



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 al 31 dicembre 2020

Immobili: 276,8 euro/milioni a valore di bilancio;
Ricavi e proventi: 44,5 euro/milioni
Posizione finanziaria netta negativa: 161,3 euro/milioni (ante IFRS16)
Disponibilità liquide di oltre 18,7 euro/milioni
Patrimonio netto: 104,4 euro/milioni
Risultato complessivo netto di Gruppo: perdita di 1,7 euro/milioni.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., in data odierna, ha approvato il Bilancio consolidato e il progetto di Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2020.

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

<i>Dati economici Consolidati</i>	2020	2019
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	44,5	82,4
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(3,2)	17,5
• Risultato Netto dell'esercizio	(12,6)	5,0
• Risultato Netto complessivo dell'esercizio	(1,7)	0,2
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	31.12.2020	31.12.2019
• Immobili (valore di bilancio)	276,8	276,5
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(161,3)	(147,9)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(181,4)	(168,8)
• Patrimonio netto	104,4	106,1

Andamento della gestione

Il 2020 è stato caratterizzato dai problemi e dal fermo a singhiozzo di diverse attività per la pandemia ed emergenza sanitaria indotta dal virus Covid-19.

Servizi di advisory e management per l'immobiliare sono prestati dalle controllate Agire S.p.A., ArcoEngineering s.r.l. e IPI Intermediazione s.r.l. L'attività è la gestione globale ed integrata di immobili, complessi e patrimoni immobiliari.

AGIRE con un valore della produzione 2020 di 17,5 milioni, e la sua controllata diretta: Arcoengineering, con un valore della produzione di 2,7 milioni, realizzati nel property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata, sono per l'attività prestata sull'intero territorio italiano, per dimensioni, organizzazione e professionalità, tra i principali operatori nei servizi tecnici per la gestione e valorizzazione di immobili.

Nel corso del 2020 Gruppo IPI ha acquistato quote di minoranza di AGIRE e Arcoengineering portando la partecipazione in AGIRE ad oltre il 85% del capitale sociale e al 100% di Arcoengineering.

IPI Intermediazione attiva nel agency e brokerage con una organizzazione di filiali dirette a: Torino – Roma – Napoli – Milano – Genova – Bologna – Padova ha risentito maggiormente degli effetti dell'emergenza sanitaria, realizzando nel 2020 un valore della produzione di 2,9 milioni in diminuzione del 23% rispetto al 2019.

Nella mediazione creditizia, sono stati investiti oltre 500 mila euro nel progetto AlphaCredit, di cui si possiede ora il 33% del capitale, trasformando quella che era la controllata ImtutuiPI. Nel capitale sociale di Alphacredit sono entrati altri investitori e manager, con esperienza del settore, ed è stato sviluppato un importante progetto pluriennale di sviluppo di questa società nella mediazione creditizia.

Attività immobiliare. Il Gruppo IPI nel 2020 ha:

- Venduto per oltre 7 milioni, il 50% circa delle unità immobiliari realizzate ristrutturando (completata nel 2020) a Firenze, Lungarno Pacinotti il fabbricato Civico 22;
- venduto per oltre 5,5 Milioni alcune unità immobiliari a Milano, Torino, Bologna e Marghera (Le vendite di Marghera e Milano, essendo tra gli investimenti immobiliari, non sono considerate in bilancio tra i ricavi);
- ha investito 4 milioni di euro prendendo una partecipazione con diritti patrimoniali del 10% di CAI.RE S.r.l. divenendo partner industriale dei Consorzi Agrari che in CAI RE hanno conferito i loro immobili per un controvalore di circa 120 milioni di euro, immobili sia strumentali per i servizi alle attività agricole sia da valorizzare. E' la concretizzazione della strategia di IPI di mettere a disposizione la propria struttura di advisory e management delle proprie società: AGIRE, IPI Intermediazione e Arcoengineering allineando i propri interessi con quelli dei partner, coinvestendo nelle operazioni per le quali il Gruppo IPI è chiamato a svolgere la consulenza e gestione.
- ha proseguito nella valorizzazione degli uffici del Lingotto e degli hotel con oltre 2,5 milioni di investimenti;

Attività alberghiera. E' continuata la gestione diretta dei due alberghi di proprietà in Torino entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar. Le due strutture ricettive sono rimaste aperte, salvo brevi periodi di chiusura di una di esse, ritenendo un investimento sul futuro il prestare - nonostante le difficoltà e le poche presenze - un servizio alla clientela business

abituale. I ricavi si sono ridotti, causa emergenza sanitaria, del 76% e la perdita di 2,4 milioni nel 2020 (utile di 1,4 milioni nel 2019) ha inciso sul risultato del Gruppo.

Gli investimenti, e il sostegno finanziario alle attività, sono stati possibili data la liquidità di cui il Gruppo IPI disponeva alla chiusura dell'esercizio 2019, alle moratorie concesse dagli istituti di credito e a finanziamenti aggiuntivi di oltre 16 milioni di euro ottenuti dalle banche con garanzia del Fondo centrale di Garanzia gestito dal MCC e Sace.

Dati economici, finanziari e patrimoniali.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2020 sono stati di 42,5 milioni di euro (72,6 milioni nel 2019) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2020	2019	%
Vendite immobili	8.485	27.060	-69%
Canoni di locazione	7.928	8.140	-3%
Servizi immobiliari (agency e advisory)	18.974	22.549	-16%
Gestione strutture ricettive	3.204	13.523	-76%
Recupero spese	3.893	1.292	
Totale Ricavi	42.484	72.564	

(cifre in migliaia di euro)

I proventi sono stati di 2,1 milioni rispetto ai 9,8 milioni del 2019 (comprendevano la plusvalenza della vendita dei parcheggi).

