



## COMUNICATO STAMPA

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

**Il Consiglio di Amministrazione, nel 50° anniversario della costituzione di IPI s.p.a., approva il progetto di bilancio dell'esercizio e il bilancio consolidato 2019 che consuntivano dati molto positivi**

**Patrimonio immobiliare: euro 294 milioni;  
Ricavi e proventi: euro 82,4milioni + 79% rispetto al 2018  
Advisory e management: ricavi euro 22,5 milioni +20% rispetto al 2018  
EBITDA effettivo: euro 31,3 milioni;  
Utile effettivo: 20,0 milioni di euro; Utile contabile: 5,0 milioni di euro**

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio 2019 della Capogruppo e il Bilancio consolidato 2019 del Gruppo IPI.

**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.**

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:

<b><i>Dati economici Consolidati</i></b>	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>
<small>(Euro milioni)</small>		
• Ricavi e proventi	82,4	46,0
• Margine Operativo lordo effettivo (EBITDA)	31,3	10,9
• Margine Operativo lordo contabile (EBITDA)	16,3	10,9
• Risultato Netto effettivo	20,0	1,1
• Risultato Netto contabile	5,0	1,1
<b><i>Dati patrimoniali Consolidati</i></b>	<b><i>31.12.2019</i></b>	<b><i>31.12.2018</i></b>
• Immobili (valore di bilancio)	276,5	295,5
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(147,9)	(171,0)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(168,8)	(171,0)
• Patrimonio netto	106,1	105,9

Il bilancio consolidato 2019 di IPI si chiude con:

- un margine operativo lordo effettivo (**EBITDA**) di **31,3 milioni** di euro (10,9 milioni nel 2018), e contabile di euro 16,3 milioni (10,9 milioni nel 2018);
- un **utile consolidato** effettivo di **20 milioni** di euro (1,1 milioni nel 2018) e un utile contabile di euro 5 milioni (1,1 milioni nel 2018).

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

L'aprima 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 della 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 dopo anni, 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 2,4 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%
<b>Totale Ricavi</b>	<b>72.564</b>	<b>43.482</b>	

(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 del 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
<b>Totale</b>	<b>293.605</b>	<b>276.479</b>	<b>329.018</b>	<b>295.827</b>

**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 contabile 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 del 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 possiede direttamente o indirettamente tutte le società al 100%, ad eccezione di Agire s.r.l. e Arcoengineering s.r.l. di cui ha il controllo con una partecipazione di oltre il 70%, nei confronti delle quali esercita attività di direzione e coordinamento, oltreché di finanziamento delle loro attività, 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:

<b>Dati economici</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	3,0	4,6
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(2,1)	3,7
• Risultato Netto	0,4	1,5

  

<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
• Posizione Finanziaria Netta	(44,6)	(35,3)
• Patrimonio netto	65,3	68,0

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all'Assemblea degli Azionisti convocata per il 27 aprile 2020 (divieto di riunioni per il contenimento del coronavirus permettendo) - di destinare l'utile dell'esercizio 2019 a riserva legale e a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti. Non è previsto il pagamento di alcun dividendo agli azionisti, considerato l'indebitamento finanziario del Gruppo.

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

Non ci sono eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio da segnalare, se non l'acquisizione di un 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.

L'infezione virale che si è diffusa in questi primi mesi del 2020, già colpisce in modo pesante le strutture ricettive, ma anche gli altri settori risentono molto del blocco di fatto di ogni attività. Una previsione dell'andamento dell'esercizio è in questo momento difficile appunto per la non prevedibilità degli sviluppi e dell'impatto dell'infezione virale che sta' colpendo in particolare la Lombardia ed il nord Italia.

Torino, 10 marzo 2020

**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 “investment property company” e “advisory & management 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. Dopo di che, il margine operativo ed il risultato positivo dell'esercizio sono le basi per proseguire nella crescita, con le proprie forze, per raggiungere traguardi ambiziosi”*

**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](mailto:a.bonichi@ipi-spa.com) | [g.cavallo@ipi-spa.com](mailto:g.cavallo@ipi-spa.com)

**Media Relations:**

Marco Rubino di Musebbi  
Community  
+39 02 89 40 42  
[marco.rubino@communitygroup.it](mailto:marco.rubino@communitygroup.it)

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

IPI è anche 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..

Fanno parte del gruppo IPI i 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