



## Comunicato stampa

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

# Approvato il bilancio consolidato e il progetto di bilancio dell'esercizio 2021. Risultato e margine operativo positivo - indebitamento finanziario diminuito

**Ricavi e proventi: 56,8** euro/milioni

**Margine Operativo Lordo EBITDA: 4,5** euro/milioni

**Risultato complessivo netto di Gruppo: utile di 1,4** euro/milioni.

**Immobili: 262,4** euro/milioni a valore di bilancio;

**Posizione finanziaria netta negativa: 147,7** euro/milioni (ante IFRS16)

**Disponibilità liquide: 20,1** euro/milioni

**Patrimonio netto: 105,8** euro/milioni

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., in data odierna, ha approvato il Bilancio consolidato 2021 e il progetto di Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2021.

I principali dati del bilancio consolidato 2021, tutti in miglioramento rispetto al 2020, sono:

<b><i>Dati economici Consolidati</i></b>	<b><i>2021</i></b>	<b><i>2020</i></b>
<b>(Euro milioni)</b>		
• Ricavi e proventi	56,8	44,5
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	4,5	(3,2)
• Risultato Netto dell'esercizio	(3,2)	(12,6)
• Risultato Netto complessivo dell'esercizio	1,4	(1,7)

  

<b><i>Dati patrimoniali Consolidati</i></b>	<b><i>31.12.2021</i></b>	<b><i>31.12.2020</i></b>
• Immobili (valore di bilancio)	262,4	276,8
• Posizione Finanziaria Netta (ante IFRS16)	(147,7)	(161,3)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(167,1)	(181,4)
• Patrimonio netto	105,8	104,4

---



## **Andamento della gestione**

Il Gruppo IPI nell'esercizio 2021 ha conseguito, oltre ad un aumento dei ricavi, soprattutto un margine operativo positivo, un utile complessivo, un miglioramento dell'indebitamento finanziario e ha disponibilità liquide che consentono di far fronte agli impegni ed investimenti del 2022. Un risultato positivo tanto più in presenza della pandemia covid che ha limitato alcune attività.

Il risultato ed il miglioramento sono conseguenti alla vendita di alcune unità o porzioni di immobili, alla tenuta dei canoni di locazione, al positivo andamento dei servizi di consulenza, gestione e intermediazione immobiliare, al sostanziale pareggio della gestione degli alberghi nonostante la crisi di mercato delle strutture ricettive per la pandemia.

Il risultato complessivo dell'esercizio ed il patrimonio netto beneficiano del migliore andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario.

Il Gruppo IPI nel 2021:

## **Attività immobiliare**

- Investito oltre 8,1 milioni di euro per l'acquisto dell'iconico palazzo in Torino che è stata sede della RAI-Radiotelevisione Italiana nonché uno dei primi edifici alti realizzati negli anni '60 in Italia, con struttura in acciaio e facciate in alluminio e vetro. Il palazzo è di 19 livelli fuori terra, 3 piani interrati e 72 mt di altezza, con una superficie di mq 28.600 lordi. Dopo l'indispensabile e previsto intervento di bonifica dall'amianto, si procederà alla sua ri-qualificazione per riportarlo alle funzioni direzionali e living che gli sono proprie;
  - Venduto:
    - una porzione di mq 8.000 circa di uffici al Lingotto per 17 milioni.
    - la quasi totalità delle unità immobiliari realizzate ristrutturando l'immobile Civico 22 in Firenze Lungarno Pacinotti;
    - la partecipazione che costituiva l'intero capitale sociale di Agricoltura & Turismo s.r.l.;
  - Proseguito nella valorizzazione degli uffici e degli hotel di proprietà al Lingotto;
-



- Assunto nuovi impegni per l'acquisto di immobili per oltre 2 milioni di euro e ottenuto la proroga al 31 marzo 2023 per quelli già assunti negli anni precedenti, che nel frattempo si sono ridotti a 3,8 milioni per vendite effettuate.

**Servizi tecnici integrati** per la gestione e valorizzazione di immobili sono prestati dal controllato Gruppo AGIRE costituito da Agire S.p.A., AgireEngineering s.r.l. e Agire Condominium s.r.l. Ha realizzato un valore della produzione 2021 di oltre 28 milioni, nel property e facility management, project e construction management, due diligence, progettazione integrata nonché valutazioni e perizie; amministrazione di condomini. Il Gruppo AGIRE nell'esercizio 2021 ha ottenuto un margine operativo di 347mila euro e un utile netto di 301 mila euro, in miglioramento rispetto al 2020.

