



COMUNICATO STAMPA

L'Assemblea degli Azionisti ha approvato il bilancio dell'esercizio 2016.

Utile destinato a riserve

Utile netto consolidato di 41,5 milioni di euro

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., che si è riunita in data odierna, ha approvato il bilancio dell'esercizio 2016 destinando a riserve e a copertura delle perdite dell'esercizio precedente l'utile di euro 35.557.475,15 risultato del bilancio separato della Capogruppo,.

Il Gruppo IPI chiude l'esercizio 2016 con un utile consolidato di 41,5 milioni di euro (perdita di 54,2 milioni nell'esercizio 2015), un risultato che deriva dall'attività caratteristica: la valorizzazione avvenuta nei cinque anni dall'acquisto con la vendita nell'esercizio di un importante complesso immobiliare, il migliorato andamento dei servizi immobiliari.

Gli Azionisti presenti hanno espresso la loro soddisfazione per il brillante risultato, che segna anche una discontinuità con il passato. Un risultato di assoluto rilievo che merita di essere evidenziato come frutto, non di eventi occasionali e non ripetibili, ma di una gestione focalizzata alla creazione di valore nel tempo.

I principali dati del bilancio consolidato 2016 del Gruppo IPI confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	145,2	40,6
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	56,1	1,0
• Risultato Netto	41,5	(54,2)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
• Immobili (valore di bilancio)	253,4	306,3
• Posizione Finanziaria Netta	(152,4)	(232,6)
• Patrimonio netto	83,4	40,7

Andamento della gestione

IPI ha perseguito la strategia di crescita come "società di investimenti immobiliari" e come "società di servizi immobiliari" focalizzata nella consulenza per la valorizzazione e la gestione di patrimoni immobiliari.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2016 sono stati di 144,5 milioni di euro (39,5 milioni nel 2015) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2016	2015	%
Vendite immobili	118.000	10.795	
Canoni di locazione e proventi per godimento beni	9.914	12.246	-19,0%
Servizi immobiliari (agency e advisory)	3.187	2.986	+6,7%
Gestione strutture ricettive	12.159	11.803	+3,0%
Recupero spese	1.196	1.632	-26,7%
Totale Ricavi	144.456	39.462	

(cifre in migliaia di euro)

Il grande incremento è dato dalla vendita di immobili e dalle attività di agency e advisory, oltre che dalla gestione degli alberghi, mentre c'è stata una diminuzione dei canoni di locazione che si conta di recuperare a breve, ma che restano comunque di ammontare importante come generazione di cassa.

Nel 2016 rileviamo, rispetto all'esercizio precedente, un netto miglioramento del margine operativo lordo, che si attesta a 56,1 milioni di euro (1 milione nel 2015).

Il risultato dell'esercizio 2016 è un utile netto di 41,5 milioni di euro dopo aver assorbito la svalutazione di alcuni immobili in portafoglio per 11 milioni circa, per adeguarli ai valori di mercato, oneri finanziari netti per 10,3 milioni di euro e imposte per 2,3 milioni di euro.

Determinante per le risultanze dell'esercizio è la vendita nel marzo 2016 dell'immobile in Milano, via Montenapoleone. Il risultato della vendita di questo asset è il paradigma dell'attività di valorizzazione realizzata da IPI nei cinque anni dopo l'acquisto nel 2011.

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016 è di 313,8 milioni circa (397,9 milioni a fine 2015) con un valore di bilancio di 253,4 milioni di euro (306,3 milioni di euro a fine 2015).

La variazione è la risultante degli immobili venduti e acquistati nel corso dell'esercizio, della svalutazioni per circa 11 milioni per adeguare al valore 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 31/12/2016		Valori al 31/12/2015	
	mercato	contabile	mercato	contabile
Immobili a reddito	227.084	173.884	312.137	228.043
Portafoglio dinamico	34.459	32.664	50.274	48.407
Aree/immobili da sviluppo o trasformazione	52.321	46.877	35.520	29.808
Totale	313.864	253.425	397.931	306.258

Servizi immobiliari. E' un'attività svolta per immobili di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari di advisory e intermediazione, senza considerare quelli verso le società del Gruppo IPI, sono stati di 3,2 milioni di euro (2,9 milioni nel 2015). Sono aumentati i clienti, i mandati e la crescita del fatturato sia nel 2016 che nel prossimo esercizio sarà conseguente. Crediamo nel modello di business di società indipendente rispetto alle società di gestione del risparmio che gestiscono fondi immobiliari, anche se resta più difficile acquisire quote di mercato rispetto alle società di servizi che ricevono incarichi da sgr del loro gruppo di appartenenza.

