



# RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

AL 30 GIUGNO 2015



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414



---

**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE**  
**al 30 giugno 2015**

# Relazione Semestrale al 30 giugno 2015

*La Relazione assolve anche agli obblighi di cui all'art.14 dello Statuto sociale e dell'art 2381, 5° comma cod.civ.*

## ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2015 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2014. Sono tutti in miglioramento e quindi fanno ben sperare anche se il risultato del semestre è una perdita:

	I° semestre 2015	I° semestre 2014
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e proventi	18,5	16,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,9	2,5
Risultato operativo (EBIT)	1,9	1,4
Risultato prima delle imposte	(2,9)	(3,5)
Risultato netto	(3,2)	(3,8)
<b>Dati Finanziari e Patrimoniali</b>		
	30.06.2015	31.12.2014
Immobili	314,7	320,2
Indebitamento finanziario netto	205,5	213,3
Patrimonio netto	80	82,3
Capitale investito netto	285,5	295,6

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2015, che comprende l'effetto dei derivati di copertura di rischio variazione tassi interesse rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 2,3 milioni, rispetto a un risultato complessivo negativo di 6,7 milioni del primo semestre dell'esercizio 2014.

IPI ha continuato a perseguire la strategia di “società di investimenti immobiliari” proprietaria al 30 giugno 2015 di immobili a bilancio per circa 315 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 415 milioni, e di “società di servizi immobiliari” focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari.

Rilevante nel semestre:

- per la valorizzazione del patrimonio immobiliare proprio, IPI ha conferito in Sorgente RES SIIQ gli immobili: Lingotto uffici e un hotel, Bologna, Marghera, Padova – con atti stipulati nel mese di aprile 2015 sotto condizione del collocamento sul mercato delle azioni di Sorgente RES e conseguente quotazione al MTA della Borsa Italiana. Se si verificherà IPI avrà una partecipazione in Sorgente RES SIIQ: una società di investimenti immobiliari quotata, partecipazione oggetto di un patto di sindacato con Sorgente Group per il controllo della

società. L'operazione, che si era cercato di portare a termine nel 2014, ripete analoga con l'augurio che le condizioni di mercato di questi mesi – si ipotizza il collocamento a fine settembre 2015 - consentano di raggiungere l'obiettivo. Rispetto al conferimento del 2014 non sono più stati conferiti nel 2015 l'immobile in Milano via Montenapoleone e l'altro hotel al Lingotto di Torino. L'operazione se andasse a buon fine determinerebbe una plusvalenza immobiliare di circa 45 milioni, una riduzione dell'indebitamento finanziario di circa 135 milioni, un miglioramento del cash flow annuo di circa 7,3 milioni. IPI, per ottenere il consenso del Banco Popolare al conferimento degli immobili e del debito verso il Banco Popolare ha rilasciato, nell'interesse di Sorgente RES SIIQ, una fidejussione di 50 milioni a favore della banca per il pagamento delle rate di mutuo e canoni di leasing;

- Porta Vittoria s.p.a. non ha pagato a IPI alla scadenza del 31 marzo 2015 il debito di oltre 53 milioni. IPI per il recupero del suo credito è intervenuta nella esecuzione immobiliare in corso sugli immobili di Porta Vittoria, in forza di un'ordinanza del Tribunale di Torino che ha condannato Porta Vittoria al pagamento;
- aumento del capitale sociale a pagamento per oltre 10 milioni di euro, sottoscritto a luglio ed entro settembre l'importo;
- accordo con la banca che ha concesso i maggiori finanziamenti, per una moratoria di 18 mesi nel rimborso delle quote capitali, fermo restando il pagamento degli interessi.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2015 sono stati 18,4 milioni di euro (15,9 milioni nel corrispondente semestre 2014) con una crescita di oltre il 16% alla quale hanno concorso tutte le diverse attività e fonti di ricavo.

