



COMUNICATO STAMPA

anche ai sensi del Regolamento (UE) 596/2014 del 16/4/2014, per la diffusione al pubblico di informazioni privilegiate

IPI s.p.a

Il Consiglio di Amministrazione

approva il progetto di bilancio dell'esercizio e il bilancio consolidato 2018 e la Relazione sulla gestione.

Patrimonio immobiliare di 329 milioni;

Servizi di advisory, agency e management: 18,8 milioni di valore della produzione (+27% rispetto al 2017);

EBITDA 10,9 milioni (2,6 milioni nel 2017);

Utile netto consolidato di 1,1 milioni.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio 2018 della Capogruppo e il Bilancio consolidato 2018 del Gruppo IPI.

Il Gruppo IPI realizza un margine operativo lordo (EBITDA) di 10,9 milioni di euro (2,6 milioni nel 2017) e chiude l'esercizio 2018 con un utile consolidato di 1,1 milioni di euro (utile di 0,6 milioni nell'esercizio 2017 e di 1,4 milioni nel bilancio 2017 rideterminato).

Con il bilancio 2018, considerando IPI una "investment property" coerentemente con l'attività esercitata, gli immobili considerati "Investimenti immobiliari", cioè gli immobili non strumentali e quelli non in trasformazione, sono stati valutati al "fair value" o "valore di mercato" secondo il principio contabile internazionale IAS 40; mentre gli immobili in corso di sviluppo o trasformazione sono mantenuti in bilancio al costo.

Tale impostazione ha fatto emergere le plusvalenze latenti, per gli immobili già classificati a bilancio 2017 come investimenti immobiliari ma che erano valutati al costo. Tale plusvalore, al netto delle imposte differite, è stato iscritto come riserva di patrimonio netto. Di conseguenza, solo al fine di un confronto di dati omogenei di bilancio, è stato "rideterminato" il bilancio 2017.

Il maggior valore dell'investimento immobiliare sulla base della valutazione al fair value, iscritto a riserva di patrimonio netto al netto delle imposte differite, è di 22,9 milioni di euro.

Per gli immobili non strumentali e in trasformazione, classificati alla voce di bilancio 2018 come investimenti immobiliari, l'effetto a conto economico della valutazione al fair value è positivo di 6,4 milioni di euro.

I valori di tutti gli immobili sono stati determinati da un valutatore esterno indipendente.



I principali dati del bilancio consolidato 2018 confrontati con quelli dell'esercizio precedente e con quelli del bilancio 2017 rideterminato sono:

Dati economici Consolidati	2018	2017	2017 rideterminato
(Euro milioni)			
• Ricavi e proventi	46,0	44,0	44,0
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	10,9	2,6	2,6
• Risultato Netto	1,1	0,6	1,4

Dati patrimoniali Consolidati	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017 rideterminato
• Immobili (valore di bilancio)	295,8	248,7	280,0
• Posizione Finanziaria Netta	(171,0)	(161,4)	(161,4)
• Patrimonio netto	105,9	83,3	105,9

Andamento della gestione

Nel 2018 IPI ha proseguito nello sviluppo delle propria attività:

- nei **servizi di advisory e management** nell'immobiliare attraverso AGIRE s.r.l. e ArcoEngineering s.r.l. focalizzate nel property e project management, due diligence ed engineering; con IPI Intermediazione s.r.l. nell'agency e brokerage immobiliare, e ImutuiPI s.r.l. nella mediazione creditizia.

AGIRE è stata impegnata nel processo di integrazione – dopo le fusioni societarie di IPI Servizi con Groma s.r.l. e ArcoTecnica s.r.l. le società che IPI ha acquisito nel 2017 – alle quali nel 2018 si è aggiunta ReThink s.r.l., di cui IPI ha acquisito una partecipazione del 66,66% e poi l'ha incorporata in AGIRE nel 2018. AGIRE ha mantenuto sostanzialmente la quota di mercato che le deriva dalla somma della produzione delle società che l'hanno costituita, ed il processo di integrazione e ottimizzazione è previsto che porti, nell'esercizio in corso, ad un aumento del valore della produzione e ad un margine EBITDA migliore.

IPI Intermediazione ha consolidato la presenza sul territorio, aprendo una Filiale anche a Napoli negli ultimi mesi dell'anno, per presidiare e sviluppare la presenza di IPI nel Sud Italia.