Il risultato netto consolidato dell'esercizio 2020 è una perdita di 12,6 milioni rispetto all'utile di 5,0 milioni del 2019.

Il risultato netto complessivo del Gruppo IPI, dell'esercizio 2020, è una perdita di 1,7 milioni rispetto all'utile di 0,2 milioni dell'esercizio 2019. Il risultato netto complessivo, è determinato in base agli OCI, considerando nel risultato anche gli effetti - derivanti dalla applicazione dei principi contabili - di valutazioni e operazioni che impattano sul patrimonio netto senza che siano transitati da conto economico. La posta principale in questo caso è stato il plusvalore generato dalla valutazione (rivalutazione) a valore di mercato di uno degli immobili-hotel di proprietà.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto - all'Assemblea degli Azionisti convocata per il 15 aprile 2021 - di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio. Non è previsto il pagamento di alcun dividendo agli azionisti.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è di 276,8 milioni con un valore di mercato in linea. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

	Valori al 31/12/2020		Valori al 31/12/2019	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	266.465	266.465	278.105	261.259
Immobili in corso di trasformazione	10.403	10.300	15.500	15.220
Totale	276.868	276.765	293.605	276.479

L'indebitamento finanziario effettivo è di 180,7 milioni di euro (contabile di 200,8 milioni) a fine 2020 rispetto ai 173,6 milioni di euro al 31/12/2019 (contabile di 194,5 milioni) con un peggioramento sostanzialmente per l'effetto del maggior indebitamento a sostegno del circolante, aumentato a causa della crisi indotta dal fermo di diverse attività per la pandemia, e del peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura rischio tassi di interesse. 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 2021 saranno da rimborsare 12,5 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti. La Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

La differenza tra posizione effettiva e contabile è data dalla applicazione in quella contabile del IFRS16 che considera nell'indebitamento anche i canoni di locazione dei prossimi anni, dovuti in forza di contratti in essere.

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 2020 è pari al 65,0% rispetto al 59,0% di fine 2019.

La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2020 è negativa per 161,3 milioni di euro (181,4 quella contabile) rispetto a 147,9 milioni a fine 2019.

Alla fine del 2020 il Gruppo IPI dispone di oltre 18,7 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2021 con i mezzi finanziari necessari.

Il **Patrimonio Netto** è di 104,4 milioni di euro rispetto a 106,1 milioni di euro del 2019. Il decremento è dato dalle perdite dell'esercizio, dal peggioramento del valore degli strumenti di copertura tassi di interesse, compensati dalla riserva relativa alla rivalutazione degli immobili e al rilascio di una parte del fondo imposte differite.

Assetto organizzativo

Nel 2020 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

Il Bilancio separato dell'esercizio 2020 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 2020 della Capogruppo IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	2,6	2,9
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(2,8)	(2,1)
• Risultato Netto	(8,5)	0,4
<i>Dati patrimoniali</i>	<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2019</i>
• Posizione Finanziaria Netta	(47,7)	(44,6)
• Patrimonio netto	56,6	65,3

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 2020.

La gestione nel 2021 continuerà ad essere improntata per il settore investimenti immobiliari: alla vendita degli appartamenti dell'iniziativa a Firenze nonché di altri immobili o unità immobiliari pronti a cogliere le opportunità di mercato, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari; alla valorizzazione degli uffici del Lingotto per accrescere gli spazi concessi in locazione; alla elaborazione di programmi di trasformazione e valorizzazione di immobili e aree di proprietà e di terzi con i quali sia partner.

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

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 stesse.

Nel settore servizi di advisory e management immobiliare, si opererà affinché le potenzialità, sia di AGIRE sia di Arcoengineering come di IPI Intermediazione, si esplicino per migliorare il servizio al cliente, incrementare la quota di mercato, di conseguenza aumentare i ricavi e la marginalità.

L'emergenza sanitaria per il Covid-19 condiziona anche nel 2021 in senso negativo, anche se in misura diversa tra loro, tutte le attività.

Il Gruppo IPI può affrontare questa difficile situazione, potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che consente di far fronte agli impegni in essere, nel contempo continuare ad investire nelle società di servizi e in modo selettivo su alcuni immobili che possono essere valorizzati.

IPI S.p.A

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *“In occasione del bilancio dell'esercizio 2019 avevamo dichiarato che quello ottenuto era un ottimo risultato sia economico che finanziario, che ci avrebbe permesso di festeggiare degnamente nel 2020 i 50 anni di IPI e proseguire nella crescita, con le proprie forze, per raggiungere traguardi ambiziosi. La pandemia e la conseguente emergenza sanitaria ci hanno costretti a rivedere in corsa i programmi e gli obiettivi. I risultati del 2020 riflettono le difficoltà del momento, ma con orgoglio possiamo dire di aver mantenuto fede a tutti gli impegni verso gli oltre 250 dipendenti, alle centinaia di collaboratori e professionisti, verso i clienti, i fornitori, ed il sistema bancario, anche se a scapito di qualche opportunità o brillante iniziativa. Con il patrimonio di risorse umane, professionali, finanziarie e immobiliari che il Gruppo IPI possiede, il 2021 viene affrontato con preoccupazione e attenzione ma consapevoli dei propri punti di forza e con l'aspirazione di continuare ad essere protagonisti dell'industria immobiliare”.*

Torino, 15 marzo 2021

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 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.