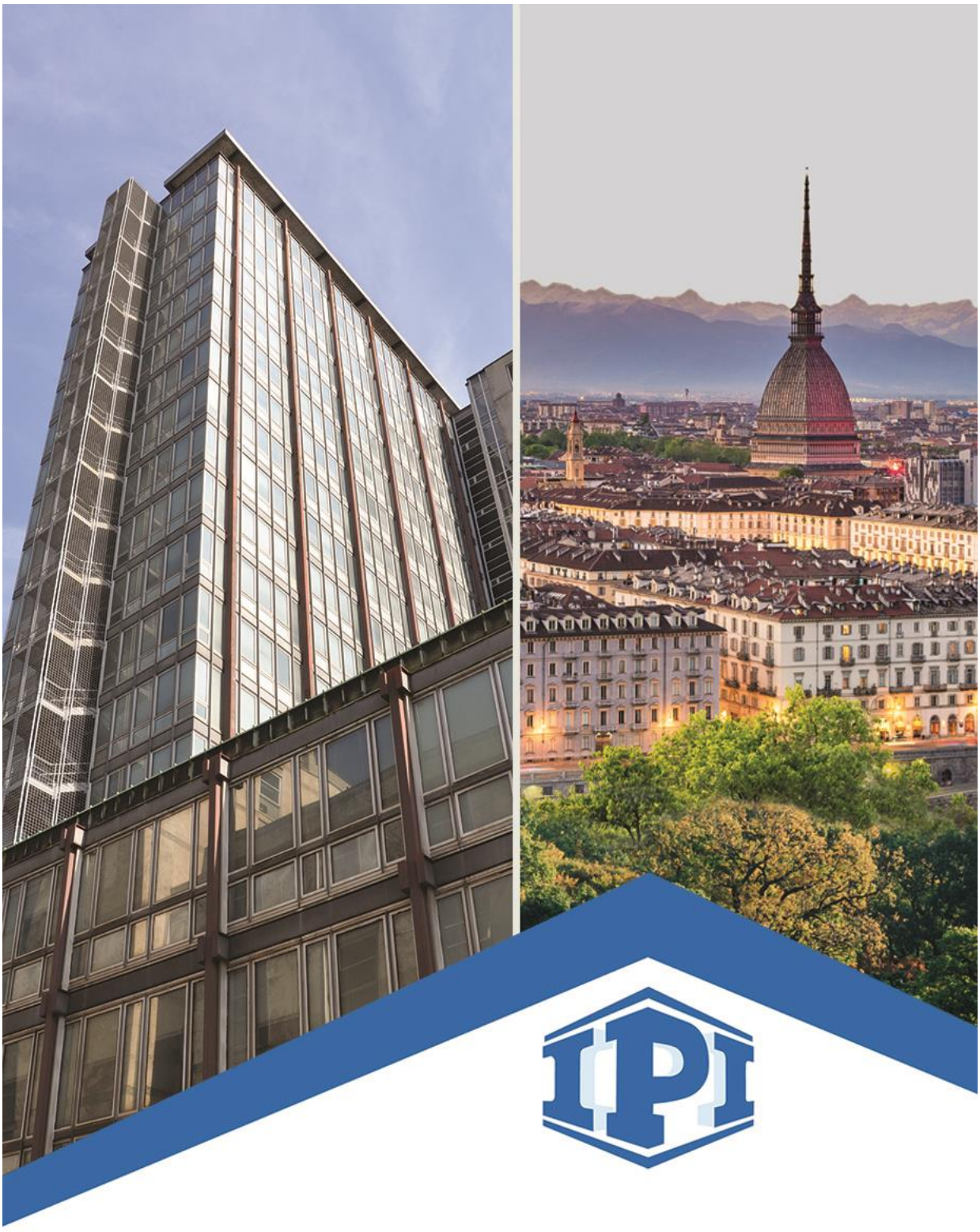

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

al 30 giugno 2024

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 2024

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

L'andamento del Gruppo IPI nel primo semestre 2024 è in miglioramento: margine operativo lordo positivo di euro 5,8 milioni, rispetto ai 3,1 milioni del semestre 2023; ricavi dei servizi immobiliari in crescita a 9,4 milioni rispetto agli 8,5 milioni del semestre 2023; indebitamento finanziario netto di euro 145,3 milioni in diminuzione rispetto ai 150,4 milioni del semestre 2023 nonostante siano proseguiti gli investimenti.

