



Comunicato stampa

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

Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha oggi approvato la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2020

Il primo semestre 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia indotta dal virus Covid-19, che ha determinato la chiusura di attività, la forte limitazione agli spostamenti con il conseguente rallentamento dell'economia. In misura diversa tutti i settori di attività hanno subito gli effetti di questa situazione. Tra le attività del gruppo IPI gli alberghi hanno avuto una caduta dei ricavi del 72% l'intermediazione del 27% mentre nei servizi tecnici si è bloccata la crescita che era contrattualizzata. Solo in pochi casi e per importi non rilevanti vi è stata la riduzione dei canoni di locazione anche se in valore assoluto sono cresciuti per effetto dell'entrata a regime di nuovi conduttori.

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2020 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici Consolidati	I° semestre 2020	I° semestre 2019
(Euro milioni)		
Ricavi e proventi	19,2	45,8
Margine Operativo lordo (EBITDA)	(1,5)	5,4
Risultato Netto	(4,8)	0,8

Dati patrimoniali Consolidati	30.06.2020	31.12.2019
Immobili (valore di bilancio)	277,7	276,5
Posizione Finanziaria Netta effettiva	(155,5)	(147,9)
Patrimonio netto	98,6	106,1



Andamento economico

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2020 sono stati 17,6 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2019		1° semestre 2020	1° semestre 2019	%
27.060	Vendite immobili	1.058	23.472	
8.140	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.447	4.258	+ 4%
22.549	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.506	10.237	- 7%
13.523	Gestione strutture ricettive	1.934	6.880	- 72%
1.292	Recupero spese	639	677	
72.564	Totale Ricavi	17.584	45.524	

Locazione e vendita di immobili

La locazione degli immobili, in particolare del Lingotto che è il principale asset a reddito, vede una crescita dei canoni. I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2020 sono stati 4,4 milioni incrementati rispetto ai 4,2 milioni dello stesso periodo del 2019 per effetto di nuove locazioni. Al Lingotto uffici da locare al 30 giugno 2020 sono rimasti circa mq 5.150 (il 13% della superficie locabile).

Nel primo semestre 2020 sono comunque state realizzate vendite per 1 milione e conclusi preliminari di vendita di unità immobiliari sparse per un controvalore di circa 2 milioni. Nel corrispondente semestre 2019 erano state concluse le vendite di gran parte degli appartamenti di Palazzo Novecento, da qui la evidente differenza di ricavi dalla vendita nei due semestri a confronto.

Il rallentamento ed in parte il fermo dei cantieri ha fatto slittare la fine dei lavori e quindi i rogiti di vendita degli appartamenti realizzati nel fabbricato di proprietà in Firenze, che comporta quindi lo slittamento in autunno dei rogiti dei 23 appartamenti venduti, per un controvalore di oltre 7 milioni di euro.

Servizi immobiliari integrati

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 8,3 milioni di euro (8,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2019) con una diminuzione per effetto della cessione del ramo d'azienda retail, in parte compensato con la crescita nel project management e nel facility. I ricavi dei servizi immobiliari in AGIRE non sono di fatto diminuiti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2019, al netto degli effetti della cessione del ramo retail, grazie alle iniziative di sviluppo intraprese e



nonostante l'impatto dell'emergenza sanitaria che ha limitato in particolare le attività di project management con il fermo dei cantieri, e le due diligence con la limitazione ai sopralluoghi.

Nella **Intermediazione immobiliare**, IPI Intermediazione S.r.l. a causa del covid-19 ha visto un rallentamento dell'attività, essendo limitata la possibilità di effettuare sopralluoghi degli immobili, e l'ovvia predisposizione dei potenziali acquirenti o utilizzatori a posticipare decisioni, con la conseguente diminuzione dei ricavi nel semestre che sono stati 1,4 milioni di euro rispetto ai 1,9 milioni del corrispondente semestre 2019, facendo contabilizzare alla società una perdita nel semestre di 0,5 milioni di euro.