I ricavi disaggregati sono dati da:

(Migliaia di euro)

2014		1° semestre 2015	1° semestre 2014	%
6.680	Vendite immobili	3.625	1.760	+106%
13.271	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.533	6.492	+0,6%
2.895	Servizi immobiliari (agency e advisory)	1.470	1.169	+25,7%
11.532	Gestione strutture ricettive	6.111	5.670	+7,7%
1.729	Recupero spese	667	764	-12,7%
36.107	<b>Totale Ricavi</b>	<b>18.406</b>	<b>15.855</b>	<b>+16,1%</b>

Le vendite già impegnate e da eseguire nel secondo semestre portano ad un totale annuo in linea con il precedente.

Invece i canoni di locazione a fine 2015 saranno inferiori all'esercizio precedente perché nel secondo semestre ci sarà una diminuzione importante rispetto al primo semestre, determinata dalla disdetta di un conduttore che aveva in locazione una superficie importante.

Il margine operativo lordo di 2,9 milioni di euro nel primo semestre 2015 è migliorato rispetto ai 2,5 milioni del corrispondente semestre 2014, così come anche il risultato operativo che sale a 1,9 milioni nel primo semestre 2015 rispetto ai 1,4 milioni del primo semestre 2014.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2015 pari a 5 milioni sostanzialmente in linea rispetto a quelli del 2014.

I miglioramenti ottenuti sia in termini di ricavi sia di margini sono ancora modesti e non hanno, nel periodo, portato in utile la società.

L'indebitamento finanziario netto è diminuito di oltre 7,5 milioni grazie ai maggiori ricavi, ai versamenti in conto futuro aumento capitale da parte dell'azionista di controllo, al rimborso ottenuto del residuo credito IVA e all'effetto positivo della valutazione dei derivati.

A fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 314,7 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 415 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario di 254,8 milioni pari a un loan to value del 61%.

### **L'attività**

L'attività sociale nel semestre ha riguardato:

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà attraverso la locazione, la vendita di porzioni o interi fabbricati, i progetti urbanistici di trasformazione e sviluppo, gli interventi edilizi di ristrutturazione e l'operazione Sorgente Res S.p.A.SIIQ;
- lo sviluppo dei servizi immobiliari di advisor e di intermediazione;
- la gestione degli alberghi di proprietà.

Gli obiettivi continuano ad essere quelli di:

- essere un investitore immobiliare, e far emergere e realizzare il valore incorporato negli immobili di proprietà;
- crescere nei servizi immobiliari di intermediazione, consulenza, gestione, valutazione e valorizzazione di immobili.

### **La società di investimenti immobiliari**

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI secondo la sua natura (e non la classificazione di bilancio) è costituito da:

#### **Immobili a reddito**

Gli immobili con un reddito da locazione sono in bilancio classificati sotto diverse voci, per un valore contabile di Euro 230,1 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2014 di Euro 231,9 milioni. Nel primo semestre 2015 hanno generato canoni per circa 6,5 milioni di euro e 6,1 milioni di ricavi per l'attività alberghiera, entrambi i risultati in crescita rispetto al corrispondente periodo del 2014. In particolare i principali immobili a reddito sono:

<b>Località</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
Torino Lingotto	Direzionale – Parcheggio - Hotel
Milano, via Montenapoleone	Commerciale
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici

**Lingotto.** Il vacancy nel primo semestre è rimasto sostanzialmente invariato rispetto a fine esercizio 2014. Nel mese di luglio il vacancy, in conseguenza della fine di un importante contratto di locazione, è passato al 30%. I ricavi della gestione dei parcheggi sempre al Lingotto sono in linea con lo stesso periodo del 2014.

E' proseguita la manutenzione e la qualificazione di spazi e impianti del complesso che, non più nuovo e per le dimensioni, richiede un costante intervento per mantenere qualità e funzionalità.

Nel mese di giugno 2015 Enel e Wind avvalendosi della facoltà contrattuale hanno comunicato la disdetta dai contratti di locazione degli immobili in Padova (Enel), Bologna (Wind) e Marghera (Enel e Wind uno dei due contratti) con effetto dal prossimo anno (giugno 2016). I contratti disdettati hanno canoni annui per 1,9 milioni. Sono già stati avviati contatti con gli attuali conduttori ovvero la ricerca di nuovi per il prossimo anno.