La perdita del consolidato di Gruppo di 2,2 milioni di euro del semestre 2024 si confronta con la perdita di 2,5 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2023. Il risultato complessivo del semestre 2024 negativo per 1,2 milioni si confronta con una risultato negativo di 2,8 milioni del semestre 2023.

Nel 2024 il Gruppo IPI ha continuato nella strategia delineata di sviluppo dei servizi immobiliari, intesi nella più ampia accezione,), nonché nella trasformazione e valorizzazione degli immobili di proprietà, come l'ex Palazzo Rai che al 30 giugno 2024 somma investimenti per un totale di oltre 15 milioni di euro, e partecipando come socio in: CAIRE s.p.a., Leopoldine s.r.l., Santa Caterina Resort s.r.l. società veicolo per lo sviluppo, trasformazione e dismissione di immobili, mettendo a servizio le competenze del Gruppo.

I principali dati economici consolidati del primo semestre 2024 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2023 sono i seguenti:

	I° semestre 2024	I° semestre 2023
		(euro milioni)
Dati Economici		
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)

IPI Management e Services (già AGIRE) nei servizi immobiliari, con IPI Engineering nei servizi tecnici hanno nel 2024 promosso iniziative commerciali per incrementare la base clienti e le attività prestate.

Nella attività di agency e brokerage IPI Agency S.r.l. ha mantenuto, sostanzialmente, il livello dei ricavi del primo semestre 2023 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 0,4 milioni, rispetto ai 2,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2023.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili sono di 4 milioni di euro rispetto ai 4,6 milioni del corrispondente periodo del 2023.
La gestione delle strutture ricettive è positiva. I ricavi del primo semestre sono pari a 8,1 milioni di euro con un margine operativo lordo di 1,7 milioni di euro – in leggero calo rispetto al primo semestre 2023 per il canone di locazione passivo di 850 mila euro dell' hotel oggetto di sale lease back nel secondo semestre 2023, che nel primo semestre del 2023 non era dovuto .

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.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2024 sono stati 22,7 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2023		1° semestre 2024	1° semestre 2023	%
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%
45.175	**Totale Ricavi**	**22.661**	**24.357**	

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita di alcune unità immobiliari sparse acquistate nel 2023. Dopo il 30 giugno 2024 sono state perfezionate vendite di immobili per 1,2 milioni 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.
I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2024 si sono decrementati rispetto allo stesso periodo del 2023 per alcune disdette di contratti di locazione
Al 30 giugno 2024 gli uffici non locati al Lingotto – principale asset locato - sono mq 2.300 (7,1% della superficie complessiva).

I ricavi dei servizi immobiliari si sono incrementati rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2023 grazie a una più vigorosa azione commerciale che per altro non si è ancora tradotta a pieno nei risultati economici.

Il margine operativo lordo è positivo di 5,8 milioni di euro rispetto al valore positivo di 3,1 milioni di euro dello stesso periodo del 2023.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2024, pari a 5,7 milioni di euro, sono aumentati rispetto ai 4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2023 per il rialzo dei tassi di interesse

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

Dati Finanziari e Patrimoniali	**30.06.2024**	**31.12.2023**
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

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 236 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta a 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).

In merito agli investimenti immobiliari, per quanto 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 lasciare le sole strutture in acciaio e le solette dei piani. 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. Ad oggi le attività di bonifica hanno portato allo smaltimento di 360 tonnellate di amianto, oltre ad altri materiali . E' stata avviata anche la progettazione della ristrutturazione-rigenerazione del palazzo affidando l'incarico a Carlo Ratti Associati Studio di progettazione internazionale con radici e basi torinesi.

