



COMUNICATO STAMPA

Il Consiglio di Amministrazione IPI

- ha esaminato l'andamento della gestione e l'attività svolta del primo semestre 2010
- ha approvato l'acquisto di due immobili in Milano, via Montenapoleone e via Manzoni

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., si è riunito in data odierna con la Presidenza della Dott.ssa Franca Segre e ha esaminato l'andamento della gestione del Primo Semestre 2010 nonché approvato la proposta di acquisto di due immobili in Milano.

Andamento Primo semestre 2010

- **Risultato netto** positivo di 0,6 milioni di euro (nel primo semestre del 2009 risultato negativo di 8,5 milioni di euro);
- **Indebitamento finanziario netto** a 92,1 milioni di euro (77,9 milioni di euro il 31 dicembre 2009);
- **Immobili** a valore di bilancio per 270,2 milioni di euro al 30 giugno 2010 (232,1 al 31 dicembre 2009).

Questi, in sintesi, i principali dati confrontati con quelli del corrispondente periodo dell'esercizio precedente:

dati in euro/milioni

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>1° semestre 2010</i>	<i>1° semestre 2009</i>
• Ricavi e Proventi operativi	20,2	13,7
• Risultato Operativo (EBIT)	3,0	(5,2)
• Risultato Netto	0,6	(8,5)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>30.06.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
• Posizione finanziaria netta	(92,1)	(77,9)
• Immobili	270,2	232,1
• Patrimonio netto	168,2	167,2
Dipendenti	n° 150	n° 140
<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>1° semestre 2010</i>	<i>1° semestre 2009</i>
• Vendita immobili	5,5	1,0
• Servizi Immobiliari e Intermediazione	1,2	1,4
• Canoni di locazione e recupero spese	7,0	7,0
• Prestazioni Alberghiere	5,4	4,2
Totale	19,1	13,6

L'andamento del primo semestre 2010 può essere considerato positivo tenuto conto della situazione del mercato immobiliare.

Il positivo risultato economico ottenuto nel primo semestre 2010 dal Gruppo IPI, rispetto alla perdita del corrispondente periodo dell'esercizio precedente, è conseguente e si accompagna a un aumento dei ricavi da vendite di immobili, un incremento delle superfici locate con riduzione dello sfitto per gli immobili di proprietà, l'apertura di nuove Filiali per la intermediazione e i servizi immobiliari, l'acquisizione di nuovi mandati nei servizi immobiliari, e anche a un sensibile miglioramento dell'andamento dell'attività alberghiera esercitata negli alberghi di proprietà nella prospettiva della loro valorizzazione.



Le azioni intraprese per lo sviluppo dei servizi immobiliari hanno avuto riflessi nei ricavi che, sebbene non cresciuti in valore assoluto, sono stati originati non da operazioni occasionali come nel precedente esercizio, ma da un'attività ordinaria che nei prossimi mesi evidenzierà un aumento dei ricavi e un miglioramento dei margini.

I principali fatti di rilievo del primo semestre 2010 sono stati:

- l'esecuzione nel gennaio 2010 della transazione con Risanamento - conclusa nell'estate del 2009 - a seguito della quale IPI S.p.A. ha acquisito senza corrispettivo la totalità delle quote della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. proprietaria di diversi immobili per un valore di 43 milioni di euro con accollo di debiti per 16 milioni di euro e quindi con valore netto di 27,9 milioni di euro, già rilevato in sede di bilancio dell'esercizio 2009;
- l'avvenuta risoluzione, nel mese di febbraio 2010, dei contratti preliminari di acquisto conclusi con il Gruppo Coppola nel 2009 nell'ambito della vendita di IPI Porta Vittoria S.p.A., in forza dei quali IPI avrebbe acquistato tre immobili a un prezzo di 58 milioni di euro accollandosi un debito di 45 milioni di euro, con un valore netto di 13 milioni di euro che sarebbe andato per compensazione a ridurre il credito di IPI verso Porta Vittoria S.p.A.;
- l'approvazione, in data 4 maggio 2010, del progetto di fusione per incorporazione in IPI S.p.A. delle società interamente controllate Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l., fusione poi attuata nel mese di luglio 2010;
- l'emissione del decreto di archiviazione, da parte del Tribunale di Torino, nei confronti della controllata ISI S.r.l., per il reato di falso in bilancio (esercizio 2005) contestato nel 2007.