**Agency e brokerage** esercitata da IPI Intermediazione s.r.l. con una organizzazione di filiali dirette a: Torino – Roma – Napoli – Milano – Genova – Bologna – Padova ha realizzato nell'esercizio 2021 un valore della produzione di circa 6 milioni di euro (quasi raddoppiato rispetto al 2020) con un utile di 0,6 milioni di euro. Il brillante risultato soprattutto in termini di crescita di quote di mercato, è frutto anche degli investimenti sulle persone e la struttura negli esercizi precedenti. È prevista l'apertura di altre filiali, investimenti sulla digitalizzazione dei processi e in applicazioni di marketing.

Nella mediazione creditizia, sono stati investiti oltre 200 mila euro nel progetto AlphaCredit: società di cui si possiede ora il 39% del capitale sociale, attiva nei mutui e cessioni del quinto con quasi 100 collaboratori.

**Attività alberghiera.** È continuata la gestione diretta dei due alberghi di proprietà in Torino entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni e ristoranti.

Nel 2021 con un valore della produzione di 6,3 milioni di euro e un margine operativo di 0,3 milioni si è rovesciata la situazione del 2020, anche se sono comunque meno della metà di quelli realizzati nel 2019. L'incremento dei ricavi, i bonus accordati per la pandemia in corso, il rilascio di alcuni fondi e l'attenta gestione dei costi hanno permesso di chiudere l'esercizio con un piccolo utile, un importante risultato considerato lo scenario nel quale è stato realizzato.



### Dati economici, finanziari e patrimoniali.

I ricavi consolidati (al netto delle operazioni tra società del Gruppo) nell'esercizio 2021 sono stati di 53,5 milioni di euro (42,5 milioni nel 2020) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>%</b>
Vendite immobili	5.342	8.485	-37%
<i>Vendita Porzione Immobile Lingotto</i>	<i>17.000</i>		
Canoni di locazione	7.592	7.928	-4,2%
Servizi immobiliari	15.482	16.077	-3,7%
Agency e brokerage	5.379	2.897	+85,7%
Gestione strutture ricettive	6.147	3.204	+91,8%
Appalti e recupero spese	13.538	3.893	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>53.480</b>	<b>42.484</b>	

(cifre in migliaia di euro)

I proventi sono stati di 3,3 milioni rispetto ai 2,1 milioni del 2020.

La vendita della porzione di uffici al Lingotto per oltre 17 milioni nel 2021 non è compresa nei ricavi del valore della produzione essendo detto immobile classificato negli investimenti immobiliari.

Il risultato netto complessivo del Gruppo IPI, dell'esercizio 2021, è un utile di 1,4 milioni rispetto a una perdita di 1,7 milioni dell'esercizio 2020. Il risultato netto complessivo, determinato in base agli OCI, considera nel risultato anche gli effetti di valutazioni e operazioni che impattano sul patrimonio netto senza che siano transitati da conto economico. La posta principale in questo caso è l'adeguamento al valore di mercato degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione tassi di interessi passivi sul debito finanziario.

Il risultato netto consolidato dell'esercizio 2021 è una perdita di 3,2 milioni rispetto a una perdita di 12,6 milioni del 2020.



**Il patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è di 262,4 milioni con un valore di mercato in linea con il valore di bilancio. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

	Valori al 31/12/2021		Valori al 31/12/2020	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	247.627	247.627	266.465	266.465
Immobili in corso di trasformazione	15.058	14.807	10.403	10.300
<b>Totale</b>	<b>262.685</b>	<b>262.434</b>	<b>276.868</b>	<b>276.765</b>

La movimentazione del patrimonio immobiliare nell'esercizio è stata:

Importi in €/000	Investimenti Immobiliari	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2020	266.465	10.300	276.765
Acquisti		9.210	9.210
Vendite	(19.270)	(5.335)	(24.605)
Costi incrementativi	573	262	835
Svalutazioni	(758)		(758)
Rideterminazione del valore	617	370	987
Saldo al 31 dicembre 2021	247.627	14.807	262.434

**L'indebitamento finanziario effettivo è di 169,7 milioni** di euro (contabile di 189,1 milioni) a fine 2021 rispetto ai 180,7 milioni di euro (contabile di 200,8 milioni) al 31/12/2020.