Degli altri immobili in portafoglio, sono proseguiti gli interventi di riqualificazione di alcuni spazi degli uffici da locare al Lingotto che sono al 93% locati.
Per l'area a Napoli via Brecce dopo il piano di caratterizzazione e l'analisi di rischio, è stata presentata la richiesta di avvio del Piano Urbanistico Attuativo.
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.
L'area a Pavia, parte di un più ampio comparto che deve essere sviluppato unitariamente, è stata oggetto di un provvedimento del Comune di Pavia di avvio del piano di caratterizzazione finalizzato alla bonifica dell'area in danno dei proprietari. Ci siamo opposti sostenendo che l'onere della bonifica dovesse essere posto a carico del soggetto inquinatore – individuato da decenni dagli enti competenti. Fino a che non sarà risolto il problema bonifica non sarà possibile valorizzare l'area.
E' proseguita la riqualificazione-trasformazione e vendita o locazione di alcune singole unità acquistate nell'esercizio precedente, e ottenuta la proroga al 2025dell'impegno all'acquisto di ulteriori unità sparse per un ammontare superiore al milione di euro.

La posizione finanziaria netta è rimasta sostanzialmente in linea con quella al 31 dicembre essendo diminuite le disponibilità liquide di oltre 6 milioni a fonte di un minor indebitamento di circa 6 milioni.
L'indebitamento netto contabile al 30 giugno è pari a 130.6 milioni rispetto ai 130,5 milioni del 31 dicembre 2023. La posizione finanziaria sconta l'effetto della vendita di uno degli immobili di proprietà della Lingotto Hotels conclusasi nel secondo semestre del 2023, e preso in locazione dalla stessa, con i canoni di locazione trattati in bilancio secondo quando previsto dai principi contabili internazionali.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2024

Nel **primo semestre del 2024**, l'inflazione è stata contenuta ed in calo confermando il graduale ritorno agli obiettivi della BCE fissati al 2%. Il taglio dei tassi a giugno, il primo dal 2022, ha ridotto i rendimenti dei titoli di Stato e riportato lo *spread* tra il settore immobiliare italiano e il bond a 10 anni in territorio positivo, alimentando l'ottimismo anche tra gli investitori immobiliari e ritornando ad una prospettiva più favorevole per il mercato immobiliare. In generale, appaiono ancora evidenti le incertezze nel contesto internazionale, in particolare a causa delle tensioni geopolitiche e delle guerre in corso. Tuttavia, le previsioni economiche attuali per l'Italia offrono una visione cautamente positiva, anticipando un'espansione moderata e un clima macroeconomico stabile. In tale contesto, anche la congiuntura del mercato immobiliare italiano mostra segnali positivi.
Nel **comparto delle costruzioni**, nel primo semestre del 2024, le prospettive sono positive, e risentono meno del previsto della fine degli ecobonus
Il **comparto residenziale** ha registrato in Italia nel primo trimestre circa 155 mila transazioni (-7,2% rispetto al Q1 2023), confermando la contrazione generale del mercato avviata nella seconda parte del

2022. La diminuzione della dinamicità di mercato risulta particolarmente marcata in relazione allo *stock* attuale in offerta che risulta caratterizzato prevalentemente da immobili periferici e/o di qualità medio-bassa. Al contempo, risulta in aumento la domanda di immobili nuovi a basso impatto ambientale e ad alta efficienza energetica. Le città :Milano, Roma e Torino, hanno registrato un aumento significativo nelle compravendite di case nuove. Più in generale, le grandi aree metropolitane hanno beneficiato di una forte domanda, sia per uso residenziale che per investimento. Per quanto riguarda la dinamica dei prezzi medi di compravendita, si evidenziano aumenti generalizzati per le abitazioni nuove e una sostanziale tenuta dei prezzi per gli immobili usati.

