



COMUNICATO STAMPA

L'Assemblea degli Azionisti ha approvato il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2011, nominato il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale.

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., riunitasi in data odierna, ha:

- Approvato il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2011 di IPI S.p.A. che si è chiuso con una perdita di Euro 3.409.565,78 coperta con utilizzo per corrispondente ammontare della riserva straordinaria. Nessuna distribuzione di dividendo. La perdita risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2011 è stata di 2,9 milioni.
- Nominato il Consiglio di Amministrazione determinando in cinque i componenti, e nominato il Collegio Sindacale, entrambi per i prossimi tre esercizi.

Sono stati nominati Amministratori la Signora e i Signori: Franca Bruna Segre, Massimo Segre, Vittorio Moscatelli, Esterino Ceria e Claudio Recchi.

A costituire il Collegio Sindacale sono stati nominati i Signori: Aldo Milanese - Presidente, Antonio Massimo Musetti e Carlo Re – Sindaci Effettivi; Maurizio Storelli e Tiziano Bracco – Sindaci Supplenti
Il Consiglio di Amministrazione riunitosi subito dopo ha deliberato di nominare:

- Presidente del Consiglio di Amministrazione, la Dr.ssa Franca Bruna Segre
- Vice Presidente, il Dr. Massimo Segre
- Amministratore Delegato, il Dr. Vittorio Moscatelli

e riconosciuto in capo a tutti i componenti il Consiglio di Amministrazione i requisiti di professionalità e onorabilità; e in capo agli Amministratori: Esterino Ceria e Claudio Recchi il requisito di indipendenza.

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

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
• Ricavi e Proventi operativi	44,0	38,8
• Risultato Operativo (EBIT)	6,2	3,4
• Risultato Netto	(2,9)	(1,9)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
• Posizione finanziaria netta	(203,1)	(168,5)
• Immobili	337,3	300,7
• Patrimonio netto	115,6	122,4
Dipendenti	n° 141	n° 142
<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
• Vendita immobili	15,5	10,3
• Servizi Immobiliari	3,0	2,5
• Canoni di locazione e rec.spese	14,9	13,9
• Prestazioni Alberghiere	9,9	10,2
• Totale	43,3	36,9

Di seguito, in sintesi, i principali dati del bilancio separato di IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
• Ricavi e Proventi operativi	11,9	16,4
• Risultato Operativo lordo (EBITDA)	0,9	0,2
• Risultato Netto	(3,4)	(1,2)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
• Posizione finanziaria netta	(11,4)	(5,6)
• Patrimonio netto	108,4	115,1

L'esercizio 2011 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- Una crescita nella intermediazione e nei servizi immobiliari di asset management e advisory, attraverso anche l'apertura di nuove Filiali dirette a Roma e Padova completando così la struttura sul territorio;

- La rotazione del portafoglio immobiliare - attraverso l'acquisto di un intero edificio in Milano, via Montenapoleone e la vendita di diverse unità sempre in Milano in Via Manzoni e C.so Magenta - ha comportato l'incremento degli investimenti immobiliari;
- L'incremento delle superfici concesse in locazione e conseguentemente dei canoni;
- Ricavi in crescita del 17% e risultato operativo migliorato del 82%, con un risultato netto consolidato peggiorato per effetto degli oneri finanziari e degli importanti costi sostenuti per sviluppare l'attività nei servizi immobiliari e nella intermediazione. Comunque il Gruppo ha realizzato un cash flow positivo dall'attività caratteristica.
- Una perdita consolidata di euro 2,9 milioni determinata dagli oneri finanziari aumentati di 4 milioni rispetto all'esercizio precedente per la dinamica dei tassi di interesse e il maggior indebitamento, e dai costi sostenuti per l'espansione dei servizi immobiliari attraverso l'apertura di nuove filiali, il potenziamento della struttura e dell'organizzazione anche con adeguati supporti gestionali.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2011 per **337,3 milioni** di euro rispetto ai 300,7 milioni di euro di fine 2010.

I **servizi immobiliari** sono prestati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. per la gestione globale e integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di "Property e Facility Management" e "Advisory" (due diligence, valutazione e perizie, project management).

Nel corso del 2011 l'attività ha riguardato patrimoni immobiliari di alcuni investitori istituzionali e fondi immobiliari, oltre che la gestione e la valorizzazione del patrimonio del Gruppo IPI. Nuovi incarichi sono stati acquisiti ma in numero limitato, il loro incremento diventa uno degli obiettivi per il 2012. L'attività di gestione ha riguardato circa 2.000 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa mq 925.000, circa 230 contratti di locazione gestiti per un ammontare di circa 38,5 milioni di euro di canoni di locazione.

