



COMUNICATO STAMPA

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

IPI S.p.A Assemblea degli Azionisti Approva il bilancio dell'esercizio 2019

Ricavi e proventi: 82,4 milioni + 79% rispetto al 2018;
Advisory e management: ricavi euro 22,5 milioni+20%rispetto al 2018;
EBITDA effettivo: euro 32,5 milioni;
Utile netto effettivo consolidato: euro 20 milioni.
Patrimonio immobiliare: euro 294 milioni;

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., che si è riunita in data odierna, ha approvato il bilancio dell'esercizio 2019.

L'anno 2020 é il 50° anniversario dalla costituzione, avvenuta nel 1970, di IPI che festeggia il mezzo secolo di vita con un risultato di bilancio consolidato dell'esercizio 2019 molto positivo che è stato e sarà di aiuto per far fronte a questa difficile congiuntura economica.

I ricavi e proventi, il margine operativo lordo e l'utile dell'esercizio del bilancio consolidato 2019 sono positivi e più che raddoppiati rispetto all'esercizio precedente.

I principali dati del bilancio consolidato 2019 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici Consolidati	2019	2018
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	82,4	46,0
• Margine Operativo lordo effettivo (EBITDA)	32,5	10,9
• Margine Operativo lordo contabile (EBITDA)	17,5	-
• Risultato Netto effettivo	20,0	1,1
• Risultato Netto contabile	5,0	-

Dati patrimoniali Consolidati	31.12.2019	31.12.2018
• Immobili (valore di bilancio)	276,5	295,5
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(147,9)	(171,0)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(168,8)	-
• Patrimonio netto	106,1	105,9

Il bilancio consolidato 2019 di IPI si chiude con:

- un margine operativo lordo effettivo (**EBITDA**) di **32,5 milioni** di euro (10,9



- milioni nel 2018), e contabile di euro 17,5 milioni;
- un **utile consolidato** effettivo di **20 milioni** di euro (1,1 milioni nel 2018) e contabile di euro 5 milioni.

La differenza tra margine e risultato effettivo rispetto a margine e risultato contabile è data dalla prima applicazione del IFRS16.

La prima applicazione del IFRS16 ha avuto un impatto significativo sulle risultanze della vendita e locazione, conclusi a dicembre 2019, dei parcheggi del Lingotto, vendita avvenuta per un corrispettivo di 26,5 milioni con una plusvalenza tassabile di oltre 23 milioni di euro. Essendo i posti auto venduti e contestualmente presi in locazione per 20 anni, senza alcun impegno né facoltà né prelazione di acquisto alla scadenza della locazione, l'applicazione del IFRS16 ha determinato significative differenze, rispetto alla non applicazione dello stesso, relativamente a EBITDA, risultato dell'esercizio e posizione finanziaria netta.

Andamento della gestione

Nel 2019 IPI ha proseguito nello sviluppo delle propria attività:

- nei **servizi di advisory e management** nell'immobiliare attraverso AGIRE s.r.l. e ArcoEngineering s.r.l. focalizzate nel property e project management, due diligence ed engineering, e con IPI Intermediazione s.r.l. e ImutuiPI s.r.l. nel agency e brokerage immobiliare, e nella mediazione creditizia. AGIRE ha completato il processo di integrazione e ha mantenuto sostanzialmente la quota di mercato che le deriva dalla somma della produzione delle società che l'hanno costituita. La stabilità ottenuta durante l'esercizio le ha permesso di lavorare sulla qualità dei ricavi e dei margini con un leggero miglioramento rispetto agli esercizi precedenti e con la prospettiva di un significativo aumento del valore della produzione e dell'EBITDA margin. IPI Intermediazione è cresciuta nel 2019, chiudendo il bilancio con un risultato positivo, mentre ImutuiPI stenta a penetrare nel mercato e a crescere.
- come **investitore immobiliare il Gruppo IPI:**
 - ha venduto n° 3.490 posti auto di proprietà al Lingotto per un prezzo di 26,5 milioni con una plusvalenza di oltre 23 milioni;
 - ha venduto quasi tutte le unità immobiliari realizzate ristrutturando Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange in Torino, con ricavi di 27 milioni circa;
 - è stata avviata la ristrutturazione dell'immobile in Firenze, che si completerà nell'estate 2020 con la realizzazione di circa 46 appartamenti dei quali circa il 58% sono già stati promessi in vendita con contratti preliminari;
 - ha proseguito nella riqualificazione di uffici al Lingotto per concederli in locazione, riducendo il vacancy al 15% circa;
 - ha terminato la trasformazione in appartamenti da locare di un piano nel fabbricato in Milano, via Manzoni n°44;
 - sono state vendute alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta per un prezzo di circa 1,4 milioni;
 - è stato sottoscritto l'impegno e versato un acconto per l'acquisto di una partecipazione del 20% in Leopoldine S.p.a. che ha venduto ad oggi tre edifici rurali per complessivi 2,8 milioni circa, realizzando plusvalenze, e ha avviato il piano di recupero urbanistico per la formazione di un resort.