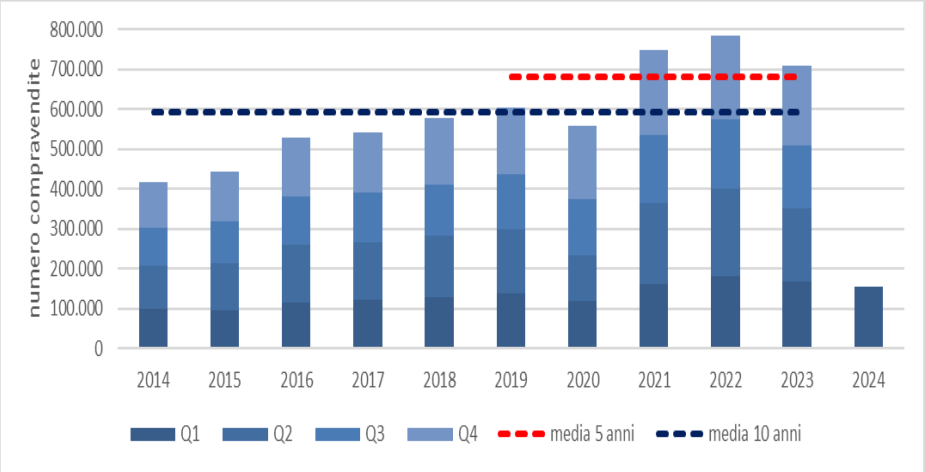

Grafico 1: Andamento delle compravendite (NTN) per il comparto residenziale – fonte: Agenzia delle Entrate

Sul fronte ***corporate***, i dati relativi alla prima metà del 2024 confermano la crescita del mercato degli investimenti, consolidando il miglioramento avviato a partire dall'ultimo trimestre del 2023. Nel corso del semestre, il volume investito è stato pari a 3,58 miliardi di euro, di cui 1,62 miliardi di euro nel secondo trimestre. Tale valore, in leggera contrazione (pari al 4%) rispetto alla media degli ultimi cinque anni, rappresenta una significativa ripresa rispetto allo stesso periodo del 2023 (nel primo semestre 2023 si sono registrati volumi per un importo pari a 1,96 miliardi di euro). La buona *performance* è trainata dal ritorno degli investimenti nel comparto uffici, oltre che dalla chiusura di alcune importanti operazioni nel comparto retail e alberghiero. Nel corso del semestre si sono registrate 137 transazioni, di cui sette al di sopra di 100 milioni di euro, mentre il volume medio investito è pari a circa 26 milioni di euro. La domanda continua a rimanere focalizzata trasversalmente, per tutti i comparti funzionali, su immobili di alta qualità, ubicati in posizioni di pregio e caratterizzati da alti *standard* in termini di efficienza e sostenibilità.

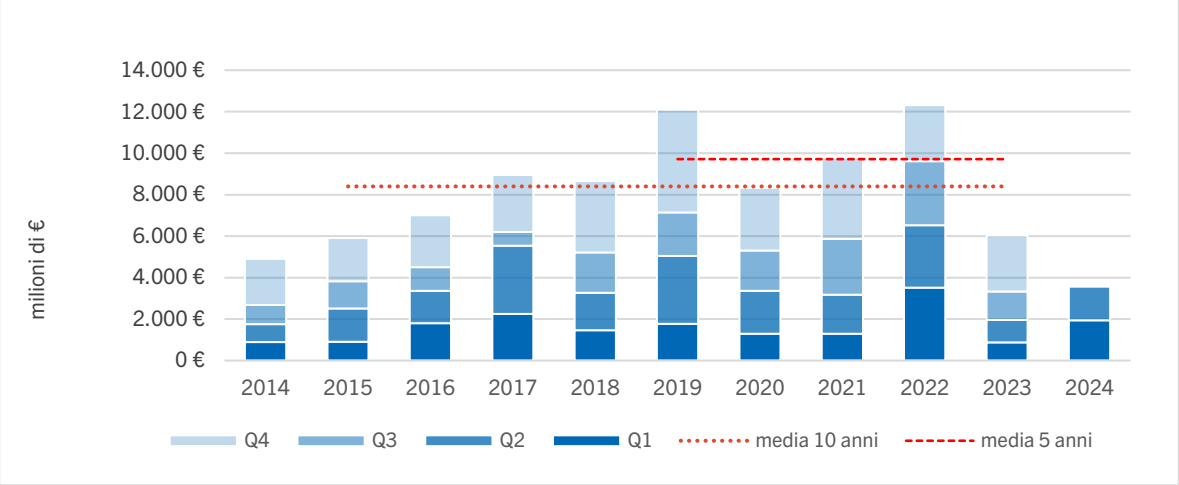

Grafico 2: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2024)