Si prevede, per il patrimonio immobiliare con un reddito, una conferma dell'andamento complessivamente positivo dei ricavi e dei rendimenti per la parte restante del 2015 non considerando i possibili miglioramenti derivanti dalla locazione degli spazi rimasti liberi.

Anche questi immobili con reddito da locazione in una gestione dinamica del patrimonio immobiliare di proprietà possono essere oggetto di vendita e si ricorda che parte di questi sono stati oggetto in aprile di conferimento condizionato in relazione all'operazione "Sorgente Res" già descritta.

#### *Alberghi*

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino di complessive 380 camere, che gestisce direttamente in collaborazione con la catena alberghiera NH.

Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera, in progresso sia per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2014.

#### *Portafoglio Dinamico*

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2015 per un valore complessivo di Euro 55 milioni (Euro 58,6 milioni al 31 dicembre 2014 considerando l'area di Villastellone al valore di 5,6 milioni riclassificata tra le aree di sviluppo) e sono quelli indicati nella tabella seguente:

<b>Località</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
Milano, Corso Magenta	Residenziale e uffici
Milano, via Manzoni	Residenziale-uffici-commerciale
Firenze, via Campofiore	Uffici
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Napoli Agnano	Uffici + area

Per facilitare la vendita e una miglior valorizzazione di alcuni degli immobili indicati sono stati avviati progetti di trasformazione e/o ristrutturazione/restauro degli stessi.

Nel semestre ci sono state vendite per 3,6 milioni di euro (1,7 milioni nel corrispondente semestre del 2014). Al 30 giugno 2015 risultano vendite di una unità nel complesso immobiliare in via Manzoni a Milano, dell'immobile di via Olivero in Torino e di un terreno in Monterotondo. Alla fine del semestre sono in essere preliminari di vendita per euro 2,9 milioni relativi a unità dell'immobile in Milano, via Manzoni, vendite che per 1,7 milioni si sono perfezionate a luglio e per la restante parte dovrebbero perfezionarsi entro la fine dell'anno.

#### *Aree di Sviluppo e trasformazione*

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

<b>Località</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superfici realizzabili</b>
Pavia	Commerciale direzionale	Mq.28.600
Napoli	Alberghiero ricettivo	Mq.4.000
Marentino – Torino	Area sviluppo	Mq. 5.800 oltre ai 7.900 esistenti
Villastellone -Torino	Produttivo, ludico ricreativo, ricettivo, residenziale	Mq. 45.000

Il valore di bilancio è di 29,7 milioni e quello di mercato di 35,6 milioni, considerata anche l'area di Villastellone riclassificata in questa categoria, dal corrente esercizio, atteso che i capannoni esistenti sono in disuso ed è stato approvato il Piano Regolatore Urbanistico che prevede una trasformazione d'uso dell'area, che è intenzione della società effettuare per una miglior valorizzazione della stessa.

Per l'area a Pavia, sono state avviate iniziative anche legali nei confronti di un proprietario che aveva l'obbligo di provvedere alla bonifica dell'area e che si è reso inadempiente per dichiarate difficoltà finanziarie. Dopo avere messo in sicurezza l'area non sono state avviate iniziative di sviluppo.

Per l'area di Napoli, via Brecce - sempre occupata abusivamente da diverse persone - non sono stati presentati progetti né sono state avviate iniziative di sviluppo, alla ricerca di una soluzione alla occupazione abusiva.

Per il complesso in Marentino sono proseguiti i contatti con l'Amministrazione Comunale per l'approvazione dei piani attuativi lo sviluppo dell'iniziativa che prevede una nuova edificabilità di 5.800 mq residenziali oltre alla riqualificazione della Villa e delle esistenti aule di formazione per funzioni diverse dal residenziale.

### L'andamento della gestione come società di servizi immobiliari

#### *Servizi di gestione, valutazione, advisory e valorizzazione di patrimoni immobiliari:*

E' un'attività svolta per immobili di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari nei confronti di soggetti terzi (esclusi quelli verso società del Gruppo) sono stati di 0,5 milioni di euro (0,4 milioni nello stesso periodo del 2014).

