



COMUNICATO STAMPA

## IPI CHIUDE IN UTILE IL 1° SEMESTRE 2012

Utile netto di 2,1 milioni di euro il risultato del primo semestre 2012

Risultato operativo positivo di 7,5 milioni di euro in crescita del 127%  
Indebitamento finanziario netto diminuito di 11,3 milioni di euro.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. riunitosi in data odierna, ha approvato la relazione finanziaria semestrale del 2012.

Il Gruppo IPI chiude il primo semestre 2012 con un utile di 2,1 milioni di euro (perdita di 0,7 milioni di euro nel corrispondente semestre 2011). Un risultato ancor più apprezzabile in questo contesto negativo e difficile del mercato immobiliare, considerato che non concorrono allo stesso poste straordinarie.

I principali dati del bilancio consolidato al 30 giugno 2012 confrontati con quelli dell' esercizio precedente sono:

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>1° semestre 2012</i>	<i>1° semestre 2011</i>
• Ricavi	15,8	20,0
• Altri proventi	0,1	0,2
• Risultato Operativo(EBIT)	7,5	3,3
• Risultato Netto	2,1	(0,7)

  

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>30.06.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
• Immobili	334,3	337,3
• Indebitamento finanziario netto	191,8	203,1
• Patrimonio netto	115,5	115,6

I ricavi consolidati nel primo semestre 2012 sono stati di 15,8 milioni di euro (20,0 milioni nel corrispondente semestre 2011) ma i ricavi rettificati sono di 24,5 milioni – quindi in aumento rispetto al corrispondente periodo del 2011 - riclassificando tra i ricavi il provento realizzato con la vendita, effettuata nel semestre, di un'area classificata in bilancio tra gli investimenti immobiliari.

IPI continua a perseguire la strategia di crescita come “società di investimenti immobiliari” proprietaria al 30 giugno 2012 di un patrimonio immobiliare di circa 334 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 390 milioni, e come “società di servizi immobiliari” focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari.

Il valore del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI in bilancio al 30 giugno 2012 è di **334,3 milioni** di euro rispetto ai 337,3 milioni di euro a fine 2011.

Gli immobili a reddito del patrimonio immobiliare hanno un valore di 209,5 milioni di euro.

Nel semestre non ci sono state significative entrate né uscite di immobili, fatta eccezione per una porzione di area a Torino, a uso parcheggio, che è stata venduta realizzando una plusvalenza consistente.

E' proseguita la valorizzazione di alcuni immobili e aree di proprietà.

Dopo la chiusura del semestre, e avrà effetto in futuro, è stato perfezionato il contratto di locazione dell'intero immobile di proprietà in Milano, via Montenapoleone. Il canone di locazione convenuto si colloca ai livelli praticati nel segmento delle high street, e determinerà un importante miglioramento della redditività aziendale. La locazione è già in corso e sarà a regime con la liberazione dell'immobile, ora in parte occupato, e la consegna degli spazi liberati, anche per porzioni, al neo conduttore.

**Servizi immobiliari.** Il piano di acquisizione di quote di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari è confermato da un'intensa attività di promozione che ha permesso al Gruppo IPI di ripresentarsi al mercato quale protagonista apprezzato e riconosciuto. Il processo di acquisizione è lento anche in considerazione delle condizioni critiche di mercato e dei competitors sempre più aggressivi in termini commerciali, ma in questo contesto si è riusciti a mantenere il livello dei ricavi pari a quello del medesimo periodo dello scorso esercizio.

Nell' **intermediazione** la struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova e Pisa (per uso turistico in loco), è completata e operativa e si colloca come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

IPI Intermediazione nel primo semestre 2012 ha intermediato operazioni per 30,7 milioni di euro (27,5 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2011).

I ricavi-provvigioni generati dall'attività d'intermediazione immobiliare sono stati di 1,1 milioni di euro nel primo semestre 2012 sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2011 (1,2 milioni di euro).

Al 30 giugno 2012 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita d'immobili per un valore di oltre 872 milioni di euro (oltre 450 milioni di euro al 31 dicembre 2011).

Nel primo semestre sono stati intermediati mutui per 4,7 milioni di euro (11,2 milioni nel corrispondente periodo del 2011). Alla luce anche delle nuove disposizioni di legge sugli intermediari creditizi nei prossimi mesi saranno definiti i piani di sviluppo di quest'attività che al momento è esercitata solo nelle aree di Torino, Milano e Roma.

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'**attività alberghiera** nei due alberghi di proprietà in Torino. Gli alberghi per 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar, hanno realizzato ricavi in progresso del 6,8% rispetto al corrispondente periodo del 2011, e un consistente miglioramento dei margini.

La società gestisce direttamente i due alberghi in collaborazione con la catena alberghiera NH, sotto l'insegna NH Lingotto e NH Lingotto Tech.

### **Andamento della gestione**

Nel primo semestre 2012 rileviamo, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente un netto miglioramento del margine operativo, che si attesta a 7,5 milioni di euro (è stato di 3,3 milioni nel primo semestre 2011), sia per la tenuta dei canoni di locazione degli immobili di proprietà sia per effetto della plusvalenza originata dalla vendita di un'area adibita a parcheggio e iscritta in bilancio tra gli investimenti. Il risultato netto di periodo è positivo per 2,1 milioni di euro rispetto alla perdita di 0,7 milioni del semestre del 2011, pur avendo assorbito oneri finanziari netti per 5 milioni di euro e imposte per 0,4 milioni di euro.