Nello specifico, andando ad analizzare i singoli comparti funzionali, emerge che, nel corso del primo semestre 2024, gli uffici hanno registrato volumi pari a circa 800 milioni di euro (oltre il 22% dei volumi complessivi), che rappresentano il doppio rispetto allo stesso periodo nel 2023. Roma attrae il maggior volume di investimenti nel settore direzionale, superando Milano per il secondo trimestre consecutivo. A livello di assorbimento di spazi in locazione, rimane evidente l'interesse per la componente *prime – Grade A+* del mercato, anche rispetto ad alcuni mercati regionali. I volumi assorbiti nel corso del primo semestre mostrano ottime *performance* non solo per Milano e Roma, ma anche per alcuni mercati regionali dove però le operazioni continuano a essere estremamente mirate e selettive, spesso correlate all'acquisizione di *trophy asset*. I fondamentali del settore sono destinati a rimanere robusti anche per la seconda parte del 2024. In termini di rendimenti, quelli *prime* sono in tendenziale aumento e destinati a stabilizzarsi nei prossimi mesi.

Grafico 3: Principali indicatori per il comparto uffici strutturati nelle principali città monitorate – fonte: Centro studi Gruppo IPI (luglio 2024)

Il mercato alberghiero, ha registrato da inizio anno volumi pari a circa 740 milioni di euro, confermando il forte interesse degli investitori per questo comparto.. Le operazioni più significative nel corso del periodo hanno riguardato Roma, Milano e le principali mete turistiche nazionali. Emerge un cambiamento delle strategie degli investitori, che si spostano verso mete e tipologie più strettamente *leisure*. Più del 50% delle operazioni registrate prevede un'attività di sviluppo di immobili esistenti o cambiamenti di destinazione d'uso.

Dopo il record di volumi investiti nel corso del 2023, il settore della logistica ha registrato un lieve rallentamento, con volumi pari a circa 679 milioni di euro. Malgrado la contrazione fisiologica, il comparto si conferma maturo e caratterizzato da una domanda dinamica, soprattutto verso le componenti "industrial" e "light industrial", con una quota dei volumi assorbita dalla logistica tradizionale pari al 45% dei volumi. Si registra una stabilità dei canoni *prime* e dei rendimenti, che si confermano al di sopra del 5,50%. Il mercato delle locazioni rimane sostanzialmente stabile.

Con 583 milioni di euro di volume investito, il settore mixed-use si posiziona al quarto posto per volumi investiti nel semestre. Tale risultato è stato possibile grazie alla compravendita dell'area dell'ex Scalo Farini – San Cristoforo, che ha rappresentato, nel primo trimestre, l'operazione più significativa in termini di volume investito (489,5 milioni di euro).

Ottimi risultati per il comparto retail che, nel corso del semestre, ha assorbito volumi pari a circa 468,75 milioni di euro, segnando volumi pari al triplo di quanto registrato nello stesso periodo del 2023. Tale risultato è stato possibile grazie alla chiusura di due importanti operazioni che hanno riguardato la componente "shopping center" (un singolo asset localizzato a Roma oltre a un *portfolio* di immobili). Le destinazioni turistiche e del lusso rimangono al centro delle strategie degli operatori, con una *vacancy* che nelle vie del lusso delle principali città italiane rimane prossima allo zero.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 34% delle operazioni (pari a circa 1,22 miliardi di euro), mentre gli investimenti a Roma il 29% del volume complessivo (pari a 987 milioni di euro). Le altre località hanno totalizzato investimenti per il 37%, pari a 1,37 miliardi di euro, grazie soprattutto agli investimenti nel comparto alberghiero in diverse località turistiche. Le operazioni chiuse nel corso del primo semestre evidenziano,

per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una predominanza della componente internazionale (58% dei volumi complessivi), a conferma di una ritrovata attenzione degli investitori internazionali in linea con il 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 236,0 milioni di euro rispetto a 234,7 milioni di euro del 31 dicembre 2023. Incremento dovuto all'effetto combinato di lavori e vendite.

Degli immobili del Gruppo IPI si indica il loro valore di bilancio e il valore di mercato al 30/06/2024.

