



COMUNICATO STAMPA

Il Gruppo IPI nel primo semestre 2011 batte la crisi:

Ricavi in crescita del 4,9%
Risultato operativo in crescita del 10%
Risultato netto negativo per 0,7 milioni di euro
Operative 8 Filiali dirette (non franchising) per la intermediazione e i servizi immobiliari
Ulteriori investimenti per 50 milioni di euro

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. riunitosi in data odierna, ha approvato la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2011.

Questi, in sintesi, i principali dati consolidati al 30 giugno 2011 confrontati con quelli dell' esercizio precedente:

dati in euro/milioni

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>1° semestre 2011</i>	<i>1° semestre 2010</i>
• Ricavi	20,0	19,1
• Altri proventi	0,2	1,2
• Risultato Operativo(EBIT)	3,3	3,0
• Risultato Netto	(0,7)	0,6
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>1° semestre 2011</i>	<i>1° semestre 2010</i>
• Immobili	345,7	300,7
• Indebitamento finanziario netto	219,7	168,5
• Patrimonio netto	121,7	122,4
<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>1° semestre 2011</i>	<i>1° semestre 2010</i>
• Vendita immobili	6,2	5,5
• Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6,5	6,2
• Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	0,4	0,5
• Intermediazione immobiliare e creditizia	1,2	0,7
• Prestazioni Alberghiere	4,9	5,4
• Recupero spese	0,7	0,7
• Totale	20,0	19,1

IPI nel corso del semestre ha proseguito nell'implementazione della strategia di crescita come "società di investimenti immobiliari (real estate investments company)" e come "società di servizi immobiliari (services real estate company)" focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari.

Il valore del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI in bilancio al 30 giugno 2011 è di **345,7 milioni** di euro in crescita rispetto ai 300,7 milioni di euro a fine 2010. Il valore di mercato degli immobili è ragionevolmente stimato dalla Società in oltre 400 milioni di euro. Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI ha una struttura equilibrata nelle componenti a reddito (40,8%), trading (51,5%) e sviluppo (7,7%).

Nel primo semestre 2011 è stato acquistato per circa 50 milioni di euro un intero immobile sito in via Montenapoleone a Milano della superficie di circa mq 2.000 a uso commerciale e direzionale; e degli immobili da trading sono state vendute alcune unità immobiliari per 6,2 milioni e sono stati conclusi preliminari di vendita per 10,4 milioni di euro che dovrebbero perfezionarsi entro l'anno.

Il valore del patrimonio immobiliare con reddito è di 206,3 milioni di euro e genera canoni di locazione per 6,5 milioni di euro con una redditività lorda del 3,15%.

I **servizi immobiliari** sono un'attività svolta per gli immobili di Terzi oltre che per quelli di proprietà del Gruppo IPI.

Il progetto di riconquistare quote di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari è confermato da una intensa attività di promozione, organizzazione e distribuzione sul territorio che permette alla Società di presentarsi come operatore qualificato e organizzato. Ciò nonostante i risultati sono al momento inferiori alle attese sia per le condizioni critiche di mercato sia per il posizionamento dei competitors.

Molto buono è stato invece lo sviluppo nell' **intermediazione** immobiliare supportato dalla realizzazione di un piano di sviluppo della rete di filiali dirette (non in franchising che è un modello organizzativo che al momento non si ritiene di realizzare) con l'apertura tra giugno e luglio delle filiali di Padova e Roma che si aggiungono a quelle di Torino – Milano – Genova – Bologna oltre all'ufficio vendite di Pisa. Tali filiali si affiancano alla struttura centrale di vendita degli immobili industriali, commerciali e direzionali che opera sull'intero territorio nazionale. Nei prossimi mesi è previsto il

consolidamento e potenziamento delle filiali che diventano anche terminali commerciali e operativi per tutti i servizi immobiliari.

Nel primo semestre sono state intermedie da IPI Intermediazione operazioni per 30,7 milioni di euro (€ 26,9 milioni nel corrispondente periodo del 2010).

I ricavi dell'intermediazione immobiliare hanno raggiunto 1,2 milioni di euro nel semestre (€ 0,7 milioni nel corrispondente periodo del 2010) con un incremento del 64,1%. Al 30 giugno 2011 IPI Intermediazione ha incarichi per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 450 milioni di euro (oltre € 253 milioni al 31 dicembre 2010).

Nel corso del semestre conclusosi il 30 giugno accanto alla intermediazione immobiliare è stata avviata anche la mediazione creditizia di mutui, operativi oltre che a Torino e Piemonte da aprile 2011 anche a Milano e Lombardia. Nel primo semestre sono stati intermediati mutui per 11,2 milioni di euro (7,2 milioni nel corrispondente periodo del 2010) con margini positivi seppur di modesta entità essendo l'attività ancora embrionale.

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'**attività alberghiera** nei due alberghi di proprietà in Torino, dal 1 gennaio 2011 sulla base di un accordo con la catena alberghiera NH (in precedenza era con un'altra catena) che oltre al brand presta alcuni servizi per la gestione delle due strutture. Gli alberghi di quattro e cinque stelle per 380 camere complessive hanno generato ricavi per 4,9 milioni di euro, in calo del 8,6% rispetto al corrispondente periodo del 2010, ma con un margine operativo lordo in sostanziale pareggio.