- **Gestione di strutture ricettive**

Il 2019 ha visto l'attività a regime, con crescita sia dei ricavi sia dei margini, dei due Hotel Lingotto in Torino, in franchising con NH e Hilton per DoubleTree, gestiti da Lingotto Hotels s.r.l. società interamente posseduta da IPI. I ricavi sono cresciuti a 13,5 milioni rispetto ai 12,5 milioni del 2018, con un miglioramento sia del margine operativo sia dell'utile d'esercizio.

Dati economici, finanziari e patrimoniali.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2019 sono stati di 72,6 milioni di euro (43,5 milioni nel 2018) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2019	2018	%
Vendite immobili	27.060	1.985	+1263%
Canoni di locazione e proventi per godimento beni	8.140	8.500	-4%
Servizi immobiliari (agency e advisory)	22.549	18.852	+20%
Gestione strutture ricettive	13.523	12.536	+8%
Recupero spese	1.292	1.609	-20%
Totale Ricavi	72.564	43.482	

(cifre in migliaia di euro)

I proventi sono stati di 9,8 milioni (valore della vendita dei parcheggi Lingotto in applicazione del IFRS16) rispetto ai 2,5 milioni del 2018 dati da altre voci.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2019 è un utile di 5,0 milioni di euro (20,0 milioni al netto della applicazione IFRS16), comunque in crescita rispetto all'utile di 1,1 milioni del 2018.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è di 276,5 milioni con un valore di mercato di **294 milioni** di euro. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

	Valori al 31/12/2019		Valori al 31/12/2018	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	278.105	261.259	288.718	262.487
Immobili in corso di trasformazione	15.500	15.220	40.300	33.340
Totale	293.605	276.479	329.018	295.827

Servizi immobiliari. sono esercitati dalla controllata Agire S.r.l. (società partecipata da IPI per il 75,98%) e ArcoEngineering s.r.l. (partecipata indirettamente da IPI per il 70%). L'attività è la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata.



IPI ha costituito un soggetto anzitutto indipendente rispetto alle SGR e agli investitori e in grado di essere, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nelle attività di *property* e *project management, advisory, due diligence, valuation, development management*.

Una piattaforma informatica progettata e sviluppata *in house*, frutto dell'esperienza in oltre venti anni di gestione integrata degli immobili, è lo strumento che qualifica AGIRE nei confronti dei *competitors*.

La Società dispone di professionalità interne altamente specializzate che coprono un'ampia offerta 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, gli utilizzi e gli andamenti di mercato per ottenere la massima redditività possibile e nel tempo un incremento di valore.

Attività alberghiera. E' continuata la gestione diretta dei due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto Congress e Double Tree by Hilton Turin Lingotto, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar. I ricavi sono cresciuti a 13,5 milioni rispetto ai 12,5 milioni del 2018, con un margine operativo lordo 2019 di euro 3,25milioni (2,87 milioni nel 2018)

L'indebitamento finanziario contabile è di 194,5 milioni di euro (173,6 milioni senza applicare IFRS16) a fine 2019 rispetto ai 185,5 milioni di euro al 31/12/2018 con un miglioramento effettivo di 11,9 milioni per l'effetto del rimborso anticipato di mutui utilizzando in parte la liquidità derivante dalla vendita dei posti auto. Il decremento avvenuto per il rimborso della quote capitale previste dai piani di ammortamento dei mutui e finanziamenti è stato annullato dall'acquisizione di nuovo debito e dal peggioramento del valore di mercato dei derivati.

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 2020 saranno da rimborsare 11,4 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 7,5 milioni del 2019, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà 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) a fine 2019 è pari al 59,0% rispetto al 56,3% di fine 2018.

La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2019 è negativa per 168,8 milioni di euro (147,9 quella effettiva senza applicazione del IFRS16) rispetto a 171,0 milioni a fine 2018.

Il **Patrimonio Netto** è di euro 106,1 milioni di euro rispetto a 105,9 milioni di euro del 2018. L'incremento è dato dal risultato dell'esercizio al netto delle maggior debito sui derivati per il loro adeguamento al valore di mercato.

Assetto organizzativo



Nel 2019 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

Il Bilancio dell'esercizio 2019 della Capogruppo

IPI S.p.A. oltre ad essere la Capogruppo che controlla le società del gruppo è anche proprietaria direttamente di un patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2019 della Capogruppo IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici	2019	2018
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	3,0	4,6
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(2,1)	3,7
• Risultato Netto	0,4	1,5
Dati patrimoniali	31.12.2019	31.12.2018
• Posizione Finanziaria Netta	(44,6)	(35,3)
• Patrimonio netto	65,3	68,0

L'utile di euro 391.085,37 risultato del bilancio separato della Capogruppo è stato destinato a riserve e a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti. Nessun dividendo agli azionisti.

Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione.

Si segnala l'acquisizione di una quota del 4,5% di AGIRE portando così la partecipazione al 80,48%

La gestione nel 2020 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili per i quali si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

Interventi che vadano a migliorare l'offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per uno dei due hotel di proprietà al Lingotto.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità, sia del mondo AGIRE sia dell'agency, brokerage e advisory immobiliare, si esplichino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei



servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

Come è risaputo ad inizio 2020 si è diffusa l'epidemia denominata Coronavirus (Covid-19) causando il rallentamento o l'interruzione di certe attività economiche e commerciali anche a seguito delle misure di prevenzione e protezione sempre più severe imposte dai governi. Ai fini della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2019 tale evento è stato considerato un evento successivo che non richiede modifiche ai valori di attività e passività di bilancio in quanto non rappresentativo di condizioni esistenti al 31 dicembre 2019, Per quanto riguarda gli impatti attesi sul business aziendale nel 2020, poiché la situazione è in divenire e in rapida evoluzione, non è possibile fornire una stima quantitativa del potenziale impatto di tale evento sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria prospettica del Gruppo. Tuttavia gli amministratori rispondono all'emergenza valutando e gestendo gli effetti principali della stessa, monitorano costantemente la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni e la possibilità di usufruire di tutti gli strumenti a disposizione per garantirne l'operatività e non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida e applicabile.

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Il bilancio dell'esercizio 2019 è un ottimo risultato che ci permette di festeggiare degnamente i 50 anni di IPI. E' rappresentativo della qualificazione di IPI come "advisory & management company" e "investment property company" ed il ritorno di IPI quale soggetto rilevante nell'industria immobiliare, impegnata ad attuare la strategia di crescita nella gestione integrata degli immobili, e pronta a cogliere le opportunità di investimento sviluppando con successo operazioni immobiliari. Il margine operativo ed il risultato positivo dell'esercizio sono le basi per proseguire nella crescita, con le proprie forze, per raggiungere traguardi ambiziosi"*

Torino, 21 maggio 2020

Contatti:

Alessandro BONICHI | Giorgio CAVALLO
IPI S.p.A. – Via Nizza, 262/59 - 10126 Torino
+39 011 4277816 – 011 4277987
a.bonichi@ipi-spa.com | g.cavallo@ipi-spa.com

Media Relations:

Marco Rubino di Musebbi
Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it

IPI è un gruppo di società 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, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato.

IPI è anche una investment property company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio, circa 300 milioni di asset immobiliari di proprietà a Milano, Bologna, Firenze, Marghera oltre al Lingotto a Torino



Fanno parte del gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è tra le principali società indipendente di servizi immobiliari. *IPI Intermediazione*, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma e Napoli è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. *NEXTTO Polo Uffici Lingotto* gestisce gli spazi ad uso direzionale dello storico edificio torinese, mentre *Lingotto Hotels* è proprietario e gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali le due esclusive strutture ricettive.



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'	Note	31.12.2019	31.12.2018
ATTIVITA'			
<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>			
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita		394	507
	4	7.855	7.968
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	46.594	44.578
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		46.594	44.578
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	199.847	198.438
- Beni in locazione finanziaria		26.500	26.500
		226.347	224.938
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		5.316	826
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	4.500	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	816	826
Titoli e crediti finanziari		0	0
- Titoli diversi dalle partecipazioni		0	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	7	94	84
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
		5.410	910
Attività per imposte anticipate		0	0
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		286.206	278.394
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	8	15.333	33.442
Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		20.408	19.639
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	12.460	11.464
<i>Di cui v/parti correlate</i>		108	122
- Crediti vari e altre attività correnti	10	7.948	8.175
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Titoli diversi dalle partecipazioni	11	287	1.774
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	404	404
<i>Di cui v/parti correlate</i>		202	116
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	24.935	12.379
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		61.367	67.638
Attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria			
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		347.573	346.032



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		104.032	103.515
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		29.430	25.933
- Riserva di copertura flussi di cassa		(12.579)	(6.020)
- Utili (perdite) del periodo		5.103	1.524
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		2.034	2.376
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		106.066	105.891
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		174.128	156.893
- Debiti finanziari	15	140.718	140.785
- Passività per locazioni finanziarie	15	15.069	16.108
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	18.341	0
- Altre passività finanziarie		0	0
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.826	4.257
Fondo imposte differite	17	2.216	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	13.946	13.852
Debiti vari e altre passività non correnti	18	2.103	3.999
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		197.219	181.550
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		20.371	28.629
- Debiti finanziari	15	16.758	27.631
<i>Di cui v/parti correlate</i>		127	127
- Passività per locazioni finanziarie	15	1.041	998
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	2.572	0
- Altre passività finanziarie		0	0
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		23.917	30.162
- Debiti commerciali	19	11.793	14.337
<i>Di cui v/parti correlate</i>		322	899
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti vari e altre passività correnti	20	12.124	15.825
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		44.288	58.791
Passività cessate destinate ad essere cedute		0	0
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria		0	0
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		241.507	240.141
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		347.573	346.032



PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi	23	72.564	43.482
<i>Di cui v/parti correlate</i>		125	356
Altri proventi	24	9.838	2.517
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Totale ricavi e proventi operativi		82.402	45.999
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(28.575)	(33.087)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.910	2.744
Costi del personale	26	(16.282)	(14.918)
Altri costi operativi	27	(2.719)	(2.909)
Accantonamento fondi	28	(398)	(511)
Rilascio fondi	29	256	44
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Svalutazione Immobili		0	0
Variazione delle rimanenze	30	(17.151)	16.284
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		17.533	10.902
Ammortamenti	31	(2.259)	(2.312)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	32	0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
RISULTATO OPERATIVO		15.274	8.590
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0	0
Proventi finanziari	33	112	131
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		0	0
Oneri finanziari	34	(7.275)	(7.342)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		8.111	1.379
Imposte sul reddito del periodo	35	(3.110)	(319)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		5.001	1.060
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		5.001	1.060
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	36	(162)	424
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio			
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	36	2.081	1.897
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(6.767)	(2.110)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(4.848)	211
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		153	1.271
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		5.103	1.526
Partecipazioni di terzi		(102)	(466)
		5.001	1.060
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		335	1.661
Partecipazioni di terzi		(182)	(390)
		153	1.271



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO

ATTIVITA'	Note	31.12.2019	31.12.2018
<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>			
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	69	86
		69	86
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.652	147
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		1.652	147
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	35.557	38.108
- Beni in locazione finanziaria	5	26.500	26.500
		62.057	64.608
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	44.252	45.288
- <i>Partecipazioni in imprese controllate</i>		43.442	44.468
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>		-	-
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>		810	820
Titoli e crediti finanziari		-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	61.203	61.223
<i>Di cui v/parti correlate</i>		61.203	61.223
Crediti vari e altre attività non correnti	8	73	73
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
		105.528	106.584
Attività per imposte anticipate	9	11.384	6.900
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		180.690	178.325
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		9.889	7.260
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.217	2.741
<i>Di cui v/parti correlate</i>		872	2.258
- Crediti vari e altre attività correnti	12	7.672	4.519
<i>Di cui v/parti correlate</i>		5.930	2.946
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	287	647
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	27.526	28.165
<i>Di cui v/parti correlate</i>		27.526	28.165
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	15.030	1.042
<i>Di cui v/parti correlate</i>		18	3
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		52.732	37.114
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		233.422	215.439



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA SEPARATO

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(7.004)	(8.550)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(10.157)	(7.030)
- Utili (perdite) del periodo		391	1.546
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		65.308	68.044
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		99.041	111.344
- Debiti finanziari	16	82.782	95.236
- Passività per locazioni finanziarie	16	15.069	16.108
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	1.190	-
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	359	423
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.220	12.141
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.222	2.767
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		113.842	126.675
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		49.617	14.981
- Debiti finanziari	20	48.277	13.983
<i>Di cui v/parti correlate</i>		40.627	9.094
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.041	998
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	20	299	-
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		4.655	5.739
- Debiti commerciali	21	2.092	2.495
<i>Di cui v/parti correlate</i>		441	910
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	2.563	3.244
<i>Di cui v/parti correlate</i>		717	330
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.272	20.720
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		168.114	147.395
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		233.422	215.439



PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO SEPARATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi	24	1.721	3.737
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.186	5.115
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.322	761
Totale ricavi e proventi operativi		2.907	8.852
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.524)	(2.735)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(665)	(879)
Costi del personale	27	(1.721)	(1.756)
Altri costi operativi	28	(673)	(623)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Accantonamento fondi	29	(80)	0
Rilascio fondi		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze		0	0
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(2.091)	3.738
Ammortamenti	30	(292)	(80)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	31	(1.427)	(210)
RISULTATO OPERATIVO		(3.810)	3.448
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32	1.627	1.733
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.537	1.660
Oneri finanziari	32	(4.771)	(5.061)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(85)	(80)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.954)	120
Imposte sul reddito del periodo	33	7.345	1.426
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		391	1.546
Altre componenti del conto economico complessivo			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		(19)	6
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	34	1.735	1.547
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	(4.843)	(1.611)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(3.127)	(58)
Utile (perdita) complessivo di periodo		(2.736)	1.488