	Valori al 30/06/**2024**		Valori al 31/12/**2023**	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	216.653	216.653	216.828	216.828
Immobili in corso di trasformazione	19.611	19.335	17.868	17.843
Totale	**236.264**	**235.988**	**234.696**	**234.671**

Investimenti immobiliari

Gli immobili compresi in questa categoria hanno un valore contabile al 30 giugno 2024 di 216,7milioni di euro, rispetto al valore al 31 dicembre 2023 di 216,8 milioni di euro a fronte delle vendite effettuate nel semestre. Nel primo semestre 2024 hanno generato canoni per circa 4 milioni di euro rispetto ai 4,6 milioni dello stesso periodo del 2023. Nel semestre è stato venduto un appartamento a Gallarate e i primi giorni di luglio è stata venduta la metà del capannone industriale a Sant'Antonino di Susa. In dettaglio sono:

Località	**Destinazione d'uso**
Torino Lingotto	Direzionale – Hotel
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici
Milano, Corso Magenta	Uffici
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 via Montegrappa	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli via Brecce Sant'Erasmo	Terziario
Marentino – Torino	terziario
Villastellone –Torino	Area edificabile ad uso produttivo – ludico ricreativo

Sant'Antonino di Susa	Industriale
Gallarate	Residenza

Lingotto. Il vacancy degli uffici nel primo semestre è pari al 7,1%.

Gli appartamenti in Milano, via Manzoni sono stati tutti locati nel semestre con contratti ad uso transitorio. Nel corso del secondo semestre alcuni appartamenti saranno locati alla Lingotto Hotels che li gestirà direttamente come CasaVacanze. Sarà locata la quasi totalità entro la fine del 2025 con il naturale scadere dei singoli contratti attualmente in essere.

Alberghi
Il Gruppo IPI è proprietario di un albergo in Torino al Lingotto di 142 camere, e ne gestisce due per 382 camere compreso l'hotel sempre al Lingotto oggetto di vendita e locazione nel 2023. 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.
La Lingotto Hotels si propone sul mercato quale Gestore di strutture. Oltre alla gestione degli hotel a Torino, gestirà 11 appartamenti a Milano, un resort a Cortona, in Toscana, in fase di realizzazione e una struttura ricettiva, sempre in Toscana. L'obbiettivo è acquisire nel secondo semestre ulteriori 50 camere.

Operazioni di trasformazione
Il valore di bilancio al 30 giugno 2024 degli immobili da trasformare è di 19,3 milioni di euro, la quasi totalità rappresentato dal Palazzo ex RAI per un valore di 15,0 milioni di euro. La parte restante si riferisce ad appartamenti sparsi per l'Italia e un appartamento a Firenze che, entro la fine dell'anno sarà rogitato.

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati
IPI Management e Services, IPI Engineering e IPI 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 6,7 milioni di euro (5,7 milioni di euro nello stesso periodo del 2023) ancora con margini negativi sebbene in miglioramento. L'essere prevalente il property management, con una forte concorrenza su prezzi, porta ad avere margini molto risicati. La prospettiva è di aumentare le altre attività utilizzando il property come porta di ingresso.

Intermediazione immobiliare
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, sempre secondo la strategia di presidiare le più importanti città italiane non coperte dagli operatori internazionali, sarà aperta la filiale di Firenze.

Attività alberghiera
I ricavi – derivanti dalla gestione dei due hotel in Torino - sono stati di 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, rispetto a un margine positivo di 2 milioni di euro del primo semestre 2023.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

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

2023		1° semestre 2024	1° semestre 2023	%
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%
45.175	**Totale Ricavi**	**22.661**	**24.357**	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2023	(migliaia di euro)	30.06.2024	30.06.2023	Differenza
1.568	Spese societarie e di gestione	449	539	- 90
2.258	Spese consorzio	1.315	1.495	- 180
12.139	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	3.670	5.197	- 1.528
1.369	Materie di consumo	462	485	- 23
1.701	Prestazioni servizi Hotel	1.269	1.263	6
213	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	81	83	- 2
739	Spese condominiali	545	102	443
3.623	Utenze, Manutenzioni e altre spese	948	1.003	- 55
663	Pubblicità e promozione	438	480	- 42
320	Assicurazioni	59	75	- 16
617	Commissioni bancarie	48	51	- 3
202	Prestazioni sistemistiche	57	53	4
3.012	Acquisto immobili		3.000	- 3.000
2.668	Lavori per ristrutturazione immobili	1.813	472	1.341
31.092	**Totale acquisti e servizi esterni**	**11.154**	**14.298**	**- 3.144**

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo nel primo semestre è positivo per 5,8 milioni di euro rispetto al margine positivo di 3,1 milioni di euro del corrispondente semestre 2023.