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti per 17 milioni, rimborsi di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari, nonché diminuzione del debito relativo ai 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 2022 saranno da rimborsare 11,9 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. 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 2021 è pari al 64,6% rispetto al 65,0% di fine 2020.

**La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2021** è negativa per 147,7 milioni di euro (167,1 quella contabile) rispetto a 161,3 milioni a fine 2020.

Alla fine del 2021 il Gruppo IPI dispone di oltre 20 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2022 con i mezzi finanziari necessari

**Il Patrimonio Netto** è di 105,8 milioni di euro rispetto a 104,4 milioni di euro del 2020. L'incremento è dato dal risultato d'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del fair value sui derivati di copertura.

#### **Assetto organizzativo**

Nel 2021 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

#### **Il Bilancio separato dell'esercizio 2021 della Capogruppo**

IPI S.p.A oltre ad essere la Capogruppo che esercita la direzione e il coordinamento di tutte le controllate oltre al finanziamento delle loro attività che compongono la strategia del Gruppo IPI, è anche proprietaria direttamente di un patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2021 della Capogruppo IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<b>Dati economici</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	2,7	2,6
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	(2,8)
• Risultato Netto	(1,9)	(8,5)

  

<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
• Posizione Finanziaria Netta	(74,2)	(47,7)
• Patrimonio netto	58,0	56,6



Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all’Assemblea degli Azionisti convocata per il 14 aprile 2022 - di riportare a nuovo la perdita dell’esercizio di 1,9milioni risultante dal bilancio separato della Capogruppo. Non è previsto il pagamento di alcun dividendo agli azionisti.

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

Non ci sono eventi di rilievo da segnalare successivi alla chiusura dell’esercizio 2021.

Nel 2022 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza il Palazzo ex RAI in Torino, acquistato a fine 2021, procedendo alla sua bonifica ed alla riqualificazione; nonché alla valorizzazione degli uffici del Lingotto per incrementare l’occupazione in locazione. Per gli altri immobili di proprietà da trasformare si procederà con i piani urbanistici e progetti. Per gli immobili finiti siamo pronti a cogliere le opportunità di vendere nei casi in cui si ritenesse il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l’indebitamento e disporre di risorse finanziarie per investimenti immobiliari.

Nel settore servizi immobiliari obiettivo è la crescita sia di IPI Intermediazione che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali, per proseguire nel percorso virtuoso avviato, sia del gruppo AGIRE entrato nel segmento di mercato dei cantieri dei cosiddetti “bonus”, per incrementare i ricavi nei servizi di progettazione integrata, project e construction management e due diligence, accanto alle tradizionali attività di property, facility e valutazioni.

Interventi che vadano a migliorare l’offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per gli hotel di proprietà al Lingotto, che gradatamente stanno riprendendo il loro giro d’affari dopo la drastica contrazione dovuta al covid.

A fronte di una emergenza sanitaria che è stata gestita ed i cui effetti negativi si stanno assorbendo, l’invasione della Russia in Ucraina e la guerra in corso, ci pone di fronte a scenari del tutto nuovi ed il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condiziona l’andamento del 2022 e molto probabilmente non solo. Una situazione che si prospetta complessa, che il Gruppo può affrontare potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria utile per far fronte agli impegni del prossimo anno. Nel contempo le



attività di servizi e alcuni immobili che possono essere venduti, potranno concorrere a generare le risorse finanziarie necessarie per affrontare le difficoltà di mercato.

**IPI s.p.a**

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: *"Il risultato ed il margine operativo positivo, così come il miglioramento della posizione finanziaria netta, e la crescita in tutte le attività nelle quali il Gruppo IPI è impegnato, sono espressione di per sé dello stato di salute del Gruppo IPI. Per questo abbiamo ripreso ad investire, acquistando il palazzo ex RAI in Torino, consapevoli del pesante intervento di bonifica dell'amianto che si dovrà effettuare, considerando questa operazione la dichiarazione e la risposta in concreto di IPI sulla tematica del environment del tritico ESG molto evocato, e la possibilità di creare valore aggiunto importante con la bonifica e ri-qualificazione del palazzo ex RAI".*

## Contatti

### **Alessandro Bonichi | Giorgio Cavallo**

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59

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

Milano

+39 02 89 40 42

[marco.rubino@communitygroup.it](mailto:marco.rubino@communitygroup.it)

*IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.*

*Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:*

*AGIRE è tra le principali società in Italia 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. IPI vanta oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà, tra cui il Lingotto. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.*