- Passività per locazioni finanziarie	8.384	8.587
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	32.919	34.612
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	3.771	3.425
Fondo imposte differite		
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.954	13.454
Debiti vari e altre passività non correnti	649	649
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>173.036</b>	<b>179.616</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	26.907	26.313
- Debiti finanziari	22.636	21.802
- Passività per locazioni finanziarie	887	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	3.384	3.384
- Altre passività finanziarie		-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.036	23.838
- Debiti commerciali	12.186	18.473
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	4.850	5.365
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>43.943</b>	<b>50.151</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>216.979</b>	<b>229.767</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>322.817</b>	<b>336.761</b>

# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2024

<b>CONTO ECONOMICO</b>				
<b>31.12.2023</b>	(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>Differenza</b>
45.175	Ricavi	22.661	24.357	(1.696)
2.133	Altri proventi	983	996	(13)
<b>47.308</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>23.644</b>	<b>25.353</b>	<b>(1.709)</b>
(31.092)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(11.154)	(14.297)	3.143
(14.029)	Costi del personale	(7.248)	(7.313)	65
(2.798)	Altri costi operativi	(756)	(825)	69
(368)	Accantonamento fondi	0	0	0
1.234	Rilascio fondi	0	0	0
6.000	Variazione delle rimanenze	1.319	139	1.180
	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>5.805</b>	<b>3.057</b>	<b>2.748</b>
(3.026)	Ammortamenti	(1.916)	(2.101)	185
508	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		(23)	23
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(500)	0	(500)
<b>3.737</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>3.389</b>	<b>933</b>	<b>2.456</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
821	Proventi finanziari	182	676	- 494
(11.265)	Oneri finanziari	(5.677)	(4.046)	- 1.631
<b>(6.707)</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(2.106)</b>	<b>(2.437)</b>	<b>331</b>
(432)	Imposte sul reddito del periodo	(110)	(46)	(64)
<b>(7.139)</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(2.483)</b>	<b>267</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
<b>(7.139)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO</b>	<b>(2.216)</b>	<b>(2.483)</b>	<b>267</b>
	altre componenti del conto economico complessivo			
<b>(2.833)</b>	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	<b>1.060</b>	<b>(282)</b>	<b>1.342</b>
<b>(2.833)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>	<b>1.060</b>	<b>(282)</b>	<b>1.342</b>
<b>(9.972)</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>	<b>(1.156)</b>	<b>(2.765)</b>	<b>1.609</b>
<b>(152)</b>	<b>Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi</b>	<b>(92)</b>	<b>(198)</b>	