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 355,8 milioni di euro al 30 giugno 2010 rispetto ai 347,8 milioni di euro del 30 giugno 2009, incremento dovuto, oltre alla dinamica dei crediti, soprattutto all'acquisizione di immobili nell'ambito della transazione con Risanamento, al netto degli immobili venduti per 5,5 milioni di euro.

Il Patrimonio netto a 168,2 milioni di euro è variato rispetto al 31 dicembre 2009 per il risultato del periodo e per la variazione dell'area di consolidamento a seguito dell'acquisizione di Sviluppo Comparto 4 S.r.l. (poi a luglio 2010 fusa per incorporazione in IPI).

Le passività per 187,6 milioni di euro alla fine di giugno 2010 (180,6 milioni di euro al 31 dicembre 2009) si sarebbero ridotte di 9 milioni di euro se non ci fosse stato l'accollo di debiti per oltre 16 milioni di euro nell'ambito della transazione Risanamento.

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 92,1 milioni di euro e peggiora rispetto al 31 dicembre 2009 di 14,3 milioni di euro per l'accollo dei debiti per circa 16 milioni di euro che gravano sul patrimonio immobiliare acquisito nell'ambito della transazione con Risanamento perfezionata nel gennaio 2010.



In merito all'indebitamento bancario si segnala la proroga al 31 marzo 2011 della linea di credito ridotta a 75,0 milioni di euro che la controllata ISI S.r.l. ha in essere con Banca Popolare di Lodi. E' in discussione, con una prospettiva positiva, la trasformazione a lungo termine del predetto finanziamento a breve termine.

Contenzioso tributario

Le contestazioni e gli accertamenti in materia tributaria, relativi a esercizi precedenti, e di cui si è data ampia informativa nella relazione al bilancio di esercizio 2009, nel corso del primo semestre 2010 hanno visto la formalizzazione di atti i cui presupposti erano già noti al momento della stesura del bilancio 2009; di conseguenza al 30 giugno 2010 non sono stati operati ulteriori accantonamenti o rilascio di fondi non essendo intervenuti elementi nuovi di valutazione.

Le richieste dell'Agenzia delle Entrate – che la Società e le controllate hanno contestato presentando ricorsi alla Commissione Tributaria Provinciale – è di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni e gli interessi l'onere per il Gruppo sarebbe di oltre 45 milioni di euro) a fronte dei quali risultano accantonati fondi per circa 14 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti notificati ha altresì fatto emettere tre cartelle esattoriali per il pagamento di una parte degli importi dovuti, e precisamente per complessivi 4.629.992 euro. Fermo restando la contestazione, il Gruppo IPI a tal proposito ha chiesto ed ottenuto il pagamento dilazionato in 72 rate delle somme iscritte a ruolo.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

Con le Controllanti MI.MO.SE. S.p.A. e IPI Domani S.p.A. non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali nel semestre.

Con l'Azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di consulenza e prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato (pari o inferiori a quelle precedentemente applicate al Gruppo IPI da soggetti terzi) e comunque per ammontari non rilevanti.

I rapporti economico-patrimoniali con parti correlate al 30 giugno 2010 possono essere così riepilogate:

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2010	-	-	-	-	-	(91)	16	-
	2009	-	-	-	-	-	(91)	16	-
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2010	-	(4)	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A. / Studio Segre	2010	-	(80)	-	-	-	(75)	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2010	-	(3)	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CORRELATE	2010	-	(87)	-	-	-	(166)	16	-
	2009	-	-	-	-	-	(91)	16	-



Prevedibile evoluzione della gestione

La prevedibile evoluzione della gestione può essere sintetizzata con una previsione di ricavi per canoni di locazione in linea con il primo semestre, una crescita dei ricavi per vendite, una crescita dei ricavi per intermediazione immobiliare e servizi immobiliari, e una conferma del buon andamento dell'attività alberghiera come nel primo semestre. Questo dovrebbe comportare un risultato positivo dell'esercizio 2010, salvo eventuali partite straordinarie derivanti soprattutto dal contenzioso tributario e dagli esercizi precedenti.

Operazioni Immobiliari

Il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Delegato e con il voto favorevole degli Amministratori indipendenti, ha approvato l'acquisto degli immobili – cielo terra – in Milano, via Manzoni n° 44 e Milano, via Montenapoleone n° 15, mediante l'acquisto dalla Controllante MI.MO.SE. S.p.A. (che possiede tramite IPI Domani S.p.A. oltre il 93,5% del capitale sociale di IPI S.p.A.) delle due società che diverranno proprietarie degli immobili stessi.