Attività alberghiera

La gestione delle strutture ricettive è quella che è stata maggiormente coinvolta dall'emergenza sanitaria con una riduzione drastica dei ricavi e una conseguente significativa perdita. I ricavi nel primo semestre sono stati di 2 milioni di euro rispetto ai 7 milioni del corrispondente periodo del 2019, che ha comportato una perdita prima delle imposte di oltre 1,5 milioni di euro.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico a bilancio per 277,7 milioni di euro rispetto ai 276,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019 e la variazione è conseguenza dei lavori incrementativi il valore di alcuni immobili. Non sono state operate svalutazioni né adeguamenti al valore di mercato che non è stato aggiornato per la semestrale.

La **Posizione finanziaria** netta effettiva è negativa per 155,5 milioni di euro, peggiorata rispetto ai 147,9 milioni al 31 dicembre 2019 a causa del mark-to-market dei derivati di copertura della variazione dei tassi di interesse, del circolante nel settore dei servizi oltre ad alcuni investimenti. Gli oneri finanziari nel primo semestre 2020, pari a 3,3 milioni di euro, diminuiscono rispetto ai 3,5 milioni di euro del corrispondente periodo del 2019 per il minor indebitamento. A fronte di un valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 277,7 milioni di euro e un valore di mercato di circa 295 milioni di euro, abbiamo al 30/6/2020 un indebitamento finanziario effettivo di 170,2 milioni di euro – diminuito rispetto al 31 dicembre 2019 - pari a un loan to value (LTV) del 57,7% rispetto ad un LTV di fine di dicembre 2019 del 59%.

Dal punto di vista finanziario non c'è alcuna tensione disponendo il Gruppo IPI di adeguate risorse finanziarie, derivanti in gran parte dalle operazioni perfezionate in particolare nel dicembre 2019. E' stata comunque, data la grande incertezza sul futuro anche prossimo, chiesta la moratoria cosiddetta Covid per quasi tutti i mutui e i finanziamenti che in base al decreto di agosto può essere prorogata fino al 31 gennaio 2021. Abbiamo attivato le richieste di finanziamento alle banche, sulla base del cosiddetto Decreto Liquidità che prevede la garanzia del fondo di garanzia per le piccole e medie imprese gestito dal Mediocredito Centrale. Due controllate hanno già avuto, dopo la chiusura del semestre, l'erogazione di 2,6 milioni, e sono parzialmente deliberate o in fase istruttoria richieste per complessivi 20 milioni di euro.



Operazioni societarie

Nel corso del semestre è stata ceduta la quota di maggioranza di ImutuIpi S.r.l., mantenendo IPI una partecipazione del 33,3%, a operatori specializzati nel settore, nell'ambito di un progetto di grande sviluppo dell'attività di mediazione creditizia.

E' proseguito il processo volto a partecipare a iniziative immobiliari anche attraverso sottoscrizioni di quote capitali di società veicolo. Nel mese di luglio IPI ha perfezionato l'investimento di 4 milioni in un aumento di capitale riservato di CAI RE S.r.l., divenendo partner industriale e titolare di diritti patrimoniali del 10% della Società.

La costituzione di CAI RE avviene nella più ampia operazione industriale che ha visto quattro Consorzi Agrari del centro Italia conferire in una società i rispettivi rami d'azienda strumentali alle attività di commercializzazione, produzione ed erogazione di servizi e di prodotti agricoli e conferire in CAI RE s.r.l. i rami d'azienda immobiliari, comprensivi dei contratti di gestione e dei progetti di sviluppo. Il valore attuale di perizia dei rami d'azienda immobiliari conferiti in CAI RE S.r.l., è di circa 140 milioni di euro: un patrimonio immobiliare da trasformare, sviluppare e valorizzare.

Nel primo semestre AGIRE ha ceduto a terzi il ramo d'azienda retail e previsto di trasferire la gestione dei condomini in Agire Condominium S.r.l. controllata al 100%, cessione avvenuta dopo la chiusura del semestre.

Per una razionalizzazione delle partecipate, è stato approvato il progetto di fusione per incorporazione della Lingotto Parking – che ha in locazione e gestione i parcheggi Lingotto – in Lingotto2000 proprietaria degli uffici al Lingotto. La fusione verrà perfezionata entro l'anno.

Evoluzione prevedibile della Gestione

Pur nell'incertezza degli effetti nei prossimi mesi della pandemia, l'andamento del 2° semestre 2020 potrebbe confermare l'andamento del primo semestre.

