



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

IPI: Nel primo semestre 2017 si espande nei servizi immobiliari
Positivi riscontri in termine di vendite relativamente ai recenti investimenti
immobiliari

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. riunitosi in data odierna, ha approvato la relazione finanziaria semestrale del 2017.

Nel primo semestre 2017 IPI, a seguito della migliore posizione finanziaria che aveva costruito nel 2016, ha dato impulso allo sviluppo nei due segmenti della propria attività:

nei **servizi immobiliari** con l'acquisto delle partecipazioni pari al 70% del capitale sociale di Groma s.r.l. (restante 30% posseduto dalla Cassa Previdenza Geometri), di Arcotecnica s.r.l. e di ArcoEngineering s.r.l. (restante 30% posseduto dagli eredi del fondatore delle società Ing. Viganò), tre società che prestano tutti i servizi tecnico-amministrativi per la gestione e valorizzazione di immobili di terzi, che unitamente alla controllata IPI Servizi s.r.l. costituiscono per fatturato (oltre 22 milioni di euro annui) e capacità professionali una realtà leader di mercato nei servizi tecnico immobiliari. L'acquisto delle partecipazioni è avvenuto tra maggio e giugno 2017 con un investimento di oltre 7 milioni di euro, finanziato con mezzi propri. Il conto economico del semestre ovviamente non riflette ancora interamente l'effetto di queste acquisizioni avvenute a fine semestre. E' stato avviato un programma di integrazione anche societaria delle quattro società che da subito si presenteranno sul mercato con il brand commerciale unico: AGIRE (acronimo di Arcotecnica Groma Ipi Real Estate).

Sempre nei servizi, la intermediazione immobiliare e la mediazione creditizia hanno registrato tassi di crescita di oltre il 30% con ricavi nel semestre di oltre 1,9 milioni di euro.

negli **investimenti immobiliari** dopo l'acquisto a fine 2016 di Palazzo Novecento e di alcune unità

residenziali in Torino, sono seguiti nel primo semestre 2017 i lavori di ristrutturazione e rifacimento di detti immobili, unitamente alle vendite che hanno già dato positivi riscontri avendo ricevuto in sei mesi proposte di vendita accettate per oltre 8 milioni di euro, pari al 30% circa degli immobili posti in vendita.

IPI risulta aver investito al 30 giugno 2017 in immobili circa 254 milioni di euro (a valori di bilancio) con un valore di mercato di oltre 310 milioni di euro.

Con l'obiettivo di diversificare gli investimenti immobiliari è stata acquisita nel mese di agosto una partecipazione attorno al 3% in NovaRe SIIQ, sottoscrivendo l'aumento di capitale della società con un investimento di 1,8 milioni di euro finanziato con mezzi propri. NovaRe ha un patrimonio immobiliare, conferito nel mese di agosto, di circa 128 milioni di euro con immobili a destinazione d'uso direzionale e commerciale.

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2017 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici Consolidati	1° semestre 2017	1° semestre 2016
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	16,6	132,3
• Margine Operativo Lordo (EBITDA)	1,7	66,5
• Risultato Netto	(3,1)	59,4

Dati patrimoniali Consolidati	30.06.2017	31.12.2016
• Immobili	254,1	253,4
• Posizione Finanziaria Netta	(161,8)	(152,4)
• Indebitamento finanziario	182,2	195,9
• Patrimonio netto	83,2	83,4

Andamento economico

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2017 sono stati 16,5 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)				
2016		1° semestre 2017	1° semestre 2016	%
118.000	Vendite immobili	-	118.000	
9.914	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.639	5.583	-16,9%
3.187	Servizi immobiliari (agency e advisory)	4.893	1.823	+168,4%
12.159	Gestione strutture ricettive	6.411	6.102	+5,1%
1.196	Recupero spese	525	806	-34,9%
144.456	Totale Ricavi	16.468	132.314	

Nel primo semestre non sono state realizzate vendite di immobili, ma sono stati conclusi preliminari

di vendita e accettate offerte di vendita per 10 appartamenti di Palazzo Novecento e 2 appartamenti di Palazzo Lagrange a Torino per un totale di oltre 8 milioni di euro, nonché conclusi preliminari di vendita di due appartamenti del palazzo di via Manzoni a Milano per oltre 4,9 milioni di euro.