- come **investitore immobiliare il Gruppo IPI:**
 - ha completato la ristrutturazione di Palazzo Novecento in Torino di cui sono stati venduti circa l'85% degli appartamenti realizzati.
 - è stata avviata la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti dell'immobile di proprietà in Firenze;
 - sono stati riqualificati circa mq. 6.000 di uffici al Lingotto e quindi concessi in locazione;
 - avviati i lavori di ristrutturazione e trasformazione in appartamenti da locare, di un piano nel fabbricato in Milano via Manzoni n°44;



- sono state vendute alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta per un ricavo di circa 2 milioni;
- sono state acquisite partecipazioni in Leopoldine S.p.a. e Tenuta Il Cicalino s.r.l. per sviluppare in Toscana in partnership delle operazioni immobiliari turistico-ricettive e di agriturismo. Leopoldine è proprietaria di 21 casali in Val di Chiana per oltre mq.20.000 di superficie utile completamente da ristrutturare. Il Cicalino è un'azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, ed è proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

- **Gestione di strutture ricettive**

Nel 2018 un albergo al Lingotto, gestito dalla controllata Lingotto Hotels s.r.l., è entrato nella catena alberghiera Hilton, con il brand DoubleTree by Hilton, mentre l'altro hotel è sempre parte della catena NH. Il cambio di brand ha portato ad un aumento dei ricavi e alla tenuta dei margini nel 2018, nonostante l'avvio con un nuovo brand determini una perdita di fatturato nello startup. La proiezione per il 2019 è di un'ulteriore crescita e miglioramento. Possibile sviluppo è la gestione di alcune strutture ricettive agro-turistiche delle partecipate Leopoldine e/o Il Cicalino.

Dati economici, finanziari e patrimoniali.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2018 sono stati di 43,5 milioni di euro (42,3 milioni nel 2017) che disaggregati e confrontati con l'esercizio precedente sono stati:

	2018	2017	%
Vendite immobili	1.985	5.694	-65%
Canoni di locazione e proventi per godimento beni	8.500	8.516	
Servizi immobiliari (agency e advisory)	18.852	14.792	+27%
Gestione strutture ricettive	12.536	11.973	+5%
Recupero spese	1.609	1.307	+23%
Totale Ricavi	43.482	42.282	

(cifre in migliaia di euro)

Il risultato dell'esercizio 2018 è un utile netto di 1,1 milioni di euro, rispetto ad un risultato di 1,4 milioni del bilancio 2017 rideterminato.

Si evidenzia che nel valore della vendita di immobili non sono state considerate, in applicazione dei principi contabili adottati, le vendite effettuate degli appartamenti di Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange per complessivi 23,6 milioni di euro circa, con rogiti nel 2018 condizionati alla mancata prelazione ai sensi di legge, da parte dello Stato e degli enti territoriali aventi diritto, essendo beni vincolati dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. La condizione poi si è verificata nel 2019. Dette vendite saranno rilevate come valore della produzione e margine nell'esercizio 2019, contribuendo positivamente al risultato del 2019.



Il Consiglio di Amministrazione ha proposto – all'Assemblea degli Azionisti convocata per il 24 aprile 2019 - di destinare l'utile dell'esercizio 2018 a riserva legale e a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti. Non c'è proposta di dividendo agli azionisti.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è di 295,8 milioni con un valore di mercato di **329 milioni** di euro. Costituiscono il patrimonio immobiliare:

	Valori al 31/12/2018		Valori al 31/12/2017	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Investimenti Immobiliari	288.718	262.487	288.129	223.672
Immobili in corso di trasformazione	40.300	33.340	27.200	25.037
Totale	329.018	295.827	315.329	248.709

Servizi immobiliari. sono esercitati dalla controllata Agire S.r.l.(società partecipata da IPI per il 75,98% risultante dalla fusione di IPI Servizi s.r.l.-Groma s.r.l.–ArcoTecnica s.r.l. oltre a ReThink s.r.l.) e ArcoEngineering s.r.l. (partecipata indirettamente da IPI per il 70%) L'attività è la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata.

Dopo le fusioni avvenute nel 2017 tra IPI Servizi – Groma, a fine 2018 vi è stata l'incorporazione di ArcoTecnica e ReThink, così facendo IPI ha costituito un soggetto anzitutto indipendente rispetto alle SGR e agli investitori e in grado di essere, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nelle attività di *property e project management, advisory, due diligence, valuation, development management*.

Una piattaforma informatica progettata e sviluppata *in house*, frutto dell'esperienza in oltre venti anni di gestione integrata degli immobili da parte della incorporata Groma, è lo strumento che qualifica AGIRE nei confronti dei *competitors*.

Attività alberghiera. E' continuata la gestione diretta dei due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto Congress e Double Tree by Hilton Turin Lingotto, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

L'indebitamento finanziario è di 185,5 milioni di euro a fine 2018 rispetto ai 181,6 milioni di euro al 31/12/2017 con un peggioramento di 3,9 milioni per l'effetto degli investimenti effettuati in corso d'anno. L'indebitamento finanziario è sceso, dopo la chiusura dell'esercizio, a **176 milioni** di euro per effetto in particolare di una parte degli atti di vendita delle unità immobiliari in Palazzo Novecento
L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine.