La competizione in questo segmento di mercato è sempre più elevata, considerato anche che quasi tutti gli istituzionali italiani si sono strutturati con una società captive di servizi immobiliari. Ciò in parte giustifica la difficoltà di crescita.

#### *Intermediazione immobiliare*

La struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

IPI Intermediazione nel primo semestre 2015 ha intermediato operazioni per 22,9 milioni di euro - 12,4 milioni di vendite e 3,1 milioni di locazioni- (22,9 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2014 - 22 milioni di vendite e 0,9 milioni locazioni-).

I ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 1 milione di euro nel primo semestre 2015 in progresso rispetto agli 0,8 milioni del corrispondente periodo del 2014.

Al 30 giugno 2014 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 656 milioni di euro (745 milioni di euro al 31 dicembre 2014).

Le previsioni sono di realizzare nel 2015 un volume d'affari superiore rispetto al 2014

#### *Mediazione Creditizia*

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2015 sono stati intermediati mutui per 9,3 milioni di euro (7,5 milioni nel corrispondente periodo del 2014). I piani di sviluppo di questa attività hanno ancora subito i rallentamenti legati alla congiunturale contrazione del credito.

*Attività alberghiera:* I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2015 sono stati di 6,1 milioni, aumentati del 7,7% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, in corrispondenza di un aumento del tasso di occupazione e con un mantenimento del ricavo medio per camera. Il margine operativo lordo è di 674 mila euro rispetto a 425 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

## **Principali Dati Economici Consolidati**

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2015 sono stati di 18.406 così composti:

2014		1° semestre 2015	1° semestre .2014	%
6.680	Vendite immobili	3.625	1.760	+106%
13.271	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.533	6.492	+0,6%
2.895	Servizi immobiliari (agency e advisory)	1.470	1.169	+25,7%
11.532	Gestione strutture ricettive	6.111	5.670	+7,7%
1.729	Recupero spese	667	764	-12,7%
36.107	<b>Totale Ricavi</b>	<b>18.406</b>	<b>15.855</b>	<b>+16,1%</b>

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

2014	(migliaia di euro)	30.06.2015	30.06.2014	Differenza
802	Spese societarie e di gestione	503	416	87
2.350	Spese consorzio	1.104	1.279	(175)
4.900	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	2.421	1.875	546
870	Materie di consumo	373	348	25
460	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	160	160	-
637	Spese condominiali	85	225	(140)
1.856	Utenze Manutenzioni e altre spese	785	813	(28)
555	Canoni concessioni edilizie	278	278	-
694	Pubblicità e promozione	290	273	17
201	Noleggi	327	227	100
336	Assicurazioni	107	108	(1)
734	Commissioni bancarie	85	140	(55)
151	Locazioni passive	122	122	-
146	Prestazioni sistemistiche	48	48	-
14.692	<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>6.688</b>	<b>6.312</b>	<b>376</b>

## **Margine e Risultato Operativo Lordo**

Il margine operativo lordo sale a 2,9 milioni di euro nel primo semestre 2015 rispetto ai 2,5 milioni del corrispondente semestre 2014.

Anche il risultato operativo migliora rispetto allo stesso periodo del 2014 di 0,5 milioni di euro.

## **Risultato del periodo**

Il 1° semestre 2015 si chiude con una perdita di 3,2 milioni rispetto alla perdita di 3,8 milioni di euro del corrispondente semestre del 2014.

Il risultato complessivo – determinato ai sensi dello IAS1 – che tiene conto dell'effetto dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito, è una perdita di 2,3 milioni al 30 giugno 2015 rispetto a una perdita di 6,7 milioni di euro al 30 giugno 2014.

## **Personale dipendente**

Al 30 giugno 2015 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 147 persone rispetto alle 141 al 31 dicembre 2014 e , di queste 68 per l'attività immobiliare e creditizia (70 al 31 dicembre 2014) e 79 per la gestione alberghiera (71 al 31 dicembre 2014).