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Pur registrando un andamento e un risultato del semestre 2020 condizionato dagli effetti economici della pandemia IPI dimostra resilienza e conferma la strategia di puntare sui servizi immobiliari e su alcuni selezionati investimenti, per continuare a crescere nei servizi e investire in iniziative immobiliari di valorizzazione e trasformazione, mettendo a frutto le capacità tecniche delle proprie società di servizi, aperti a partnership con investitori e operatori, ai quali offriamo le nostre competenze".*

Torino, 8 settembre 2020



Contatti

Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59 - To
+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 una investment property company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio, oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà a Milano, Bologna, Firenze, Marghera oltre al Lingotto a Torino.

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, il Gruppo IPI è leader nei servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, intermediazione, due diligence, valutazioni e analisi di mercato.

Fanno parte del Gruppo IPI:

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.

Lingotto Hotels è proprietario e gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali strutture ricettive.



Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata al 30 Giugno 2020



Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2020	31.12.2019
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita	295	394
	7756	7855
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	46.594	46.594
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	46.594	46.594
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	200.098	199.847
- Beni in locazione finanziaria	26.500	26.500
	226.598	226.347
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	5316	5316
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	4500	4500
- Partecipazioni in altre imprese	816	816
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	94	94
	5.410	5.410
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	286.358	286.206
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	16.267	15.333
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	17.928	20.408
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	13.390	12.460
- Crediti vari e altre attività correnti	4.538	7.948
Titoli diversi dalle partecipazioni	2.846	287
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	404	404
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.486	24.935
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	48.931	61.367
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	335.289	347.573



Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata al 30 giugno 2020

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	96.650	104.032
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	34.533	29.430
- Riserva di copertura flussi di cassa	(15.179)	(12.579)
- Utili (perdite) del periodo	(4.782)	5.103
quota di pertinenza dei terzi	1.974	2.034
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	98.624	106.066
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	172.357	174.128
- Debiti finanziari	138.272	140.718
- Passività per locazioni finanziarie	15.069	15.069
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	19.016	18.341
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	5.110	4.826
Fondo imposte differite	2.216	2.216
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.946	13.946
Debiti vari e altre passività non correnti	2.103	2.103
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	195.732	197.219
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	18.751	20.371
- Debiti finanziari	15.813	16.758
- Passività per locazioni finanziarie	1.041	1.041
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	1.897	2.572
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	22.182	23.917
- Debiti commerciali	9.857	11.793
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	12.325	12.124
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	40.933	44.288
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	236.665	241.507
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	335.289	347.573



Conto Economico consolidato Primo Semestre 2020

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO					
31.12.2019		Note	30.06.2020	30.06.2019	Differenza
(importi espressi in migliaia di euro)					
72.564	Ricavi		17.584	45.524	(27.940)
9.838	Altri proventi		1617	267	1350
82.402	Totale ricavi e proventi operativi		19.201	45.791	(26.590)
(28.575)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(12.266)	(13.396)	1130
(6.282)	Costi del personale		(6.649)	(8.534)	1885
(2.719)	Altri costi operativi		(981)	(878)	(103)
(398)	Accantonamento fondi		0	0	0
256	Rilascio fondi		0	0	0
(17.151)	Variazione delle rimanenze		(793)	(17.567)	16.774
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'				
17.533	NON CORRENTI		(1.488)	5.416	(6.904)
(2.259)	Ammortamenti		(944)	(806)	(138)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-	0
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
15.274	RISULTATO OPERATIVO		(2.432)	4.610	(7.042)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
112	Proventi finanziari		15	20	5
(7.275)	Oneri finanziari		(3.329)	(3.529)	200
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.746)	1.101	(6.847)
(3.110)	Imposte sul reddito del periodo		904	(276)	1180
5.001	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.842)	825	(5.667)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
5.001	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		(4.842)	825	(5.667)
(162)	altre componenti del conto economico complessivo				
(4.686)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(2.600)	(5.695)	3.095
(4.848)	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(2.600)	(5.695)	3.095
153	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(7.442)	(4.870)	(2.572)
(102)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(60)	(122)	62