Le dimensioni sono importanti, per questo un obiettivo è la crescita per linee esterne, con acquisizione di altri operatori o portafogli di clienti, e nel corso dell'esercizio sono state formulate delle offerte di acquisizione di società che ci auguriamo possano andare a buon fine nei prossimi mesi.

Attività alberghiera. E' continuata la gestione diretta delle due strutture alberghiere di proprietà in Torino, con risultati soddisfacenti e soprattutto in continuo miglioramento. La continua attenzione a mantenere in efficienza le strutture ha portato ad investimenti di oltre 1 milione di euro nel 2016, 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 195,9 milioni di euro a fine 2016 rispetto ai 245,7 milioni di euro al 31/12/2015 con un miglioramento di 49,8 milioni. 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.

La Posizione finanziaria netta al 31/12/2016 è negativa per 152,4 milioni di euro (232,6 milioni a fine 2015) e il miglioramento di 80,2 milioni è l'effetto delle operazioni concluse nell'anno.

Nel 2017 saranno da rimborsare 17 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti, e la Società alla fine del 2016 ha disponibilità liquide libere per 42,6 milioni, più che sufficienti per il servizio del debito, senza considerare i flussi finanziari della gestione corrente.

Il Patrimonio netto di 83,4 milioni di euro alla fine del 2016, rispetto a quello dell'esercizio precedente, si differenzia per l'utile dell'esercizio.

Assetto organizzativo

Nel 2016 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI, fatta eccezione della fusione per incorporazione della società interamente controllata Montenapo15 s.r.l. nella capogruppo IPI s.p.a., dopo che la incorporanda ha venduto l'immobile di proprietà.

Il Bilancio dell'esercizio 2016 della Capogruppo

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

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2016 della Capogruppo IPI s.p.a. confrontati con quelli del-

l' esercizio precedente sono:

<i>Dati economici</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	122,5	8,8
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	57,1	(3,9)
• Risultato Netto	35,6	(52,7)
<i>Dati patrimoniali</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
• Posizione Finanziaria Netta	(20,6)	(73,1)
• Patrimonio netto	67,7	32,6

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 2017 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando da Palazzo Novecento acquistato a fine 2016 e avviata la ristrutturazione con la formazione di oltre 45 appartamenti, per continuare con la ristrutturazione e trasformazione in circa 40 appartamenti dell'immobile di proprietà in Firenze, agli interventi di riqualificazione degli spazi liberi del Lingotto per accrescere la possibilità di locazione; pronti altresì a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

La partecipazione ad una SIIQ – società di investimenti immobiliari quotata - continua ad essere un obiettivo che si cercherà di perseguire, come mezzo per ottimizzare e diversificare l'investimento immobiliare.

Nel settore servizi immobiliari si prevede di continuare a crescere e di incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management, attenti a considerare anche ipotesi di acquisizione di competitors ritenendo l'adeguata dimensione essenziale per la qualità dei servizi immobiliari e fondamentale per restare sul mercato, anche nel confronto con i player internazionali, per cui la crescita diventa un obbligo se non si vuole diventare marginali e subire le condizioni degli operatori.

Qualora non si realizzino utili dalla vendita di immobili, dato il montante dei canoni di locazione percepibili nell'esercizio e gli oneri finanziari che gravano sul debito, il sostanziale pareggio è l'obiettivo dell'esercizio 2017

Torino, 30 marzo 2017

Per Informazioni:

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2016

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	30	126
	30	126
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	42.173	21.790
- Beni in locazione finanziaria	-	19.919
	42.173	41.709
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	69.213	69.673
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	69.213	69.673
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	6	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	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	82	83
Di cui v/parti correlate	-	-
	88	89
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	113.574	113.667
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	145.808	197.706
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	11.342	11.911
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	3.205	3.385
Di cui v/parti correlate	61	42
- Crediti vari e altre attività correnti	8.137	8.526
Di cui v/parti correlate	-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	1.304	1.302
Di cui v/parti correlate	-	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	42.269	11.835
Di cui v/parti correlate	-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	200.723	222.754
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	314.297	336.421

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2016

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	83.425	40.679
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	(32.579)	21641
- Riserva di copertura flussi di cassa	(7.559)	(8.854)
- Utili (perdite) del periodo	41485	(54.186)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	83.425	40.679
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	169.312	209.287
- Debiti finanziari	150.771	189.088
- Passività per locazioni finanziarie	18.541	20.199
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	2.093	2.087
Fondo imposte differite	-	375
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.800	17.484
Debiti vari e altre passività non correnti	350	289
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	186.555	229.522
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	26.623	36.426
- Debiti finanziari	24.745	25.900
- Passività per locazioni finanziarie	1878	9.913
- Altre passività finanziarie	-	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.694	29.794
- Debiti commerciali	5.105	7.170
<i>Di cui v/parti correlate</i>	74	1629
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.589	22.624
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	8.095
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	44.317	66.220
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	230.872	295.742
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	314.297	336.421

