COMUNICATO STAMPA

Approvato il progetto di bilancio dell'esercizio 2016 e il bilancio consolidato 2016

Utile netto consolidato di 41,3 milioni di euro

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., riunitosi in data odierna ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio 2016 della Capogruppo e il Bilancio consolidato 2016 del Gruppo IPI.

Il Gruppo IPI chiude l'esercizio 2016 con un utile consolidato di 41,3 milioni di euro (perdita di 54,2 milioni nell'esercizio 2015 per componenti straordinari), 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 e il migliorato andamento dei servizi immobiliari.

Un risultato di assoluto rilievo che mette in risalto le competenze gestionali focalizzate alla creazione di valore nel tempo.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all'Assemblea degli azionisti convocata per il 30 marzo 2017 - di destinare l'utile dell'esercizio 2016 a riserva legale e a parziale copertura delle perdite dell'esercizio precedente.

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

Dati economici Consolidati (Euro milioni)	***2016***	***2015***
• Ricavi e proventi	145,2	40,6
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	56,1	1,0
• Risultato Netto	41,3	(54,2)
Dati patrimoniali Consolidati	***31.12.2016***	***31.12.2015***
• Immobili (valore di bilancio)	253,4	306,3
• Posizione Finanziaria Netta	(152,3)	(232,6)
• Patrimonio netto	83,2	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 delle attività di agency e advisory, oltre che della 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 si rileva, 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 41,3 milioni di euro dopo aver assorbito la svalutazione di alcuni immobili in portafoglio per 11 milioni circa, per adeguarli ai presumibili valori di mercato, oneri finanziari netti per 10,4 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 presumibile di mercato del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016 è di **313,9** 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) evidenziando una plusvalenza lorda implicita di circa 60 milioni di euro.
La variazione è la risultante degli immobili venduti e acquistati nel corso dell'esercizio, delle svalutazioni per circa 11 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/**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 (3,0 milioni nel 2015).Sono aumentati i clienti, i mandati e la crescita del fatturato sia nel 2016 che nel prossimo esercizio sarà conseguente. Si è confidenti 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 si augura 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 circa 1 milione 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 196,1 milioni di euro a fine 2016 rispetto ai 245,7 milioni di euro al 31/12/2015 con un miglioramento di 49,6 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 152,3 milioni di euro (232,6 milioni a fine 2015) e il miglioramento di 80,3 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 83,2 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 dell' esercizio precedente sono:

Dati economici	***2016***	***2015***
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	122,5	8,8
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	60,1	(3,9)
• Risultato Netto	35,6	(52,7)
Dati patrimoniali	***31.12.2016***	***31.12.2015***
• Posizione Finanziaria Netta	(20,3)	(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.
Le disponibilità liquide del Gruppo di oltre 42 milioni saranno impiegate per la valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, per nuovi investimenti immobiliari, per acquisizione di società di servizi immobiliari per accrescere la dimensione e con quella le economie di gestione. 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

Assemblea degli Obbligazionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato altresì per il 30 marzo 2017 l'Assemblea degli Obbligazionisti, per la nomina del loro Rappresentante. IPI ha emesso nel 2014 un prestito obbligazionario di euro 20 milioni, quotato al ExtraMOT Pro della Borsa Italiana, scadenza nel 2021, con ammortamento annuale dal 10 aprile 2017, pagamento semestrale degli interessi regolarmente avvenuto. Nel corso del 2016 IPI ha acquistato in Borsa, alla pari, obbligazioni per valore nominale di un milione di euro.

Torino, 1° 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	*58*	
- 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	42.561	11.835
Di cui v/parti correlate		
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**201.015**	**222.754**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**314.589**	**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	**83.243**	**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	41303	(54.186)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	**83.243**	**40.679**
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	170.727	209.287
- Debiti finanziari	152.087	189.088
- Passività per locazioni finanziarie	18.640	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)	**187.970**	**229.522**
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	25.394	36.426
- Debiti finanziari	23.613	25.900
- Passività per locazioni finanziarie	1781	9.913
- Altre passività finanziarie	-	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.982	29.794
- Debiti commerciali	5.405	7.170
Di cui v/parti correlate	*5*	*1612*
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.577	22.624
Di cui v/parti correlate	-	*8.095*
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	**43.376**	**66.220**
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	**231.346**	**295.742**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	**314.589**	**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
Di cui v/parti correlate	*67*	
Altri proventi	705	1.147
Di cui v/parti correlate		
Totale ricavi e proventi operativi	**145.161**	**40.609**
Acquisti di materiali e servizi esterni	(23.982)	(13.050)
Di cui v/parti correlate	*120*	
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)	(1.870)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	(43.671)
Di cui v/parti correlate	-	-
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
Di cui v/parti correlate	-	-
Di cui per operazioni non ricorrenti	-	-
Oneri finanziari	(11.154)	(9.759)
Di cui v/parti correlate		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	**43.589**	**(54.157)**
Imposte sul reddito del periodo	(2.286)	(29)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	**41.303**	**(54.186)**
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	**41.303**	**(54.186)**
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *	**0,52**	**-0,64**

*(importo espresso in centesimi di euro)