Si ricorda che le vendite del 1° semestre 2016 si riferivano a un immobile di valore elevato in Milano, Via Montenapoleone.

I canoni di locazione percepiti nel primo semestre 2017 sono in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2016, per gli spazi liberi soprattutto al Lingotto oltre alla mancanza – rispetto al 2016 - di due mesi di locazione dell'immobile di via Montenapoleone (venduto come anzidetto nel marzo 2016).

Nel mese di luglio, per gli uffici del Lingotto, si sono concluse nuove locazioni per oltre mq 2.000. Al 30 giugno 2016 gli spazi liberi ad uso ufficio sono di oltre mq 19.000 (ridottisi a circa mq.17.000 con i contratti siglati a luglio) e che potrebbero ridursi in misura significativa entro la fine dell'esercizio considerate le trattative in corso anche per superfici importanti. Dopo la fine del semestre si è conclusa anche la locazione dell'immobile vuoto a Marghera.

I Servizi immobiliari hanno beneficiato di una ripresa del settore e dei ricavi delle società acquisite anche se per solo uno o due mesi, in quanto le società sono state acquisite a fine semestre.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico per 254,1 milioni di euro rispetto ai 253,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016 e la variazione è conseguenza del normale processo di ammortamento degli immobili investimento e dell'incremento per i lavori svolti su alcuni immobili. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato.

	Valori al 30/06/2017		Valori al 31/12/2016	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Immobili a reddito	227.084	173.111	227.084	173.884
Portafoglio dinamico	34.459	33.308	34.459	32.664
Aree/immobili da sviluppo o da trasformazione	52.321	47.650	52.321	46.877
Totale	313.864	254.069	313.864	253.425

Servizi immobiliari. E' un'attività svolta per immobili di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI. I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 3 milioni di euro (0,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2016) per effetto di una crescita organica e per il consolidamento delle tre società acquisite nel corso del semestre.

Nella **intermediazione immobiliare**, la struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa in tutti i segmenti del mercato.

Il semestre è in crescita in termini di provvigioni, infatti:

- i ricavi-provvigioni dell'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 1,9 milioni di euro nel primo semestre 2017 in progresso rispetto ai 1,4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2016.
- nel corso del semestre la società ha acquisito mandati per 181 milioni di euro rispetto a 120 milioni di euro del primo semestre del 2016
- al 30 giugno 2017 la società ha in essere mandati per promuovere la vendita di immobili per un controvalore di 453 milioni di euro e per promuovere locazioni per 13 milioni di euro di canoni (391 milioni di euro complessivi al 31 dicembre 2016).

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2017 sono stati intermediati mutui per 16 milioni di euro (9,9 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2016).

Attività alberghiera. I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2017 sono in crescita rispetto a 6,1 milioni di euro del semestre precedente assestandosi a 6,4 milioni di euro. L'incremento dei ricavi è legato sia all'andamento del tasso di occupazione delle camere sia alla ristorazione, pur essendoci stata una riduzione del ricavo medio per camera compensata dall'incremento dei volumi, tale per cui il ricavo medio per camera disponibile (RevPAR) è in crescita. Anche i margini sono migliorati.

Come già indicato, dal 1 gennaio 2018 uno dei due alberghi opererà sotto il marchio "*Double Tree by Hilton*" con cui è stato concluso un contratto di franchising di 15 anni, mentre l'altro albergo continuerà come "*NH*", catena con la quale si ha un contratto di management. In entrambi i casi la gestione è esercitata dalla Lingotto Hotels, società del Gruppo, proprietaria anche degli immobili relativi.

La **Posizione finanziaria netta** è negativa per 161,8 milioni di euro e peggiora rispetto al 31 dicembre 2016 di 9,4 milioni di euro in funzione dell'acquisto delle partecipazioni e della definizione di un contenzioso che ha comportato l'esborso finanziario di oltre 1,2 milioni di euro (con un effetto a conto economico inferiore a 100 mila euro).

