



COMUNICATO STAMPA

IPI: UTILE di 59 milioni nel primo semestre 2016

Utile netto di 59,4 milioni di euro il risultato del primo semestre 2016

Risultato operativo positivo di 66,5 milioni di euro
Posizione finanziaria netta migliorata di 97 milioni di euro.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. riunitosi in data odierna, ha approvato la relazione finanziaria semestrale del 2016.

Il Gruppo IPI chiude il primo semestre 2016 con un utile di 59,4 milioni di euro (perdita di 3,2 milioni di euro nel corrispondente semestre 2015).

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2016 confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>1° semestre 2016</i>	<i>1° semestre 2015</i>
<small>(Euro milioni)</small>		
• Ricavi e proventi	132,3	18,5
• Risultato Operativo(EBIT)	66,5	1,9
• Risultato Netto	59,4	(3,2)

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>30.06.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
• Immobili	253,2	306,3
• Posizione Finanziaria Netta	(135,6)	(232,6)
• Patrimonio netto	97,3	40,7

Andamento economico

I ricavi consolidati nel primo semestre 2016 sono stati di 132,3 milioni di euro (18,4 milioni nel corrispondente semestre 2015). I ricavi disaggregati e confrontati con i periodi precedenti sono stati:

<small>(Migliaia di euro)</small>				
2015		1° semestre 2016	1° semestre 2015	%
10.795	Vendite immobili	118.000	3.625	
12.246	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	5.583	6.533	-14,5%
2.961	Servizi immobiliari (agency e advisory)	1.823	1.470	+24,0%
11.803	Gestione strutture ricettive	6.102	6.111	-0,1%
1.416	Recupero spese	806	667	+20,8%
39.246	Totale Ricavi	132.314	18.406	

Il grande incremento è dato dalla vendita di immobili e delle attività di agency e advisory, mentre c'è stata una diminuzione dei canoni di locazione che restano sempre un ammontare significativo.

Determinante per le risultanze del semestre 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: la vendita ha generato un importante utile e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta.

Nel primo semestre 2016 rileviamo, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, un netto miglioramento del margine operativo, che si attesta a 67,6 milioni di euro (è stato di 2,9 milioni nel primo semestre 2015). Il risultato netto di periodo è positivo per 59,4 milioni di euro rispetto alla perdita di 3,2 milioni del semestre del 2015, pur avendo assorbito oneri finanziari netti per 4,5 milioni di euro e imposte per 2,7 milioni di euro.

IPI continua a perseguire la **strategia** di crescita come "società di investimenti immobiliari" proprietaria al 30 giugno 2016 di un patrimonio immobiliare con un valore di mercato di oltre 314 milioni e di bilancio di circa 253 milioni di euro, e come "società di servizi immobiliari" focalizzata nella consulenza per la valorizzazione e la gestione di patrimoni immobiliari. Le disponibilità liquide del Gruppo di oltre 50 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, valutando anche la possibilità di investire in realtà specializzate nella gestione del risparmio, onde promuovere fondi immobiliari e altre tipologie di investimento collettivo nel real estate.

Il valore di mercato del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI al 30 giugno 2016 è di **314,4 milioni** circa con un valore di bilancio di **253,2 milioni** di euro rispetto ai 306,3 milioni di euro a fine 2015.

La variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre e 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 30/06/2016		Valori al 31/12/2015	
	mercato	contabile	mercato	Contabile
Immobili a reddito	228.637	174.942	312.137	228.043

Portafoglio dinamico	50.274	48.407	50.274	48.407
Aree da sviluppo	35.520	29.808	35.520	29.808
Totale	314.431	253.157	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, senza considerare quelli verso le società del Gruppo IPI, sono stati di 0,9 milioni di euro (0,7 milioni nello stesso periodo del 2015). Sono aumentati i clienti e la crescita del fatturato nei prossimi semestri sarà conseguente. Crediamo nel modello di business di società indipendente anche se resta più difficile acquisire quote di mercato rispetto alle società di property con attività captive. Per questo un obiettivo è la crescita per linee esterne con acquisizione di altri operatori o portafogli di clienti.

Nella **intermediazione** la struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa nel agency e brokerage immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

IPI Intermediazione nel primo semestre 2016 ha intermediato operazioni per 84,4 milioni di euro (82,2M di vendite e 2,2 M di locazioni) rispetto ad un intermediato dello stesso periodo del 2015 di 15,5 milioni di euro (12,4M di vendite e 3,1M di locazioni). Un semestre in crescita con ricavi per 1,4 milioni di euro nel primo semestre 2016 in progresso rispetto ai 0,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2015. Al 30 giugno 2016 la società ha in essere mandati per promuovere la vendita di immobili per un controvalore di 458 milioni di euro e per promuovere locazioni per 21 milioni di euro di canoni (335 milioni di euro complessivi al 31 dicembre 2015). Dopo il 30 giugno 2016 sono stati acquisiti incarichi da compagnie di assicurazione, da società di gestione di fondi immobiliari e operatori immobiliari per promuovere la vendita di immobili del valore di oltre 170 milioni di euro.

