



COMUNICATO STAMPA

IPI: nel 2017 utile netto consolidato di 0,6 milioni di euro

Approvato il progetto di bilancio dell'esercizio e il bilancio consolidato 2017

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio 2017 della Capogruppo e il Bilancio consolidato 2017 del Gruppo IPI.

Il Gruppo IPI chiude l'esercizio 2017 con un utile consolidato di 0,6 milioni di euro (utile di 41,5 milioni nell'esercizio 2016 determinata dalla vendita di un trophy asset) non influenzato in particolare da eventi non ricorrenti o straordinari, ma è il risultato dell'attività caratteristica della Società.

I principali dati del bilancio consolidato 2017 del Gruppo IPI confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	44,0	145,2
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	2,6	56,1
• Risultato Netto	0,6	41,5

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
• Immobili (valore di bilancio)	248,7	253,4
• Posizione Finanziaria Netta	(161,4)	(152,4)
• Patrimonio netto	83,3	83,4

Andamento della gestione

Nel 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 di advisory e management nell'immobiliare** con l'acquisto delle partecipazioni del 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 con una storicità nei servizi per l'immobiliare, creando con la controllata IPI Servizi uno dei principali operatori italiani attivo nella gestione integrata di immobili. 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 consolidato riflette i risultati di un semestre delle società acquisite.

E' stato avviato un programma di integrazione anche societaria delle quattro società (Groma e IPI Servizi si sono fuse con effetto 31 dicembre 2017) che già si presentano 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 acquisito quote di mercato, con un tasso di crescita di oltre il 50% e ricavi nell'esercizio di oltre 3,4 milioni di euro;

IPI come **investitore immobiliare** dopo l'acquisto a fine 2016 di Palazzo Novecento e di alcune unità residenziali in Torino, nel corso dell'esercizio 2017 ha avviato i lavori di trasformazione del palazzo in edificio residenziale, incontrando un positivo riscontro di mercato, ad oggi i preliminari di vendita conclusi sono in valore di oltre il 75% dell'intero, con rogiti ed effetti economici nel 2018. Anche l'immobile di proprietà in Milano via Manzoni ha avuto un positivo ritorno sul mercato sia per la vendita di alcune unità sia per la locazione breve di appartamenti, ricavati con interventi di riqualificazione degli uffici vuoti dell'immobile.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2017 sono stati di 42,3 milioni di euro (144,5 milioni nel 2016) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2017	2016	%
Vendite immobili	5.694	118.000	
Canoni di locazione e proventi per godimento beni	8.516	9.914	-14,1%
Servizi immobiliari (agency e advisory)	14.792	3.187	
Gestione strutture ricettive	11.973	12.159	-1,5%
Recupero spese	1.307	1.196	+9,3%
Totale Ricavi	42.282	144.456	

(cifre in migliaia di euro)

Il risultato dell'esercizio 2017 è un utile netto di 0,6 milioni di euro dopo aver assorbito la svalutazione di alcuni immobili in portafoglio per 2 milioni circa, per adeguarli ai presumibili valori di mercato, oneri finanziari netti per 3,0 milioni di euro e considerate imposte anticipate per 3,6 milioni di euro.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all'Assemblea degli Azionisti convocata per il 23 aprile 2018 - di destinare l'utile dell'esercizio 2017 a riserva legale e a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti. Non c'è proposta di dividendo agli azionisti.

Il valore presumibile di mercato del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI al 31 dicembre 2017 è di **315,3** milioni circa (313,9 milioni a fine 2016) con un valore di bilancio di **248,7 milioni** di euro (253,4 milioni di euro a fine 2016) evidenziando una plusvalenza lorda implicita di circa 66 milioni di euro.

La variazione è la risultante degli immobili venduti e ristrutturati nel corso dell'esercizio, delle svalutazioni per circa 2 milioni per adeguare al valore presumibile di mercato di alcuni immobili, del normale processo di ammortamento degli immobili investimento.

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

	Valori al 31/12/2017		Valori al 31/12/2016	
	mercato	contabile	mercato	contabile
Immobili a reddito	230.390	171.875	227.084	173.884

Portafoglio dinamico	27.229	26.748	34.459	32.664
Aree/immobili da sviluppo o trasformazione	57.710	50.086	52.321	46.877
Totale	315.329	248.709	313.864	253.425

Servizi immobiliari. E' un'attività svolta per immobili di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI potenziata nel corso del 2017 con acquisizioni di importanti società nel settore.

