



## 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 2022

**Immobili: 256,8** euro/milioni a valore di bilancio

**Posizione finanziaria netta negativa: 137,6** euro/milioni (ante IFRS16)

**Disponibilità liquide al 31/12/2022: 20,6** euro/milioni

**Patrimonio netto: 117,3** euro/milioni

**Ricavi e proventi: 59,8** euro/milioni

**Margine Operativo Lordo o EBITDA: 7,8** euro/milioni

**Risultato complessivo netto di Gruppo: utile di 11,5** euro/milioni

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha approvato il Bilancio consolidato e il progetto di Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2022.

I principali dati del bilancio consolidato 2022, confrontati con quelli dell'esercizio precedente, sono:

<b><i>Dati economici Consolidati</i></b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	59,8	44,3
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	7,8	4,5
• Risultato Netto dell'esercizio	(5,5)	(3,2)
• Risultato Netto complessivo dell'esercizio	11,5	1,4

  

<b><i>Dati patrimoniali Consolidati</i></b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
• Immobili (valore di bilancio)	256,8	262,4
• Posizione Finanziaria Netta effettiva	(137,6)	(147,7)
• Posizione Finanziaria Netta contabile	(156,7)	(167,1)
• Patrimonio netto	117,3	105,8



### **Andamento della gestione**

Il significativo miglioramento del margine operativo deriva dai servizi di advisory e management per l'immobiliare, consulenza e intermediazione immobiliare, oltre che dalla gestione alberghiera, ed in misura minore dal patrimonio immobiliare.

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.

**Servizi di advisory e management** per l'immobiliare sono prestati dalle controllate AGIRE S.p.A., AGIRE Engineering S.r.l. ed AGIRE Condominium S.r.l.

L'attività è la gestione globale ed integrata, nonché la valorizzazione di immobili, complessi e patrimoni immobiliari.

Nel 2022 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati di 25,2 milioni di euro (16,3 milioni di euro nel 2021) con un margine operativo consolidato di 3,7 milioni di euro.

Il Gruppo AGIRE è, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare, perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma 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, gestire gli aspetti amministrativi e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo.

Attualmente AGIRE presta servizi tecnico-amministrativi di *property management* per oltre 22.000 unità immobiliari.

### **Attività di intermediazione immobiliare**

L'attività di intermediazione immobiliare e consulenza nella vendita e locazione è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. (già IPI Intermediazione S.r.l.). Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari, quest'ultima aperta nel corso del 2022, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.



L'intermediato nel 2022 è stato di 205 milioni di euro rispetto ai 182 milioni di euro del 2021. Le provvigioni maturate sono state 6,5 milioni di euro (5,8 milioni di euro nel 2021). La crescita dell'intermediato e dei ricavi è avvenuta grazie anche a scelte di marketing, ma soprattutto alle persone che sul territorio hanno saputo interpretare, con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale sì dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali, ma che resta il consulente del cliente.

### **Attività immobiliare**

IPI ha sviluppato le attività in essere prestando la giusta attenzione agli investimenti immobiliari, nello specifico:

- Palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia. Avviata l'attività di rimozione di tutti gli interni e di bonifica del palazzo – acquistato a fine 2021 – con numerosi campionamenti per l'individuazione dei materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose. Appaltato lo strip-out e la bonifica ad un raggruppamento di imprese costituito da società specializzate. È stato approvato, in questi giorni, dagli Enti competenti, il Piano di Lavoro della prima fase di bonifica, per cui si può dar corso all'intervento la cui durata è prevista in 15 mesi, con un costo-investimento di oltre 12 milioni di euro compresi gli oneri per la sicurezza;
- Interventi di ri-qualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni concluse in corso del 2022;
- Stipulata la convenzione di Piano Particolareggiato di Villa Monplaisir a Marentino (TO) con una possibilità edificatoria di mq.12.540 ad uso terziario e residenziale;
- Venduto:
  - tutte – eccetto una sola – le unità immobiliari che erano rimaste dopo la ristrutturazione dell'immobile in Firenze;
  - le ultime tre unità immobiliari di Palazzo 900 e Palazzo Lagrange a Torino.

### **Gestione strutture ricettive**

Nel 2022 i ricavi: 13.049mila euro e il margine EBITDA: 2.519mila euro sono ritornati ai livelli del 2019 nonostante l'impennata dei costi per l'energia.



