



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

Approvata la Relazione finanziaria semestrale
IPI prosegue l'espansione nei servizi integrati per il settore immobiliare
Positivi riscontri in termine di vendite dei recenti investimenti immobiliari

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. riunitosi in data odierna, ha approvato la relazione finanziaria semestrale del 2018.

Il Gruppo IPI è sempre più concentrato nel potenziamento e sviluppo dei servizi integrati per l'immobiliare, con la creazione di AGIRE frutto della acquisizione e fusione in IPI Servizi di Arcotecnica e Groma, affiancata da Arcoengineering. AGIRE viene ad essere in Italia, per clienti, ricavi e dipendenti, una delle principali società di servizi per il real estate; anche dopo che nel mese di luglio è avvenuta l'acquisizione del 66,66% di ReThink Italy s.r.l.: società anch'essa focalizzata nei servizi immobiliari, in particolare due diligence e project management, il cui processo di fusione in AGIRE è già stato avviato.

Nel mondo dei servizi ricomprendiamo anche l'attività di agency e brokerage esercitata da IPI Intermediazione che, con le sue filiali in sei città e l'apertura a Napoli a settembre 2018, si propone come interlocutore per investitori e operatori, oltre che le singole persone, con l'obiettivo di offrire con AGIRE il servizio professionale completo nell'interesse dei clienti.

L'investimento in immobili è stato selettivo come da programma, mirando a valorizzare gli immobili già di proprietà ed in questo senso sono avanzati bene i lavori di ristrutturazione e vendita degli appartamenti (oltre il 78% del totale) in Palazzo Novecento a Torino, così come i lavori di riqualificazione e rinnovo di spazi ad uso uffici al Lingotto, che ha portato alla conclusione di importati contratti di locazione con primari conduttori; così come si è conclusa la procedura per ottenere il permesso di costruire per la conversione in residenziale (si ricaveranno n°41 appartamenti) dell'immobile in Firenze, in disuso da oltre 10 anni, con i lavori che partiranno in autunno. E'

proseguita altresì la strategia – che vuol essere la principale in futuro - di acquisire delle partecipazioni in operazioni immobiliari da gestire attraverso le competenze delle proprie strutture dedicate ai servizi immobiliari. In questa ottica è stata acquisita una partecipazione del 10% (con possibilità di crescere fino al 30% nei prossimi anni) del capitale sociale di Leopoldine S.p.A. proprietaria a Cortona in Toscana - Val di Chiana di una ventina di casali agricoli, per complessivi oltre mq.20.000, da riconvertire in strutture ricettive, residenziali e altro.

E' proseguita la gestione delle strutture ricettive al Lingotto, in miglioramento di mese in mese dopo il rebranding come DoubleTree by Hilton avvenuto in apertura a metà gennaio della struttura di 142 camere, miglioramento che si manifesterà nel secondo semestre dell'anno, arrivando ad equilibrare il calo di ricavi rispetto all'esercizio precedente per l'avvio con il nuovo brand, di fatto uno startup dei primi mesi dell'anno

I dati economici del semestre, sono sostanzialmente in linea con quelli dello stesso periodo del precedente esercizio, con un indebitamento finanziario quasi invariato rispetto alla fine dell'esercizio 2017, con la prospettiva di un miglioramento anche importante nel secondo semestre dell'esercizio 2018, in particolare se si stipuleranno i rogiti di vendita degli appartamenti di Palazzo Novecento, i cui lavori è previsto si concludano per tempo; con l'andata a regime dell'integrazione in AGIRE e quindi l'ottimizzazione dei costi e la crescita dei ricavi, e il consolidarsi delle nuove locazioni al Lingotto e del miglioramento in atto delle gestioni alberghiere.

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2018 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>1° semestre 2018</i>	<i>1° semestre 2017</i>
<small>(Euro milioni)</small>		
• Ricavi e proventi	20,8	16,6
• Margine Operativo Lordo (EBITDA)	0,8	1,7
• Risultato Netto	(3,7)	(3,1)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>30.06.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
• Immobili	252,5	248,7
• Posizione Finanziaria Netta	(165,7)	(161,4)
• Indebitamento finanziario	181,4	181,6
• Patrimonio netto	79,7	83,3

Andamento economico

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2018 sono stati 19,8 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

31/12/2017		1° semestre 2018	1° semestre 2017	%
5.694	Vendite immobili	710	-	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.460	4.639	-25,4%
14.792	Servizi immobiliari (agency e advisory)	9.155	4.893	+87,1%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.044	6.411	-5,7%
1.157	Recupero spese	425	525	-19,0%
42.132	Totale Ricavi	19.794	16.468	

Le vendite del primo semestre hanno riguardato un'unità immobiliare in Corso Magenta a Milano e a settembre sarà rogitata un'altra unità immobiliare dello stesso complesso. I preliminari di vendita conclusi, per quanto riguarda l'iniziativa immobiliare di Palazzo Novecento, nel primo semestre sono stati pari a 4,9 milioni di euro, che portano il totale complessivo dei preliminari di vendita a 20,9 milioni di euro pari al 78% dell'intera iniziativa, con un margine positivo, che dovrebbe concorrere a determinare il risultato dell'esercizio 2018 essendo previsti i rogiti di vendita entro l'anno.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2018 sono in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2017, per gli spazi liberi soprattutto al Lingotto e nel complesso a Marghera.