Il risultato operativo è positivo di 3,4 milioni di euro rispetto al risultato positivo di 0,9 milioni di euro dello stesso periodo del 2023.

Il miglioramento del margine operativo è una buona base per la crescita, per far fronte agli oneri finanziari ed il conseguimento di risultati positivi

Risultato del periodo

Il 1°semestre 2024 si chiude con una perdita di 2,2 milioni di euro rispetto a una perdita di 2,5 milioni di euro del corrispondente semestre del 2023.

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 1,2 milioni nel primo semestre 2024 rispetto a una perdita di 2,8 milioni di euro nel primo semestre 2023.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2024 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 243 persone rispetto alle 233 al 31 dicembre 2023, di queste 157 per l'attività immobiliare (158 al 31 dicembre 2023) e 86 per la gestione alberghiera (75 al 31 dicembre 2023).
La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.24	31.12.23	30.06.23
Dirigenti	13	14	15
Impiegati	162	155	162
Operai/Portieri	68	64	72
Totale	**243**	**233**	**249**

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 322,8 milioni di euro al 30 giugno 2024 rispetto ai 336,8 milioni di euro del 31 dicembre 2023. La diminuzione è riconducibile al decremento dei crediti commerciali e della cassa.

Il Patrimonio netto di 105,8 milioni di euro (di cui 1,1 di competenza di terzi) è variato rispetto ai 107 milioni al 31 dicembre 2023 per il risultato del periodo e per l'impatto dei derivati.

Le passività per 217 milioni di euro alla fine di giugno 2023 (230 milioni al 31 dicembre 2023) 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 167,0 milioni di euro, rispetto a 168,5 milioni del 31 dicembre 2023. La minima variazione è dovuta all'effetto combinato del rimborso dei finanziamenti e l'incremento relativo al debito dei canoni futuri attualizzati dell'hotel che nel secondo semestre del 2023 è stato venduto e preso in locazione dalla controllata Lingotto Hotels s.r.l.
I rimborsi capitale e le estinzioni nel semestre 2024 sono stati di circa 6 milioni di euro.

	(Importi in migliaia di euro)	30.06.2024	31.12.2023
A.	Cassa	41	72
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	11.046	17.313
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.124	1.198
D.	**Liquidità (A) + (B) +(C)**	**12.211**	**18.583**
E.	**Crediti finanziari correnti**	**-**	**-**
F.	**Debiti bancari correnti**	**(3.040)**	**(3.087)**
G.	**Parte corrente dell'indebitamento non corrente**	**(19.594)**	**(18.715)**
H.	**Altri debiti finanziari correnti**	**(887)**	**(1.127)**
	- di cui prestiti obbligazionari	-	
	- di cui Leasing finanziari	*(887)*	*(1.127)*
I.	**Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)**	**(23.521)**	**(22.929)**
J.	**Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)**	**(11.310)**	**(4.346)**
K.	Debiti bancari non correnti	(113.360)	(118.889)
L.	Crediti finanziari non correnti	2.399	1.338
	- di cui su Derivati	2.399	1.338
M.	Altri debiti non correnti	(8.384)	(8.587)
N.	**Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)**	**(119.346)**	**(126.138)**
O.	**Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)**	**(130.655)**	**(130.484)**
P	**Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti**	**(3.384)**	**(3.384)**
Q	**Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti**	**(32.920)**	**(34.612)**
R	**Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)**	**(166.959)**	**(168.480)**