Nel 2019 saranno da rimborsare 7,5 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 15 milioni del 2018, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

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

Il Loan to Value (debito finanziario/fair value degli immobili) a fine 2018 è pari al 55,6% rispetto al 58% di fine 2017

Prestiti Obbligazionari. Nel corso del 2018 IPI ha rimborsato 9,1 milioni del Prestito Obbligazionario IPI 7% 2014-2021, di cui 5,1 milioni in anticipo rispetto alla scadenza, con un outstanding ora di 8,4 milioni.

Il periodo di sottoscrizione del Prestito Obbligazionario IPI 5% 2018-2023 è stato prorogato al 31 dicembre 2019. Alla data risulta sottoscritto per 8,4 milioni rispetto ad un emesso di 20 milioni.

La Posizione finanziaria netta al 31/12/2018 è negativa per 171,0 milioni di euro (161,4 milioni a fine 2017) e il peggioramento è sostanzialmente l'effetto degli investimenti effettuati per le acquisizioni, gli investimenti negli immobili di proprietà per ristrutturazioni e trasformazioni e l'adozione dell'IFRS 9. La posizione finanziaria netta è ora negativa per 165 milioni di euro.

Il Patrimonio netto è di 105,9 milioni di euro nel 2018 rispetto a 83,3 milioni di euro del 2017 e ai 105,9 milioni del 2017 rideterminato. L'incremento è dato oltre che al risultato dell'esercizio, dall'iscrizione a riserva del plusvalore di 22,9 milioni che è derivato dalla valorizzazione al fair value agli uffici di proprietà al Lingotto.

Assetto organizzativo

Nel 2018, fatta eccezione per l'acquisizione di ReThink s.r.l. e le fusioni per incorporazione di Arcotecnica s.r.l. e ReThink s.r.l. in Agire, non si sono verificate altre modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

Il Bilancio dell'esercizio 2018 della Capogruppo

IPI S.p.A. oltre ad essere la Capogruppo che possiede direttamente o indirettamente tutte le società al 100% fatta eccezione per Agire s.r.l. e Arcoengineering s.r.l. e nei confronti delle quali esercita attività di direzione e coordinamento, oltreché di finanziamento delle loro attività, è anche proprietaria direttamente di un patrimonio immobiliare.

I principali dati del bilancio dell'esercizio 2018 della Capogruppo IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente sono:

Dati economici	2018	2017
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	4,6	5,2
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	3,7	(1,8)
• Risultato Netto	1,5	1,3
Dati patrimoniali	31.12.2018	31.12.2017
• Posizione Finanziaria Netta	(35,3)	(27,1)
• Patrimonio netto	68,0	67,5



Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione.

Non ci sono eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio da segnalare, se non la verificata condizione degli atti di vendita delle unità immobiliari di Palazzo Novecento con l'incasso del prezzo da parte della società proprietaria.

La gestione nel 2019 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili che si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità, sia del mondo AGIRE sia dell'agency, brokerage e advisory immobiliare di IPI Intermediazione, si esplichino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata. La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

Vittorio Moscatelli – Amministratore Delegato del Gruppo IPI ha dichiarato: *"Il bilancio dell'esercizio 2018 è rappresentativo della qualificazione di IPI come "investment property company" e "advisory & management company" ed il ritorno di IPI quale soggetto rilevante nell'industria immobiliare, impegnata ad attuare la strategia di crescita nella gestione integrata degli immobili, e pronta a cogliere le opportunità di investimento sviluppando con successo operazioni immobiliari. Dopo di che, il margine operativo ed il risultato positivo dell'esercizio sono le basi per proseguire nella crescita, con le proprie forze, per raggiungere traguardi ambiziosi"*

Torino, 22 marzo 2019

Contatti:

Nicolò OMENTO | Giorgio CAVALLO
IPI s.p.a. – via Nizza 262/59 - 10126 Torino
+39 011 4277816 – 011 4277987
n.omento@ipi-spa.com | g.cavallo@ipi-spa.com

Media Relations:

Marco Rubino di Musebbi
Community
+39 02 89 40 42
marco.rubino@communitygroup.it



IPI è una investment property company con un rilevante patrimonio immobiliare proprio, oltre 300 milioni di asset immobiliari di proprietà a Milano, Bologna, Firenze, Marghera oltre al Lingotto a Torino

IPI è anche un gruppo di società specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI copre a 360 gradi i servizi al real-estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato..

Fanno parte del gruppo IPI i seguenti brand:

AGIRE è tra le principali società indipendente di servizi immobiliari. *IPI Intermediazione*, con filiali a Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma e Napoli è la società dedicata all'attività di agency e brokerage. *ImutuiPI* è il ramo d'azienda che segue la mediazione creditizia.

NEXTTO Polo Uffici Lingotto gestisce gli spazi ad uso direzionale dello storico edificio torinese, mentre *Lingotto Hotels* è proprietario e gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali le due esclusive strutture ricettive