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2016

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi	144.456	39.462
<i>Di cui v/parti correlate</i>	67	15
Altri proventi	705	1.147
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
Totale ricavi e proventi operativi	145.161	40.609
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	(23.982)	(13.050)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	2.282	2.797
Costi del personale	(8.764)	(7.918)
Altri costi operativi	(3.587)	(2.835)
Accantonamento fondi	(899)	(3.632)
Rilascio fondi	50	53
Svalutazione Immobili		
Variazione delle rimanenze	(51.896)	(12.194)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	56.083	1.033
Ammortamenti	(2.055)	(1870)
Plusvalenze / Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	(43.671)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
RISULTATO OPERATIVO	54.028	(44.508)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
Proventi finanziari	715	110
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-
Oneri finanziari	(10.972)	(9.759)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	43.771	(54.157)
Imposte sul reddito del periodo	(2.286)	(29)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	41.485	(54.186)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	41.485	(54.186)
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	(34)	65
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	2.329	2.357
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(1.034)	(532)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMIC	1.261	1.890
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	42.746	(52.296)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *	0,51	-0,66

*(importo espresso in centesimi di euro)

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA IPI S.P.A AL 31 DICEMBRE 2016

ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)		
	31.12.2016	31.12.2015
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		
- Attività immateriali a vita definita	14	51
	14	51
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	134	136
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	134	136
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	34.683	45.699
- Partecipazioni in imprese controllate	34.683	45.699
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
- Partecipazioni in altre imprese	-	-
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	64.120	64.120
Di cui v/parti correlate	64.120	64.120
Crediti vari e altre attività non correnti	73	76
Di cui v/parti correlate		
	98.876	109.895
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	101.094	112.152
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	62.213	63.849
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	12.906	11.747
- Crediti per lavori su commessa		
- Crediti commerciali	699	126
Di cui v/parti correlate	150	80
- Crediti vari e altre attività correnti	12.207	11.621
Di cui v/parti correlate	8.542	8.033
Titoli diversi dalle partecipazioni		
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	24.339	22.536
Di cui v/parti correlate	23.035	21.234
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	35.153	1.385
Di cui v/parti correlate	-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	134.611	99.517
TOTALE ATTIVITA' (A+B)	235.705	211.669

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA IPI S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2016

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	(42.590)	10.090
- Riserva di copertura flussi di cassa	(7.339)	(6.902)
- Utili (perdite) del periodo	35.556	(52.681)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	67.705	32.585
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	120.721	134.195
- Debiti finanziari	102.223	114.080
- Passività per locazioni finanziarie	18.498	20.115
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	485	475
Fondo imposte differite		
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.006	12.274
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
Debiti vari e altre passività non correnti	241	174
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	134.453	147.118
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	23.522	26.933
- Debiti finanziari	21.691	24.539
<i>Di cui v/parti correlate</i>	9.731	11.405
- Passività per locazioni finanziarie	1.831	1.781
- Altre passività finanziarie		613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	10.025	5.033
- Debiti commerciali	1.619	1.557
<i>Di cui v/parti correlate</i>	213	-
- Debiti per imposte correnti	2.452	38
- Debiti vari e altre passività correnti	5.954	3.438
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	278
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	33.547	31.966
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CED	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)	168.000	179.084
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	235.705	211.669

CONTO ECONOMICO IPI S.P.A. ESERCIZIO 2016

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		
(importi espressi in migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi	121005	7.341
<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	-
Altri proventi	1476	1436
<i>Di cui v/parti correlate</i>	926	1057
Totale ricavi e proventi operativi	122.481	8.777
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	(3.945)	(2.467)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(1388)	(570)
Costi del personale	(2.855)	(2.171)
Altri costi operativi	(1072)	(702)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(40)	(44)
Accantonamento fondi	(769)	0
Rilascio fondi	39	23
<i>Di cui v/parti correlate</i>		
Variazione delle rimanenze	(56.827)	(7.330)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	57.052	(3.870)
Ammortamenti	(91)	(98)
		0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(15.640)	(44.973)
RISULTATO OPERATIVO	41.321	(48.941)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		
Proventi finanziari	1975	1395
<i>Di cui v/parti correlate</i>	1303	1382
Oneri finanziari	(6.369)	(6.719)
<i>Di cui v/parti correlate</i>	(120)	(244)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	36.927	(54.265)
Imposte sul reddito del periodo	(1371)	1584
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	35.556	(52.681)
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	3	12
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	1812	1812
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	(2.249)	(307)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo	(434)	1.517
Utile (perdita) complessivo di periodo	35.122	(51.164)