L'**indebitamento finanziario netto** è di **191,8 milioni** di euro rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011. Diminuito di 11,3 milioni oltre che per effetto dell'attività caratteristica anche per il rimborso

ottenuto dall'Agenzia delle Entrate di una parte ( 8 milioni di euro) del credito IVA vantato dal Gruppo. Con l'obiettivo di rifinanziare l'indebitamento è stato contratto con una banca un mutuo di 10 milioni di euro, della durata di 15 anni.

L'indebitamento finanziario netto è pari a 1,66 volte il patrimonio netto e determina un loan to value del 67%.

#### **Evoluzione prevedibile della Gestione.**

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2012, in assenza di ulteriori vendite di immobili significativi e con i servizi immobiliari che per la situazione del mercato immobiliare vedono i ricavi stabili, è un consolidamento delle posizioni conseguite con un risultato economico di sostanziale pareggio, salvo oneri straordinari al momento non previsti né prevedibili, e una riduzione dell'indebitamento finanziario

Torino, 19 settembre 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 6509552

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2012

## Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2012	31.12.2011
<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>		
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	314	289
	<b>314</b>	<b>289</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	21.208	21.509
- Beni in locazione finanziaria	20.758	20.888
	<b>41.966</b>	<b>42.397</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	78.624	79.143
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>78.624</b>	<b>79.143</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	74	74
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	68	68
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	53.308	53.031
Crediti vari e altre attività non correnti	149	167
	<b>53.531</b>	<b>53.272</b>
Attività per imposte anticipate	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>174.435</b>	<b>175.101</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	214.255	215.497
Attività clasificate come detenute per la vendita	-	1.934
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	17.416	27.834
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	4.087	7.030
- Crediti vari e altre attività correnti	13.329	20.804
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	16.988	4.702
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>248.675</b>	<b>249.983</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>		
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>423.110</b>	<b>425.084</b>

# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2012

## Gruppo IPI - Consolidato

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2012	31.12.2011
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>115.524</b>	<b>115.633</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	48.050	51.000
- Riserva di copertura flussi di cassa	(6.012)	(3.789)
- Utili ( perdite ) del periodo	2.114	(2.950)
quota di pertinenza dei terzi	-	-
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>115.524</b>	<b>115.633</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	223.163	217.022
- Debiti finanziari	185.568	177.668
- Passività per locazioni finanziarie	37.595	39.354
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	2.442	2.450
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.014	14.034
Debiti vari e altre passività non correnti	105	386
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>239.724</b>	<b>233.892</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	38.910	43.781
- Debiti finanziari	35.851	40.599
- Passività per locazioni finanziarie	2.905	3.028
- Altre passività finanziarie	154	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	28.952	31.778
- Debiti commerciali	5.625	6.496
- Debiti per imposte correnti	-	71
- Debiti vari e altre passività correnti	23.327	25.211
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>67.862</b>	<b>75.559</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>307.586</b>	<b>309.451</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>423.110</b>	<b>425.084</b>

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PRIMO SEMESTRE 2012

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>				
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
<b>31.12.2011</b>	(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>Differenza</b>
43.261	Ricavi	15.774	19.983 -	4.209
702	Altri proventi	54	161 -	107
<b>43.963</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>15.828</b>	<b>20.144 -</b>	<b>4.316</b>
(13.402)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(7.186)	(5.529)	(1.657)
(8.297)	Costi del personale	(4.353)	(4.630)	277
(1.566)	Altri costi operativi	(998)	(750)	(248)
(539)	Accantonamento fondi	(174)	(237)	63
1.505	Rilascio fondi	40	214	(174)
(200)	Svalutazione immobili			
(13.194)	Variazione delle rimanenze	(1.294)	(4.844)	3.550
<b>8.270</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>1.863</b>	<b>4.368</b>	<b>(2.505)</b>
(2.065)	Ammortamenti	(1.150)	(1.045)	(105)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	6.816		6.816
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-	-
<b>6.205</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>7.529</b>	<b>3.323</b>	<b>4.206</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
879	Proventi finanziari	418	326	92
-	<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-	-
(9.471)	Oneri finanziari	(5.424)	(4.165)	(1.259)
<b>(2.387)</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>2.523</b>	<b>(516)</b>	<b>3.039</b>
(563)	Imposte sul reddito del periodo	(409)	(188)	(221)
<b>(2.950)</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>	<b>2.114</b>	<b>(704)</b>	<b>2.818</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
<b>(2.950)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>	<b>2.114</b>	<b>(704)</b>	<b>2.818</b>
	altre componenti del conto economico complessivo			
(3.789)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	(2.223)		
<b>(3.789)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV</b>	<b>(2.223)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>(6.739)</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>	<b>(109)</b>	<b>(704)</b>	<b>2.818</b>
<b>(0,04)</b>	<b>UTILE (PERDITA) PER AZIONE *</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,01)</b>	

\*(importo espresso in centesimi di euro)