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2016 sono stati intermediati mutui per 9,9 milioni di euro (9,3 milioni nel corrispondente periodo del 2015).

Attività alberghiera. I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2016 sono stati di 6,1 milioni, in linea rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In corrispondenza di una diminuzione del tasso di occupazione e del ricavo medio per camera si è registrato un netto miglioramento nell'attività di ristorazione, sia per i volumi sia per i margini. Il margine operativo lordo è di 657 mila euro rispetto a 674 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La Posizione finanziaria netta è negativa per 135,6 milioni di euro e migliora rispetto al 31 dicembre 2015 di 96,9 milioni. Il Gruppo ha disponibilità liquide per oltre 57 milioni. L'indebitamento finanziario netto è pari a 1,99 volte il patrimonio netto e determina un loan to value del 62%.

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2016 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI, fatta eccezione del progetto di 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 29 giugno 2016 è stata deliberata la fusione che dovrebbe avvenire entro la fine dell'esercizio con effetti fiscali e contabili dal 1 gennaio 2016. Con la fusione l'utile della controllata confluirà direttamente nella capogruppo che potrà così ripianare nel bilancio separato la perdita dell'esercizio 2015 riportata a nuovo.

Evoluzione prevedibile della Gestione.

Non ci si attende un incremento del risultato d'esercizio rispetto a quanto già realizzato nel 1° semestre

Torino, 12 settembre 2016

Per Informazioni:

CFO : Cavallo Giorgio tel. 011 4277987 – cell. 335 8722869; g.cavallo@ipi-spa.com

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2016

Gruppo IPI - Consolidato		
ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2016	31.12.2015
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	61	126
	61	126
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	21.572	21.790
- Beni in locazione finanziaria	19.801	19.919
	41.373	41.709
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	69.136	69.673
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	69.136	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	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	83	83
	89	89
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	112.729	113.667
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	145.502	197.706
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10.565	11.911
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	1.813	3.385
- Crediti vari e altre attività correnti	8.752	8.526
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	1.302	1.302
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	57.529	11.835
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	214.898	222.754
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	327.627	336.421

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2016

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2015	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	97.301	40.679
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	(32.545)	21.641
- Riserva di copertura flussi di cassa	(11.611)	(8.854)
- Utili (perdite) del periodo	59.379	(54.186)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	97.301	40.679
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	177.280	209.287
- Debiti finanziari	158.272	189.088
- Passività per locazioni finanziarie	19.008	20.199
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	1924	2.087
Fondo imposte differite	375	375
Fondi per rischi ed oneri futuri	17.484	17.484
Debiti vari e altre passività non correnti	289	289
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	197.352	229.522
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	17.174	36.426
- Debiti finanziari	14.728	25.900
- Passività per locazioni finanziarie	1.833	9.913
- Altre passività finanziarie	613	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	15.800	29.794
- Debiti commerciali	2.803	7.170
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.997	22.624
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	32.974	66.220
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	230.326	295.742
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	327.627	336.421

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2016

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2015	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2016	30.06.2015	Differenza
39.246	Ricavi		122.344	18.406	113.908
1363	Altri proventi		27	92	(65)
40.609	Totale ricavi e proventi operativi		122.341	18.498	113.843
(13.050)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(7.312)	(6.688)	(624)
(7.918)	Costi del personale		(4.183)	(4.144)	(39)
(2.835)	Altri costi operativi		(1.103)	(1.133)	30
(3.632)	Accantonamento fondi		0	0	0
53	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(2.194)	Variazione delle rimanenze		(52.131)	(3.625)	(48.506)
1.033	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/M INUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		67.612	2.908	64.704
(1870)	Ammortamenti		(1079)	(996)	(83)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
(43.671)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
(44.508)	RISULTATO OPERATIVO		66.533	1.912	64.621
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
110	Proventi finanziari		212	125	87
(9.759)	Oneri finanziari		(4.643)	(4.954)	311
(54.157)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		62.102	(2.917)	65.019
(29)	Imposte sul reddito del periodo		(2.723)	(261)	(2.462)
(54.186)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		59.379	(3.178)	62.557
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
(54.186)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO		59.379	(3.178)	62.557
	altre componenti del conto economico complessivo				
1.890	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(2.757)	866	(3.623)
1.890	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(2.757)	866	(3.623)
(52.296)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		56.622	(2.312)	58.934