I due immobili nel centro di Milano, sono di pregio e qualità. L'immobile in via Montenapoleone a prevalente destinazione commerciale ha una superficie commerciale di mq 2.000 circa. L'immobile in via Manzoni a destinazione commerciale, residenziale e uffici ha una superficie commerciale di mq 4.000 circa. I due immobili sono solo in parte locati mentre diverse unità sono libere da affittanze.

L'acquisto dei due immobili rientra nell'attività caratteristica di IPI e la motivazione dell'operazione è appunto nello sviluppo della propria attività sociale, in quanto l'immobile in via Manzoni 44 si presta per una vendita frazionata delle diverse unità con una potenziale plusvalenza anche a breve termine, mentre l'immobile di via Montenapoleone 15 arricchirà il portafoglio degli investimenti della Società in immobili di pregio e in posizioni primarie.

L'investimento previsto è di circa 85,9 milioni di euro che sarà finanziato con l'assunzione di due mutui/finanziamenti ipotecari da due distinte banche, e con risorse proprie del Gruppo. La concessione dei finanziamenti è in fase di istruttoria da parte delle banche, peraltro è condizione per l'acquisto stesso. MI.MO.SE. S.p.A. sosterrà l'operazione mediante rilascio alle banche finanziatrici di lettere di patronage per le società-veicolo proprietarie degli immobili.

Gli effetti patrimoniali e finanziari dell'operazione sono un incremento delle attività e dell'indebitamento finanziario di circa 89,5 milioni di euro. Gli effetti economici si potranno rilevare anche a breve termine con la vendita frazionata dell'immobile di via Manzoni, mentre i benefici economici derivanti dalla valorizzazione dell'immobile di via Montenapoleone si manifesteranno a medio-lungo termine. Nell'immediato il conto economico scontrerà gli oneri finanziari sui finanziamenti assunti per l'acquisto, essendo gli immobili in gran parte sfitti e quindi i canoni non sufficienti a coprire gli oneri finanziari.



Il prezzo di acquisto è di mercato determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente per l'immobile di via Montenapoleone, applicando uno sconto sul valore per tener conto di un contenzioso in essere relativo a una porzione dello stesso. Per l'immobile di via Manzoni 44 il prezzo corrisponde al valore di mercato rilevato in una transazione recentemente avvenuta per lo stesso immobile con soggetti terzi.

I compensi dei componenti gli organi amministrativi di IPI e delle sue controllate coinvolte nell'operazione non sono destinati a variare in conseguenza dell'operazione.

IPI – società emittenti titoli diffusi sul mercato - non è tenuta alla redazione del documento informativo previsto per le operazioni con parti correlate dall'art.71bis del Regolamento Consob 11971/1999; tuttavia in modo sintetico nel presente comunicato sono state fornite le informazioni previste dal Regolamento Consob vigente.

Torino, 7 settembre 2010

IPI S.p.A.

IPI è una Real Estate Management & Property Company: una società di servizi immobiliari con un patrimonio immobiliare proprio.

Sul fronte dei Servizi, IPI opera in tutti i settori dell'attività immobiliare: intermediazione, gestione e valorizzazione, valutazione e due diligence, promozione e sviluppo immobiliare.

Nell'ambito del progetto più ampio di rilancio di IPI, la crescita nei servizi immobiliari di intermediazione, property, advisory si è concretizzata già nei primi mesi del 2010, anche attraverso l'apertura e il potenziamento di Filiali dirette a Torino – Milano – Genova – Bologna e prossimamente a Roma e Verona. Le Filiali dirette, sono volte a rendere un servizio qualificato e completo agli operatori istituzionali, agli imprenditori e ai privati..

Sul fronte delle iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare IPI è attivamente impegnata direttamente o a supporto di clienti terzi.

Per Informazioni:

Investor Relations e Direttore Generale IPI:

Fosco Ferrato tel. 011 0062979 – cell. 335 296216

Media Relations IPI:

Rita Antelmi tel. 011 0062982 – cell. 333 3515918

Community – Consulenza nella comunicazione:

Tel. + 39 02 89404231

Marco Rubino – Mob. +39 335 6509552