La suddivisione del personale per categoria:



## Organico per categoria

**30.06.15 31.12.14 30.06.14**

Dirigenti	7	7	7
Impiegati	96	97	99
Operai	44	37	51
<b>Totale</b>	<b>147</b>	<b>141</b>	<b>157</b>

## Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 378,5 milioni al 30 giugno 2015 rispetto ai 389,6 milioni del 31 dicembre 2014. La diminuzione è l'effetto delle vendite di immobili, della diminuzione dei crediti e degli ordinari ammortamenti.

Il Patrimonio netto di 80 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2014 per il risultato del periodo e per la diminuzione della riserva copertura flussi di cassa stanziata a fronte di contratti derivati conclusi nel 2011 per la copertura del rischio variazione tassi di interesse su alcuni finanziamenti

Le passività per 299 milioni alla fine di giugno 2015 (307 milioni al 31 dicembre 2014) si sono ridotte sostanzialmente per il combinato effetto della diminuzione dell'indebitamento finanziario e dell'aumento delle altre passività.

## Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 314,7 milioni rispetto ai 320,2 milioni al 31 dicembre 2014 e la variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre e del normale processo di ammortamento. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato.

<b>Gruppo IPI - Patrimonio Immobiliare</b>						
	AL 31/12/2014			AL 30/06/2015		
	Società	Valore di Mercato	Valore contabile	Destinazione d'uso	Valore di Mercato	Valore contabile
Investimenti a reddito		321.970	231.943		321.970	230.099
Immobili da trading		62.644	58.598		58.938	54.973
Aree da sviluppare		35.550	29.669		35.550	29.669
<b>Totale Patrimonio</b>		<b>420.164</b>	<b>320.210</b>		<b>416.458</b>	<b>314.741</b>

Rispetto alla classificazione del 31.12.2014 si è riclassificata l'area di Villastellone nelle aree da sviluppare rispetto agli immobili a trading, riclassificando anche il 2014.

## Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 205,5 milioni e migliora rispetto al 31 dicembre 2014 di 7,8 milioni per effetto sostanzialmente dei versamenti in conto capitale, per l'incasso del residuo credito IVA e per la variazione positiva della valutazione al fair value dei derivati di copertura del rischio variazione tassi di interesse.

Nella posizione finanziaria netta è considerato il credito di circa 44 milioni verso Porta Vittoria S.p.A, fruttifero di interessi, scaduto il 31 marzo 2015 e svalutato di 10 milioni con il bilancio dell'esercizio al 31.12.2014.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2015</b>			
	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
A.	Cassa	2	40
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	5.410	7.904
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) +(C)</b>	<b>5.412</b>	<b>7.944</b>
<b>E.</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
<b>F.</b>	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(19.706)</b>	<b>(30.427)</b>
<b>G.</b>	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(14.697)</b>	<b>(12.372)</b>
<b>H.</b>	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(613)</b>	<b>(613)</b>
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	(613)	(613)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
<b>I.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(35.016)</b>	<b>(43.412)</b>
<b>J.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(29.604)</b>	<b>(35.468)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(170.533)	(171.311)
L.	Crediti finanziari non correnti	43.930	43.650
M.	Altri debiti non correnti	(49.267)	(50.189)
<b>N.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(175.870)</b>	<b>(177.850)</b>
<b>O.</b>	<b>Posizione finanziaria netta (J) + (N)</b>	<b>(205.474)</b>	<b>(213.318)</b>

## Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2013</b>	<b>71.372</b>	<b>14.903</b>	<b>14.274</b>	<b>19.795</b>	<b>-</b>	<b>(1.052)</b>	<b>(1.287)</b>	<b>(9.416)</b>	<b>108.589</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108.589</b>
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.287)					1.287		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(7.801)		(7.801)	-	-	(7.801)
Altri utili (perdite) complessivi						(46)		4.418	4.372			4.372
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(46)	(7.801)	4.418	(3.429)	-	-	(3.429)
<b>Saldo al 31 dicembre 2013</b>	<b>71.372</b>	<b>13.616</b>	<b>14.274</b>	<b>19.795</b>	<b>-</b>	<b>(1.098)</b>	<b>(7.801)</b>	<b>(4.998)</b>	<b>105.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105.160</b>
Destinazione del risultato d'esercizio					(7.801)		7.801		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(17.010)		(17.010)	-	-	(17.010)
Altri utili (perdite) complessivi						(200)		(5.681)	(5.881)			(5.881)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(200)	(17.010)	(5.681)	(22.891)	-	-	(22.891)
<b>Saldo al 31 dicembre 2014</b>	<b>71.372</b>	<b>13.616</b>	<b>14.274</b>	<b>19.795</b>	<b>(7.801)</b>	<b>(1.298)</b>	<b>(17.010)</b>	<b>(10.679)</b>	<b>82.269</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82.269</b>
Destinazione del risultato d'esercizio		(9.126)		(15.685)	7.801		17.010		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo									-	-	-	-
Altri utili (perdite) complessivi								(3.178)	(3.178)	866		(2.312)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	-	(3.178)	(3.178)	866	-	(2.312)
<b>Saldo al 30 giugno 2015</b>	<b>71.372</b>	<b>4.490</b>	<b>14.274</b>	<b>4.110</b>	<b>-</b>	<b>(1.298)</b>	<b>-</b>	<b>(13.857)</b>	<b>79.091</b>	<b>866</b>	<b>-</b>	<b>79.957</b>

## Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>		
<b>ATTIVITA'</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Attività non correnti</b>		
<b>Attività immateriali</b>		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	77	230
	<b>77</b>	<b>230</b>
<b>Attività materiali</b>		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	21428	21932
- Beni in locazione finanziaria	19.919	20.155
	<b>41.347</b>	<b>42.087</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>		
- Immobili di proprietà	69.673	70.749
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<b>69.673</b>	<b>70.749</b>
<b>Altre attività non correnti</b>		
Partecipazioni	33	33
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	27	27
- <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	43.930	43.650
Crediti vari e altre attività non correnti	87	87
	<b>44.050</b>	<b>43.770</b>
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>	<b>157.217</b>	<b>158.906</b>
<b>Attività correnti</b>		
Rimanenze di magazzino	206.416	209.899
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	8.137	12.807
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	2.192	3.246
- Crediti vari e altre attività correnti	5.945	9.561
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	1281	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.412	7.944
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>	<b>221.246</b>	<b>230.650</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>	<b>378.463</b>	<b>389.556</b>

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>		
<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>		
(importi espressi in migliaia di euro)	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>	<b>79.957</b>	<b>82.269</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )	21.576	38.586
- Riserva di copertura flussi di cassa	(9.813)	(10.679)
- Utili ( perdite ) del periodo	(3.178)	(17.010)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>79.957</b>	<b>82.269</b>
<b>Passività non correnti</b>		
Passività finanziarie non correnti	220.083	221.500
- Debiti finanziari	190.491	190.986
- Passività per locazioni finanziarie	29.592	30.514
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	1.924	2.137
Fondo imposte differite	750	750
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.037	14.037
Debiti vari e altre passività non correnti	102	102
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>	<b>236.896</b>	<b>238.526</b>
<b>Passività correnti</b>		
Passività finanziarie correnti	34.733	43.412
- Debiti finanziari	31.585	39.362
- Passività per locazioni finanziarie	2.535	3.437
- Altre passività finanziarie	613	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	26.877	25.349
- Debiti commerciali	8.708	8.575
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	18.169	16.774
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>	<b>61.610</b>	<b>68.761</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>	<b>298.506</b>	<b>307.287</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>	<b>378.463</b>	<b>389.556</b>