L'indebitamento finanziario netto è pari a 2,19 volte il patrimonio netto e determina un loan to value del 58%.

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2017 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'acquisto delle nuove partecipazioni.

Evoluzione prevedibile della Gestione.

Il risultato della gestione nel 2° semestre 2017 dovrebbe essere migliore rispetto a quello del 1° semestre ma, al momento, non è possibile quantificarne l'entità.

Torino, 12 settembre 2017

Per Informazioni:

CFO : Cavallo Giorgio tel. 011 4277987 – cell. 335 8722869
g.cavallo@ipi-spa.com

Media Relations:

Community

Marco Rubino cell. 335 6509552

marco.rubino@communitygroup.it

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2017

Gruppo IPI - Consolidato		
ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2017	31.12.2016
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-
- Attività immateriali a vita definita	3.068	30
	3.068	30
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	42.009	42.173
- Beni in locazione finanziaria		-
	42.009	42.173
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	68.667	69.213
- Beni in locazione finanziaria		-
	68.667	69.213
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	6	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0
- Partecipazioni in altre imprese	6	6
Titoli e crediti finanziari		-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-
Crediti vari e altre attività non correnti	80	82
	86	88
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	115.900	113.574
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	146.310	145.808
Attività classificate come detenute per la vendita		-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	16.967	11.342
- Crediti per lavori su commessa		-
- Crediti commerciali	11.704	3.205
- Crediti vari e altre attività correnti	5.263	8.137
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.139	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	1.304
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.246	42.269
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	183.662	200.723
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	299.562	314.297

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2017

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	81.685	83.425
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	8.906	(32.579)
- Riserva di copertura flussi di cassa	(6.172)	(7.559)
- Utili (perdite) del periodo	(3.127)	41485
quota patrimonio netto di pertinenza dei terzi	1558	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	83.243	83.425
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	156.317	169.312
- Debiti finanziari	138.531	150.771
- Passività per locazioni finanziarie	17.786	18.541
- Altre passività finanziarie	0	
TFR e altri fondi relativi al personale	4.354	2.093
Fondo imposte differite	0	0
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.957	14.800
Debiti vari e altre passività non correnti	348	350
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	175.976	186.555
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	25.914	26.623
- Debiti finanziari	24.112	24.745
- Passività per locazioni finanziarie	1802	1878
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	14.429	17.694
- Debiti commerciali	6.699	5.105
- Debiti per imposte correnti	-	
- Debiti vari e altre passività correnti	7.730	12.589
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	40.343	44.317
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	216.319	230.872
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	299.562	314.297

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2017

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2016	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2017	30.06.2016	Differenza
144.456	Ricavi		16.468	132.314	(115.846)
705	Altri proventi		91	27	64
145.161	Totale ricavi e proventi operativi		16.559	132.341	(115.782)
(23.982)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(9.304)	(7.312)	(1.992)
(8.764)	Costi del personale		(5.184)	(4.183)	(1.001)
(3.587)	Altri costi operativi		(930)	(1.103)	173
(899)	Accantonamento fondi		0	0	0
50	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(51.896)	Variazione delle rimanenze		517	(52.131)	52.648
56.083	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		1.658	67.612	(65.954)
(2.055)	Ammortamenti		(1.248)	(1.079)	(169)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
0	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
54.028	RISULTATO OPERATIVO		410	66.533	(66.123)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
715	Proventi finanziari		221	212	9
(10.972)	Oneri finanziari		(3.576)	(4.643)	1.067
43.771	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.945)	62.102	(65.047)
(2.286)	Imposte sul reddito del periodo		(182)	(2.723)	2.541
41.485	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.127)	59.379	(62.506)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute					
41.485	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		(3.127)	59.379	(62.506)
	di cui spettanza di terzi		9		
(34)	altre componenti del conto economico complessivo				
1.295	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		1.387	(2.757)	4.144
1.261	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.387	(2.757)	4.144
42.746	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(1.740)	56.622	(58.362)