### Dati economici, finanziari e patrimoniali

I ricavi consolidati nell'esercizio 2022 sono stati di 57,8 milioni di euro (41,0 milioni di euro nel 2021) che disaggregati sono dati da:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>%</b>
Vendite immobili	3.162	5.342	-41%
Canoni di locazione	7.635	7.592	+1%
Servizi immobiliari	32.273	20.861	+55%
Gestione strutture ricettive	13.049	6.147	+112%
Recupero spese	1.646	1.036	
<b>Totale Ricavi</b>	<b>57.765</b>	<b>40.978</b>	

(cifre in migliaia di euro)

I proventi sono stati di 2,1 milioni di euro rispetto ai 3,3 milioni di euro del 2021.

Il risultato netto complessivo del Gruppo IPI, dell'esercizio 2022, è un utile di 11,5 milioni di euro rispetto a un utile di 1,4 milioni di euro dell'esercizio 2021. Il risultato netto complessivo è determinato in base agli OIC, 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 l'adeguamento al valore di mercato degli strumenti derivati di copertura.

Il risultato netto consolidato dell'esercizio 2022 è una perdita di 5,5 milioni di euro rispetto a una perdita di 3,2 milioni di euro del 2021.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'11 aprile 2023 – 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 256,8 milioni di euro con un valore di mercato in linea. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

Importi in €/000	Valori al 31/12/2022		Valori al 31/12/2021	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti immobiliari e immobili strumentali	243.568	243.568	247.627	247.627
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	13.396	13.193	15.058	14.807
<b>Totale</b>	<b>256.964</b>	<b>256.761</b>	<b>262.685</b>	<b>262.434</b>

**L'indebitamento finanziario effettivo è di 165,2 milioni** di euro (contabile di 184,3 milioni di euro) a fine 2022 rispetto ai 169,7 milioni di euro al 31/12/2021 (contabile di 189,1 milioni di euro).

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del miglioramento derivante dai derivati a suo tempo contrattualizzati per la copertura del 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 2023 saranno da rimborsare 22,3 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

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 2022 è pari al 64,3%, rispetto al 64,6% di fine 2021.



**La Posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2022** è negativa per 137,6 milioni di euro (156,7 milioni di euro quella contabile) rispetto a 147,7 milioni di euro a fine 2021.

Alla fine del 2022 il Gruppo IPI dispone di oltre euro 20 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2023 con i mezzi finanziari necessari.

Il **Patrimonio Netto** è di 117,3 milioni di euro rispetto a 105,8 milioni di euro del 2021. 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 2022 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

### **Il Bilancio separato dell'esercizio 2022 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.

Nel 2022 ha ceduto la partecipazione in Alpha Credit S.r.l.: società di mediazione creditizia.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2022 della Capogruppo IPI S.p.A. sono:

<b>Dati economici</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	2,9	2,7
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(1,9)	(1,8)
• Risultato Netto	(6,1)	(2,9)
• Risultato netto complessivo	2,2	1,4

  

<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
• Posizione Finanziaria Netta	(65,4)	(74,2)
• Patrimonio netto	60,9	58,0



## **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 2022.

**IPI S.p.A.**

**Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI** ha dichiarato: *"I positivi risultati di IPI - AGIRE e IPI Agency sono la conferma che la scelta di puntare sui servizi per l'immobiliare fosse per IPI la giusta strategia. Le competenze del gruppo AGIRE e di IPI Agency sono state messe a disposizione nei co-investimenti e partnership che IPI ha concluso in CAIRE S.r.l., Leopoldine S.r.l. ed in altre operazioni di sviluppo immobiliare. I co-investimenti per IPI saranno una costante se ed in quanto le proprie società di servizi saranno coinvolte nelle operazioni alle quali IPI sarà chiamata a co-investire.*

*IPI ha fatto affidamento sulle proprie capacità finanziarie, le competenze professionali del Gruppo e sulla propria visione non di breve termine, quando ha acquistato il palazzo ex RAI in Torino da bonificare dall'amianto e ri-generare dopo anni di abbandono, operazione che finalmente è stata avviata. Quando cominceremo a togliere l'amianto daremo al palazzo un suo proprio nome."*

Torino, 10 marzo 2023

### **Contatti**

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

IPI S.p.A. – Via Nizza n. 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

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 Agency, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari, è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. IPI vanta oltre 300 milioni di euro 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.*