I ricavi dei servizi immobiliari di advisory e intermediazione, senza considerare quelli verso le società del Gruppo IPI, sono stati di 14,8 milioni di euro (3,2 milioni nel 2016). Dopo il potenziamento si è ancor più confidenti nel modello di business di società indipendente rispetto alle società di gestione del risparmio che gestiscono fondi immobiliari, anche se resta difficile acquisire quote di mercato rispetto alle società di servizi che ricevono incarichi da sgr del loro gruppo di appartenenza.

Rivestendo le dimensioni un ruolo importante l'ulteriore crescita per linee esterne resta un obiettivo.

Attività alberghiera. E' continuata la gestione diretta delle due strutture alberghiere di proprietà in Torino, con risultati soddisfacenti. La continua attenzione a mantenere in efficienza le strutture ha portato ad investimenti di circa 3 milioni nel 2017, con la prospettiva di continuare negli investimenti di rinnovo e qualificazione, prestando anche attenzione alle opzioni commerciali e di posizionamento che il mercato offre.

L'indebitamento finanziario è di 181,6 milioni di euro a fine 2017 rispetto ai 195,9 milioni di euro al 31/12/2016 con un miglioramento di 14,3 milioni per il naturale processo di ammortamento e rimborso.

Per diversificare le fonti di finanziamento nel gennaio 2018 è avvenuta la prima emissione del prestito obbligazionario "IPI 5% 2018 – 2023" deliberato nel mese di novembre 2017 per un ammontare complessivo di 20 milioni e negoziato al ExtraMot Pro di Borsa Italiana. Il periodo di sottoscrizione si chiuderà il 31/12/2018.

La Posizione finanziaria netta al 31/12/2017 è negativa per 161,4 milioni di euro (152,4 milioni a fine 2016) e il peggioramento di 9 milioni è sostanzialmente l'effetto delle operazioni concluse nell'anno (acquisizioni e definizioni contenziosi).

Nel 2018 saranno da rimborsare 11 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti, e la Società alla fine del 2017 ha disponibilità liquide libere per 15 milioni, più che sufficienti per il servizio del debito, senza considerare i flussi finanziari della gestione corrente.

Il Patrimonio netto di 83,3 milioni di euro, sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

Assetto organizzativo

Nel 2017, fatta eccezione per le acquisizioni e per la fusione per incorporazione di Groma in IPI Servizi con l'obiettivo descritto di creare un solo veicolo per i servizi di gestione integrata di immobili, non si sono verificate altre modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

Il Bilancio dell'esercizio 2017 della Capogruppo

IPI s.p.a. oltre ad essere la Capogruppo che possiede direttamente o indirettamente tutte le società al 100% fatta eccezione per Agire Srl, Arcotecnica e Arcoengineering e nei confronti delle quali esercita attività di direzione e coordinamento, oltretutto di finanziamento delle loro attività, è anche proprietaria direttamente di un patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2017 della Capogruppo IPI s.p.a. confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici	2017	2016
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	5,2	122,5
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	57,1
• Risultato Netto	1,3	35,6
Dati patrimoniali	31.12.2017	31.12.2016
• Posizione Finanziaria Netta	(27,1)	(20,6)
• Patrimonio netto	67,5	67,7

Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione.

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

La gestione nel 2018 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili se il prezzo offerto corrisponde ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

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 e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, dopo il potenziamento nel 2017 con l'acquisto di partecipazioni in società di servizi tecnici e con nuovi inserimenti nella intermediazione, si intende procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità sia del mondo AGIRE-ArcoTecnica-ArcoEngineering sia dell'intermediazione si esplichino al meglio, per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

Prestiti Obbligazionari

In data 9 marzo 2018 si è tenuta l'Assemblea degli obbligazionisti "IPI 5% 2018-2023" che ha nominato il dott. Carlo RE: Rappresentante degli Obbligazionisti per il prossimo triennio.

