



COMUNICATO STAMPA

L'Assemblea degli Azionisti IPI ha approvato il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2012.

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

- Approvato il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2012 di IPI S.p.A. che si è chiuso con una perdita di Euro 4.140.811,43 coperta con utilizzo per corrispondente ammontare della riserva sovrapprezzo azioni. Nessuna distribuzione di dividendo. La perdita risultante dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2012 è stata di 1,4 milioni di euro.

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

dati in euro/milioni

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
• Ricavi adjusted e Proventi operativi	38,5	44,0
• Risultato Operativo (EBIT)	6,6	6,2
• Risultato Netto	(1,4)	(2,9)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
• Posizione finanziaria netta	(205,8)	(203,1)
• Immobili	335,7	337,3
• Patrimonio netto	108,6	115,6
Dipendenti	n° 143	n° 141
<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
• Vendita immobili adjusted	10,3	15,5
• Servizi Immobiliari	2,4	3,0
• Canoni di locazione e spese	14,8	14,9
• Prestazioni Alberghiere	10,2	9,9
• Totale	37,7	43,3

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

dati in euro/milioni

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
• Ricavi e Proventi operativi	6,1	11,9
• Risultato Operativo lordo (EBITDA)	(1,3)	0,9
• Risultato Netto	(4,1)	(3,4)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
• Posizione finanziaria netta	(15,8)	(11,4)
• Patrimonio netto	100,2	108,4

L'esercizio 2012 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- la vendita di immobili per 10,3 milioni di euro;
- canoni di locazione e recupero spese per 14,8 milioni di euro;
- ricavi nei servizi immobiliari per 2,4 milioni di euro;
- la gestione degli alberghi con ricavi in crescita del 4% circa e con un miglioramento dei margini;

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI, che non ha avuto significative variazioni, è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2012 per **335,7 milioni** di euro rispetto ai 337,3 milioni di euro di fine 2011.

Il 69,7% è costituito da immobili di investimento a medio lungo termine a reddito, il 23,2% da immobili da trading e il 7,1% da aree da sviluppare.

I **servizi immobiliari** di advisory e intermediazione sono prestati sul territorio con proprie strutture operative in Roma, Milano, Genova, Torino, Bologna, Padova e Pisa.

L'attività di advisory: property e facility management, valutazioni e perizie, due diligence, project management, nel corso del 2012 ha riguardato il patrimonio immobiliare di alcuni soggetti istituzionali, fondi immobiliari e aziende, oltre che quello Gruppo IPI. Alcuni nuovi incarichi sono stati acquisiti e il loro incremento diventa uno degli obiettivi per il 2013.

L'attività di gestione ha riguardato circa 1.974 unità immobiliari per una superficie sviluppata di circa 952.364 mq., circa n. 223 contratti di locazione gestiti per un ammontare di circa 43,1 milioni di euro di canoni annui. Le valutazioni e due diligence hanno riguardato immobili del valore di 110 milioni di euro. I ricavi 2012 per queste attività di advisory sono stati di 0,7 milioni (1 milione nel 2011).

Per l'**intermediazione immobiliare** lo sforzo è stato quello di far rientrare IPI sul mercato come intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising, che ci qualifica nei confronti di investitori istituzionali, aziende e operatori economici.

L'intermediato nel 2012 è stato di 42 milioni di euro rispetto ai 47 milioni di euro del 2011; le provvigioni maturate sono state 1,7 milioni (2 milioni nel 2011). Al 31 dicembre 2012 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per 721 milioni di euro rispetto ai 448 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La forte contrazione delle transazioni sul mercato ha fatto sentire i suoi effetti anche sull'attività di IPI che ha visto ridursi rispetto al 2011 sia il valore dell'intermediato sia le provvigioni maturate.

Anche la mediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2012 ha intermediato mutui per 9,7 milioni di euro rispetto ai 21,7 milioni del 2011.

La fase organizzativa e di apertura delle filiali ha coinciso con una pessima situazione di mercato che ha fortemente penalizzato l'iniziativa di IPI nella intermediazione.

Riconoscendo come tuttora valido il progetto di apertura di Filiali dirette, l'attuale contesto di mercato porterà a mantenere viva la struttura con un posizionamento sul segmento degli immobili "corporate" cioè gli immobili degli investitori istituzionali, delle e per le aziende, gli studi professionali, gli edifici direzionali, produttivi e commerciali, i cantieri, e non ultima un'attenzione alle dismissioni dei patrimoni pubblici e privati. Tutto questo in quadro di controllo dei costi e degli investimenti.

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, entrambi di quattro stelle, con 380 camere complessive.

L'attività alberghiera non è considerata parte del core business di IPI, ma è solo strumentale alla valorizzazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera, per questo ci si avvale dell'organizzazione e brand del Gruppo alberghiero NH Hoteles.

Nel 2012 l'attività alberghiera ha avuto un buon incremento dei ricavi con un + 4% circa e una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 1,4 milioni di euro (1,1 milioni di euro nel 2011).

Andamento della gestione

I **ricavi** 2012 sono **diminuiti** complessivamente del 13% per effetto della diminuzione della vendita di immobili, per i canoni di locazioni diminuiti del 2% in conseguenza di un aumento degli spazi liberi, per le provvigioni di intermediazione immobiliare e creditizia diminuite del 17% e per la diminuzione del 27% dei ricavi dei servizi immobiliari. I ricavi dell'attività alberghiera sono cresciuti del 4%.

Il margine operativo di 8,7 milioni di euro si è incrementato del 2,4%.

Il **risultato operativo** è migliorato rispetto allo scorso esercizio del 6,5% attestandosi a 6,6 milioni nonostante i costi sostenuti per l'espansione dei servizi immobiliari attraverso l'apertura di nuove filiali, il mantenimento della struttura e dell'organizzazione integrata con supporti gestionali e un' incisiva azione di comunicazione e pubblicità per rafforzare il marchio IPI.

L'indebitamento finanziario netto è di **205,8 milioni** di euro nel 2012 rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011. L'aumento dell'indebitamento finanziario a fine 2012, dopo che nel corso dell'anno sono stati rimborsati 9,6 milioni di euro in linea capitale di mutui e finanziamenti in essere, è

conseguente anche all'accantonamento di circa 5,7 milioni per la valutazione al fair value dei contratti derivati per la copertura del rischio tassi di interesse. Sono stati sostenuti oneri finanziari per 9,8 milioni di euro

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.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e per circa la metà, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 65% di fine 2012 (invariato rispetto al 2011) è un indice sostenibile anche nell'attuale contesto di mercato

Evoluzione prevedibile della Gestione.

L'andamento del Gruppo IPI nel 2013 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 ridotto oltreché molto oneroso.

Per l'evoluzione prevedibile della gestione, dobbiamo ribadire quanto già prospettato lo scorso anno e cioè 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'altra componente su cui contare per conseguire un risultato che si auspica possa essere non più negativo, sempreché il quadro generale migliori nel corso del 2013.

Torino, 15/04/2013

Per Informazioni:

Investor Relations e Direttore Generale

Fosco Ferrato tel. 011 4277979 – cell. 335296216

Media Relations:

Daniela Nicoletti tel. 011 4277804

Community – Consulenza nella comunicazione:

Marco Rubino tel. 02 89404231 – cell. 335 65095