L'attività di **intermediazione** immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna, Padova, e Tirrenia (Pisa). Nel corso del 2011 sono state aperte le filiali a Roma e Padova. Il mercato ha colto e apprezzato, soprattutto tra gli operatori istituzionali e quindi nel segmento Corporate, la differenza di IPI – intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising.

L'intermediato nel 2011 è stato di 47 milioni di euro rispetto ai 38,7 milioni di euro del 2010.

Al 31 dicembre 2011 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per 448 milioni di euro rispetto ai 253 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Alla intermediazione immobiliare è stata affiancata come accessoria la intermediazione creditizia finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili. Per quest'attività IPI Intermediazione è convenzionata con cinque banche che erogano i mutui. Sono stati intermediati mutui per 18,4 milioni di euro rispetto ai 14,7 milioni dello scorso esercizio. A fine dicembre 2012 è stata costituita ImutuiPI S.r.l. con oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia, in ossequio alle nuove disposizioni di legge in materia, destinata a svolgere detta attività assorbendo il ramo d'azienda di Ipi Intermediazione.

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'**attività alberghiera** gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto e NH Lingotto Tech, di 380 camere complessive. Il 2011 è stato il primo esercizio di gestione con il Gruppo alberghiero NH Hoteles nell'ambito di un management agreement, e nonostante il cambiamento di *brand* sono stati sostanzialmente confermati i ricavi e migliorati i margini di redditività rispetto all'esercizio precedente.

Andamento della gestione

I **ricavi** 2011 sono **cresciuti** complessivamente del 17% per effetto della crescita del 50% dei ricavi derivanti dalla vendita di immobili nonostante il mercato non favorevole, per i canoni di locazioni cresciuti del 4%, per le provvigioni e commissioni di intermediazione immobiliare e creditizia cresciute del 37% e, infine, per la tenuta dei ricavi dei servizi immobiliari e dell'attività alberghiera.

Il margine operativo di 8,5 milioni si è incrementato del 25%.

Il **risultato operativo** è cresciuto rispetto allo scorso esercizio del 82% attestandosi a 6,2 milioni nonostante i costi sostenuti per l'espansione dei servizi immobiliari attraverso l'apertura di nuove filiali, il mantenimento della struttura e dell'organizzazione migliorata con supporti gestionali, e un' incisiva azione di comunicazione e pubblicità per rafforzare il marchio IPI.

L'**indebitamento finanziario netto** è di **203,1 milioni** di euro nel 2011 rispetto ai 168,5 milioni di euro del 2010 con un aumento dovuto all'acquisizione dell'immobile in Milano, via Montenapoleone finanziato anche con un mutuo ipotecario di 40 milioni di euro, della durata di 15 anni.

Nel 2011 si è provveduto alla copertura del rischio tassi di interesse su 130 milioni di debiti finanziari, attraverso la conclusione con primarie banche di un interest rate swap e un collar. Entrambi gli

strumenti sono considerati di copertura e sono stati trattati in bilancio come previsto dai principi contabili internazionali, esponendone l'effetto nei debiti finanziari e nel patrimonio netto, dando indicazione della variazione di fair value dell'esercizio, nelle altre componenti del conto economico complessivo.

L'attività ordinaria del Gruppo genera cassa.

La definizione di contenziosi e di posizione debitorie arretrate hanno ancora assorbito cassa generata dall'attività ordinaria.

Evoluzione prevedibile della Gestione

L'andamento del gruppo IPI nel 2012 sarà influenzato dall'andamento dell'economia, ora in una fase recessiva di intensità e durata non prevedibili, e dal credito al settore immobiliare, ora molto difficile da ottenere oltre ad essere molto oneroso soprattutto per famiglie che vogliono acquistare casa e imprese e aziende che vogliono acquistare beni strumentali per la loro attività o investire in iniziative di sviluppo.

L'evoluzione prevedibile della gestione è nella vendita di alcuni immobili per recuperare maggiore flessibilità finanziaria e per finanziare alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili e aree, oltre a consentire anche possibili investimenti in operazioni con altri partner. Nello stesso tempo una crescita dei ricavi nei servizi immobiliari, sarà l'altro elemento su cui contare per conseguire un risultato che si auspica possa essere non più negativo, sempreché il quadro generale migliori nel corso del 2012.

Torino, 19 aprile 2012

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 65095