In data 13/3/2017 Il Consiglio di Amministrazione di IPI ha deliberato di annullare n° 10 obbligazioni proprie acquistate in precedenza sul mercato, del prestito obbligazionario "IPI 7% 2014-2021"

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Siamo soddisfatti dei risultati dell'esercizio 2017 frutto della gestione ordinaria (nel 2016 l'utile era stato realizzato dalla vendita di un trophy asset), per la ritrovata capacità di investimento del Gruppo nel suo core business ed il ritorno di IPI quale soggetto rilevante nell'industria immobiliare, impegnata ad attuare la strategia di crescita nella gestione integrata degli immobili, e pronta a cogliere le opportunità di investimento che il mercato offrirà"*

Torino, 13 marzo 2018

Contatti:

Nicolò OMENTO | Giorgio CAVALLO
IPI s.p.a. – via Nizza 262/59 - 10126 Torino
Tel. +39 011 4277816 – 011 4277987
email: n.omento@ipi-spa.com g.cavallo@ipi-spa.com

Media Relations:

Community
Marco Rubino marco.rubino@communitygroup.it

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, IPI copre a 360 gradi i servizi al real-estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio.

Fanno parte gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è la principale società italiana indipendente di servizi immobiliari. **IPI Intermediazione**, con filiali a Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna e Padova è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. **ImutuiPI** è il ramo d'azienda che segue la mediazione creditizia.

IPI vanta oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà a Milano – Bologna – Firenze – Marghera oltre al Lingotto a Torino: **NEXTO Polo Uffici Lingotto** gestisce gli spazi ad uso direzionale dello storico edificio torinese, mentre **Lingotto Hotels** è proprietario e gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali le due esclusive strutture ricettive.

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2017

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	6.518	-
- Attività immateriali a vita definita	1056	30
	7.574	30
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	44.609	42.173
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	44.609	42.173
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	68.122	69.213
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	68.122	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
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Di cui v/parti correlate	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	80	82
Di cui v/parti correlate	-	-
	86	88
Attività per imposte anticipate	6.365	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	126.756	113.574
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	142.652	145.808
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	18.992	11.342
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	11.633	3.205
Di cui v/parti correlate		61
- Crediti vari e altre attività correnti	7.359	8.137
Di cui v/parti correlate		
Titoli diversi dalle partecipazioni	4.358	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	350	1.304
Di cui v/parti correlate		
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.526	42.269
Di cui v/parti correlate	73	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	181.878	200.723
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	308.634	314.297

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2017

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	80.921	83.425
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	4.010	(34.435)
- Riserva di copertura flussi di cassa	(5.807)	(5.703)
- Utili (perdite) del periodo	640	41485
quota di pertinenza dei terzi	2.405	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	83.326	83.425
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	161.842	169.312
- Debiti finanziari	144.734	150.771
- Passività per locazioni finanziarie	17.108	18.541
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	4.415	2.093
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.872	14.800
Debiti vari e altre passività non correnti	3.191	350
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	183.320	186.555
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	19.750	26.623
- Debiti finanziari	18.749	24.745
- Passività per locazioni finanziarie	1.001	1.878
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	22.238	17.694
- Debiti commerciali	9.599	5.105
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	74
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	12.639	12.589
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	41.988	44.317
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	225.308	230.872
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	308.634	314.297

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2017

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2017	31.12.2016
Ricavi	42.132	144.456
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	67
Altri proventi	1911	705
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
Totale ricavi e proventi operativi	44.043	145.161
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	(22.821)	(23.982)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	0	2.282
Costi del personale	(11.890)	(8.764)
Altri costi operativi	(3.668)	(3.587)
Accantonamento fondi	(181)	(899)
Rilascio fondi	300	50
Svalutazione Immobili		
Variazione delle rimanenze	(3.156)	(51896)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	2.627	56.083
Ammortamenti	(2.688)	(2.055)
Plusvalenze / Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
RISULTATO OPERATIVO	(61)	54.028
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
Proventi finanziari	3.877	715
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-
Oneri finanziari	(6.926)	(10.972)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(3.110)	43.771
Imposte sul reddito del periodo	3.662	(2.286)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	552	41.485
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	552	41.485
altre componenti del conto economico complessivo		
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio		
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	(120)	(34)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio		
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio		
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1858	2.329
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(1962)	(1034)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO	(224)	1.261
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	328	42.746
Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi	(88)	-
Utile (perdita) complessivo di periodo di competenza di Terzi	(120)	-