<b>Gruppo IPI - Consolidato</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>31.12.2014</b>	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>Differenza</b>
36.107	Ricavi		18.406	15.855	2.551
1.198	Altri proventi		92	431	- 339
<b>37.305</b>	<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>18.498</b>	<b>16.286</b>	<b>2.212</b>
(14.692)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(6.688)	(6.312)	(376)
(8.552)	Costi del personale		(4.144)	(4.151)	7
(2.855)	Altri costi operativi		(1.133)	(1.177)	44
(50)	Accantonamento fondi		0	0	0
10	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(5.923)	Variazione delle rimanenze		(3.625)	(2.19)	(1506)
<b>5.243</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>2.908</b>	<b>2.527</b>	<b>381</b>
(2.002)	Ammortamenti		(996)	(1086)	90
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
(10.000)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
<b>(6.759)</b>	<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>1.912</b>	<b>1.441</b>	<b>471</b>
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
367	Proventi finanziari		125	40	85
(10.520)	Oneri finanziari		(4.954)	(5.023)	69
<b>(16.912)</b>	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(2.917)</b>	<b>(3.542)</b>	<b>625</b>
(98)	Imposte sul reddito del periodo		(261)	(215)	(46)
<b>(17.010)</b>	<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(3.178)</b>	<b>(3.757)</b>	<b>579</b>
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>(17.010)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(3.178)</b>	<b>(3.757)</b>	<b>579</b>
	altre componenti del conto economico complessivo				
<b>(5.881)</b>	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		<b>866</b>	<b>(2.924)</b>	<b>3.790</b>
<b>(5.881)</b>	<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>866</b>	<b>(2.924)</b>	<b>3.790</b>
<b>(22.891)</b>	<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(2.312)</b>	<b>(6.681)</b>	<b>4.369</b>

### **Assetto organizzativo**

Nel 1° semestre 2015 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI.

### **Contenzioso**

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2014. Dei procedimenti in essere gli sviluppi più rilevanti sono stati:

- Per il credito di Porta Vittoria S.p.A. IPI ha ottenuto un'ordinanza – ingiunzione immediatamente esecutiva per il recupero coattivo del credito non contestato. IPI ha inoltre presentato un'istanza di intervento per l'ammissione del proprio credito nel procedimento di espropriazione immobiliare contro Porta Vittoria instaurato in data 25 luglio 2013 su istanza di Banca Arner S.A.;
- A seguito del procedimento di ingiunzione promosso da Fiat Ciei per il recupero del deposito in denaro che aveva versato e che IPI doveva utilizzare per il pagamento delle bonifiche che Spilamberto Green Village si è impegnata a effettuare, IPI ha ottenuto un provvedimento giudiziale di sospensione dell'esecuzione in attesa della definitiva decisione sul merito della causa ordinaria.

### **Contenzioso tributario**

Nessuna evoluzione del contenzioso in essere. Peraltro l'erario ha liquidato a IPI il residuo credito IVA di 2 milioni che era stato richiesto a rimborso e che a suo tempo non era stato corrisposto pendente il contenzioso.

### **Azioni proprie**

IPI non ha azioni proprie in portafoglio né della controllante.

### **Rapporti con la Controllante e parti correlate**

La controllante diretta IPI Domani S.p.A. nel semestre ha effettuato dei Versamenti in conto aumento di capitale nelle more della delibera assunta a fine giugno. Non ci sono stati altri rapporti economici e patrimoniali nel semestre.

La controllante indiretta MI.MO.SE. s.p.a. è sempre creditrice per oltre 8 milioni di euro, nei confronti di una società del Gruppo, a titolo di corrispettivo per la cessione nel 2011 di un contratto preliminare di acquisto di un immobile. Con IPI Domani ha garantito la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale di oltre 10 milioni deliberato a fine giugno 2015

Con l'azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di consulenza e di prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato e comunque per importi non rilevanti.

### **FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Nel mese di luglio è stato sottoscritto l'aumento di capitale e si è concluso a settembre con la sottoscrizione dell'importo. Non ci sono altri fatti di rilievo che siano intervenuti successivamente alla chiusura del 1° semestre 2015, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione.

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2015, non considerando gli effetti relativi all'operazione Sorgente RES S.p.A. SIIQ, è di un risultato negativo pur inferiore a quello del precedente esercizio, non prevedendo vendite di immobili significative, né una crescita particolare dei ricavi per servizi.

Se andasse a buon fine l'operazione Sorgente RES i dati economico-patrimoniali-finanziari del Gruppo sarebbero positivi in modo significativo.

La debitrice Porta Vittoria ha presentato a settembre 2015 domanda di concordato preventivo con riserva, che ha sospeso un'istanza di fallimento presentata da due creditori.

11 settembre 2015

L' Amministratore Delegato