Andamento della gestione

Nel primo semestre 2011 rileviamo, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, oltre alla crescita dei ricavi del 4,9% un miglioramento del 7,3% del margine operativo lordo che si attesta a 4,4 milioni di euro con un risultato operativo di 3,3 milioni in crescita del 10%.

L'aumento dell'indebitamento finanziario per gli investimenti immobiliari effettuati nel semestre, nonché l'aumento dei tassi d'interesse hanno comportato oneri finanziari tali da assorbire il positivo risultato della gestione e determinare una lieve perdita nel semestre di euro 0,7 milioni (utile di 0,6 milioni nel primo semestre 2010 influenzato da partite non ricorrenti per oltre 0,9 milioni di euro).

L'indebitamento finanziario netto è di 219,7 milioni di euro rispetto ai 168,5 milioni di euro del 2010. L'aumento è da iscriversi all'assunzione di mutui ipotecari per 40 milioni di euro per gli investimenti immobiliari.

Il cash flow della gestione ordinaria è positivo.

L'indebitamento finanziario netto di 219,7 milioni di euro è pari a 1,8 volte il patrimonio netto di 121,7 milioni di euro e si ha un loan to value del 55%.

Evoluzione prevedibile della Gestione.

Il prevedibile andamento della gestione nel 2[^] semestre 2011 può essere sintetizzato con una previsione di ricavi in crescita e miglioramento dei margini che dovrebbero portare a un risultato dell'esercizio 2011 di sostanziale pareggio, salvo partite straordinarie derivanti soprattutto dal contenzioso tributario e contenzioso degli esercizi precedenti e dalla dinamica dei tassi di interesse.

Torino, 8 settembre 2011

Per Informazioni:

Investor Relations e Direttore Generale

Fosco Ferrato tel. 011 4277979 – cell. 335 296216

Media Relations:

Rita Antelmi tel. 011 4277982 – cell. 333 3515918

Community – Consulenza nella comunicazione

Marco Rubino tel. 02 89404231 cell. 335 6509552

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30

GIUGNO

2011

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2011	31.12.2010
(importi espressi in migliaia di euro)		
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	146	167
	146	167
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	23.084	23.387
- Beni in locazione finanziaria	21.027	21.099
	44.111	44.486
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	78.854	79.340
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	78.854	79.340
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	72	72
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	66	66
- Partecipazioni in altre imprese	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	42.618	42.325
Crediti vari e altre attività non correnti	88	88
	42.778	42.485
Attività per imposte anticipate		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	165.889	166.478
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	223.843	178.296
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	23.942	19.024
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	3.632	2.592
- Crediti vari e altre attività correnti	20.310	16.432
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	10.016	10.031
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.354	12.239
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	262.155	219.590
Attività cessate destinate ad essere cedute	-	-
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	428.044	386.068

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2011

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	31.12.2010
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	121.668	122.372
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	51.000	52.992
- Utili (perdite) del periodo	(704)	(1.992)
quota di pertinenza dei terzi	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	121.668	122.372
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	222.403	220.176
- Debiti finanziari	181.090	178.106
- Passività per locazioni finanziarie	41.313	42.070
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	2.421	3.362
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	15.054	15.353
Debiti vari e altre passività non correnti	142	142
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	240.020	239.033
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	40.439	12.941
- Debiti finanziari	37.782	9.867
- Passività per locazioni finanziarie	2.657	2.920
- Altre passività finanziarie	-	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	25.917	11.722
- Debiti commerciali	5.801	5.875
- Debiti per imposte correnti	1	1
- Debiti vari e altre passività correnti	20.115	5.846
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	66.356	24.663
Passività cessate destinate ad essere cedute		
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	306.376	263.696
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	428.044	386.068

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2011

Gruppo IPI - Consolidato				
CONTO ECONOMICO				
31.12.2010	(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	30.06.2010	Differenza
36.886	Ricavi	19.983	19.051	932
1.925	Altri proventi	161	1.180 -	1.019
38.811	Totale ricavi e proventi operativi	20.144	20.231 -	87
(12.900)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(5.529)	(6.464)	935
(8.748)	Costi del personale	(4.630)	(4.577)	(53)
(1.454)	Altri costi operativi	(750)	(741)	(9)
(799)	Accantonamento fondi	(237)	(146)	(91)
1.234	Rilascio fondi	214	984 -	770
(1.040)	Svalutazione immobili			
(9.386)	Variazione delle rimanenze	(4.844)	(5.204)	360
5.718	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	4.368	4.083	285
(2.318)	Ammortamenti	(1.045)	(1.115)	70
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		3 -	3
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-	-
3.400	RISULTATO OPERATIVO	3.323	2.971	352
	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
494	Proventi finanziari	326	248	78
-	Di cui per operazioni non ricorrenti	-	-	-
(5.051)	Oneri finanziari	(4.165)	(2.435)	(1.730)
(1.157)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(516)	784	(1.300)
(835)	Imposte sul reddito del periodo	(188)	(212)	24
(1.992)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(704)	572	(1.276)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
(1.992)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(704)	572	(1.276)
-	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV	-	-	-
(1.992)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	(704)	572	(1.276)
	Attribuibile a:			0
(1.992)	Azionisti della Capogruppo	(704)	572	(1.276)
-	Azionisti di Minoranza	-	-	0
	UTILE (PERDITA) PER AZIONE	(0,01)	0,01	-0,02