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	*Capitale*	*Riserva legale*	*Altre riserve*	*Utili (Perdite) portate a nuovo*	*Altre riserve: riserva di conversione IFRS*	***Risultato dell'esercizio***	*Riserva di copertura flussi di cassa*	***Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo***	*Capitale di terzi*	*Risultato di terzi*	***Totale Patrimonio netto***
Saldo al 31 dicembre 2022	**82.078**	**15.193**	**28.500**	**(8.362)**	**(458)**	**(5.786)**	**4.519**	**115.684**	**1.388**	**258**	**117.328**
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(5.786)	-	**5.786**	-	**-**	258	(258)	**-**
Altri movimenti	-	-	-	67	-	**-**	-	**67**	-	(428)	**(361)**
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	**(6.987)**	-	**(6.987)**	-	(152)	**(7.139)**
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	795	**-**	(3.628)	**(2.833)**	-	-	**(2.833)**
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	795	**(6.987)**	(3.628)	**(9.820)**	-	(152)	**(9.972)**
Saldo al 31 dicembre 2023	**82.078**	**15.193**	**28.500**	**(14.081)**	**337**	**(6.987)**	**891**	**105.931**	**1.646**	**(580)**	**106.994**
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(6.987)	-	**6.987**	-	**-**	152	(152)	**-**
Altri movimenti	-	-	-	-	-	**-**	-	**-**	-	-	**-**
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	**(2.216)**	-	**(2.216)**	-	-	**(2.216)**
Altri utili (perdite) complessivi	-	-		-	-	**-**	1.061	**1.061**	-	-	**1.061**
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	**(2.216)**	1.061	**(1.155)**	-	-	**(1.155)**
Saldo al 30 giugno 2024	**82.078**	**15.193**	**28.500**	**(21.068)**	**337**	**(2.216)**	**1.952**	**104.776**	**1.798**	**(732)**	**105.838**

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	**30.06.2024**	**31.12.2023**
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.243	7.243
- Attività immateriali a vita definita	457	457
	7700	**7700**
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	50.001	51.724
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	50.001	**51.724**
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	176.113	176.291
- Beni in locazione finanziaria	21.200	21.200
	197.313	**197.491**
Altre attività non correnti		
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
	5.318	**6.264**
Attività per imposte anticipate	2.400	2.504
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	**262.732**	**265.683**
Attività correnti		
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
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**60.085**	**71.078**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**322.817**	**336.761**

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	**30.06.2024**	**31.12.2023**
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	**104.774**	**105.930**
- 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
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	**105.838**	**106.994**
Passività non correnti		
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
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	**173.036**	**179.616**
Passività correnti		
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
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	**43.943**	**50.151**
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	**216.979**	**229.767**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	**322.817**	**336.761**

	CONTO ECONOMICO			
31.12.2023	(importi espressi in migliaia di euro)	**30.06.2024**	**30.06.2023**	**Differenza**
45.175	Ricavi	22.661	24.357	(1.696)
2.133	Altri proventi	983	996	(13)
47.308	**Totale ricavi e proventi operativi**	**23.644**	**25.353**	**(1.709)**
(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
6.255	**RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI**	**5.805**	**3.057**	**2.748**
(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)
3.737	**RISULTATO OPERATIVO**	**3.389**	**933**	**2.456**
-	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
(6.707)	**RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO**	**(2.106)**	**(2.437)**	**331**
(432)	Imposte sul reddito del periodo	(110)	(46)	(64)
(7.139)	**UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO**	**(2.216)**	**(2.483)**	**267**
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
(7.139)	**UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO**	**(2.216)**	**(2.483)**	**267**
	altre componenti del conto economico complessivo			
(2.833)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	**1.060**	**(282)**	**1.342**
(2.833)	**UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV**	**1.060**	**(282)**	**1.342**
(9.972)	**UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO**	**(1.156)**	**(2.765)**	**1.609**
(152)	**Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi**	**(92)**	**(198)**	

Assetto organizzativo
Non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo della Capogruppo.

Contenzioso
Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2023.

Contenzioso tributario
Nessuna evoluzione di rilievo rispetto a quanto già illustrato nel bilancio al 31.12.2023, fatta eccezione per la sentenza della Corte di Cassazione in materia di imposta di registro agevolata sull'acquisto di immobili da parte della Manzoni 44 S.r.l. che ha determinato la necessità di un accantonamento di 500mila euro al fondo oneri nella semestrale.

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.
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, non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare avvenuti dopo la chiusura del semestre.

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

Torino, 11 settembre 2024

Il Consiglio di Amministrazione