Al 30 giugno 2018 gli spazi liberi ad uso ufficio al Lingotto sono di circa mq 11.800. Nel primo semestre 2018 si sono concluse nuove locazioni per oltre mq 5.700. Dopo il 30 giugno 2018 sono state concluse nuove locazioni per mq 1.300 e altre trattative avanzate sono in corso, per cui si presume che per fine anno si potrà avere un vacancy al Lingotto di meno del 20% delle superfici di proprietà.

I Servizi immobiliari hanno beneficiato dei ricavi delle società acquisite che rispetto allo stesso periodo del 2017 hanno contribuito per tutto il semestre del 2018.

Il **Patrimonio immobiliare** è in carico per 252,5 milioni di euro rispetto ai 248,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017 e la variazione è conseguenza dell'effetto combinato dell'incremento per i lavori di ristrutturazione in corso su Palazzo Novecento, del normale processo di ammortamento degli immobili investimento, delle vendite nel semestre. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni. Il presumibile valore di mercato è di oltre 315 milioni di euro.

Servizi immobiliari integrati. Agire s.r.l. è la società del Gruppo IPI attiva nei servizi immobiliari integrati che comprendono attività di property, facility, project management e development, valutazioni e due diligence di patrimoni immobiliari di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 8 milioni di euro (3 milioni di euro nello stesso periodo del 2017) per effetto di una crescita organica e per l'apporto delle società acquisite nello scorso esercizio. Nel mese di luglio si è acquisita una ulteriore partecipazione di maggioranza in una società del settore (ReThink S.r.l.) secondo la strategia di una continua crescita.

Nella **intermediazione immobiliare**, IPI Intermediazione S.r.l. con le sue filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato. E' stata definita l'apertura in settembre della filiale a Napoli, già assunto il responsabile ed individuati i locali, per coprire gran parte del sud Italia.

Il semestre è per il momento in ritardo sui risultati del primo semestre del 2017 ma le previsioni sono di realizzare nel 2018 un volume d'affari in linea con quello realizzato nel 2017.

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2018 sono stati intermediati mutui per 15 milioni di euro (16 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2017).

Attività alberghiera Il ritardo nei ricavi e nel risultato è legato al processo di assestamento del cambio del brand di uno dei due hotel, che porterà, a regime, un incremento degli stessi. I ricavi nel primo semestre si sono assestati a 6 milioni di euro rispetto ai 6,4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2017.

La **Posizione finanziaria netta** è negativa per 165,7 milioni di euro e peggiora rispetto al 31 dicembre 2017 di 4,4 milioni di euro per gli investimenti e il sostegno all'espansione. L'indebitamento finanziario netto è pari a 2,28 volte il patrimonio netto e determina un loan to value del 57%.

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2018 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'integrazione delle società acquisite e incorporate.

Evoluzione prevedibile della Gestione.

Il risultato della gestione nel 2° semestre 2018 dovrebbe essere migliore rispetto a quello del

1° semestre, ma dipenderà anche dalla stipula entro l'anno dei rogiti degli appartamenti promessi in vendita in Palazzo Novecento.

Vittorio Moscatelli, Amministratore Delegato di IPI dichiara: "La strategia delineata di IPI, essere leader nei servizi integrati per l'immobiliare, è come un ritorno alle origini. Accanto ad AGIRE abbiamo infatti IPI Intermediazione, attiva nell'agency e brokerage. Il nuovo è il ritorno alle origini e la reinterpretazione della prestazione di servizi integrati per il real estate. IPI inoltre, facendo leva sulle sue capacità di investimento come immobiliare, partecipa - laddove richiesta - oltre che prestando i servizi immobiliari anche investendo quote capitali per allinearsi agli interessi dell'investitore operatore".

Torino, 12 settembre 2018

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 proprio patrimonio immobiliare.

Fanno parte del 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 tra cui il Lingotto. *NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto Parking* gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Mentre *Lingotto Hotels* gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.

Per Informazioni:

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

Contatti Media

Nicolò Omento
IPI S.p.A.
+39 011 42 77 816
n.omento@ipi-spa.com

Marco Rubino di Musebbi
Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it

Social Media: [LinkedIn](#) | [Twitter](#) | Facebook