



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2018

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

Relazione Semestrale al 30 giugno 2018

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

Il Gruppo IPI è sempre più concentrato nel potenziamento e sviluppo dei servizi integrati per il settore immobiliare, con la creazione di AGIRE frutto della acquisizione e fusione in IPI Servizi di Arcotecnica e Groma, affiancata da Arcoengineering. AGIRE viene ad essere in Italia, per clienti, ricavi e dipendenti, una delle principali società di servizi per il real estate, a maggior ragione dopo che nel mese di luglio è avvenuta l'acquisizione del 66,66% di ReThink Italy s.r.l., società anch'essa focalizzata nei servizi immobiliari, in particolare due diligence e project management, il cui processo di fusione in AGIRE è già stato avviato.

Nel mondo dei servizi ricomprendiamo anche l'attività di agency e brokerage esercitata da IPI Intermediazione che, con le sue filiali in sei città e l'apertura a Napoli a settembre 2018, si propone come interlocutore per ogni investitore e operatore, con l'obiettivo di offrire con AGIRE il servizio professionale completo nell'interesse dei clienti.

L'investimento in immobili è stato selettivo come da programma, mirando a valorizzare gli immobili già di proprietà ed in questo senso sono proseguiti bene i lavori di ristrutturazione e vendita degli appartamenti (oltre il 78% del totale) in Palazzo Novecento a Torino, così come i lavori di riqualificazione e rinnovo di spazi ad uso uffici al Lingotto, che hanno portato alla conclusione di importanti contratti di locazione con primari conduttori. Si è inoltre conclusa la procedura per ottenere il permesso di costruire per la conversione in residenziale (si ricaveranno n°41 appartamenti) dell'immobile in Firenze sul Lungo Arno, in disuso da oltre 10 anni, e i lavori partiranno in autunno. E' proseguita altresì la strategia – che vuol essere la principale politica del Gruppo IPI in futuro - di acquisire delle partecipazioni in Società che abbiano operazioni immobiliari da gestire attraverso le competenze delle strutture del Gruppo IPI dedicate ai servizi immobiliari; in questa ottica è stata acquisita una partecipazione del 10% (con possibilità di crescere fino al 30% nei prossimi anni) del capitale sociale di Leopoldine S.p.A. proprietaria a Cortona in Toscana - Val di Chiana di una ventina di casali agricoli, per oltre mq. 20.000, da riconvertire in strutture ricettive, residenziali e altro.

E' proseguita la gestione delle strutture ricettive al Lingotto, in miglioramento di mese in mese dopo il re-branding come DoubleTree by Hilton, avvenuto con l'apertura a metà gennaio della struttura di 142 camere, miglioramento che però si manifesterà nel secondo semestre dell'anno, e arriverà ad equilibrare il calo di ricavi rispetto all'esercizio precedente dovuto all'avvio del nuovo brand (di fatto uno startup nei primi mesi dell'anno)

I dati economici del semestre sono sostanzialmente in linea con quelli dello stesso periodo del precedente esercizio, con un indebitamento finanziario quasi invariato rispetto alla fine del 2017, con la prospettiva di un miglioramento anche importante nel secondo semestre dell'esercizio, in particolare se si stipuleranno i rogiti di vendita degli appartamenti di Palazzo Novecento (i cui lavori è previsto si concludano per tempo); si prospetta un miglioramento anche con l'andata a regime dell'integrazione in AGIRE con conseguente ottimizzazione dei costi e crescita dei ricavi, col consolidarsi delle nuove locazioni al Lingotto e col miglioramento in atto delle gestioni alberghiere.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2018 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2017 sono i seguenti:

1° semestre 2018 1° semestre 2017

(euro milioni)

Dati Economici		
Ricavi e proventi	20,8	16,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	0,8	1,7
Risultato operativo (EBIT)	(0,7)	0,4
Risultato prima delle imposte	(3,5)	(2,9)
Risultato netto	(3,7)	(3,1)

Dati Finanziari e Patrimoniali	30.06.2018	31.12.2017
Immobili	252,5	248,7
Posizione finanziaria netta	(165,7)	(161,4)
Indebitamento finanziario	181,4	181,6
Patrimonio netto	79,7	83,3
- di cui di competenza di terzi	2,3	2,4
Capitale investito netto	245,4	244,7

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2018, che comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 3,7 milioni di euro.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2018 sono stati 19,8 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2017		1° semestre 2018	1° semestre 2017	%
5.694	Vendite immobili	710	-	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.460	4.639	-25,4%
14.792	Servizi immobiliari, advisory, management e agency)	9.155	4.893	+87,1%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.044	6.411	-5,7%
1.157	Recupero spese	425	525	-19,0%
42.132	Totale Ricavi	19.794	16.468	

Le vendite del primo semestre hanno riguardato un'unità immobiliare in Corso Magenta a Milano e a settembre sarà rogitata un'altra unità immobiliare dello stesso complesso. I preliminari di vendita conclusi, per quanto riguarda l'iniziativa immobiliare di Palazzo 900, nel primo semestre sono stati pari a 4,9 milioni di euro, che portano il totale complessivo dei preliminari di vendita a 20,9 milioni euro pari al 78% dell'intera iniziativa, con un margine positivo, che dovrebbe concorrere a determinare il risultato dell'esercizio 2018 essendo previsti i rogiti di vendita entro l'anno.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2018 sono in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2017, a causa di spazi liberi soprattutto al Lingotto e nel complesso a Marghera.

Al 30 giugno 2018 gli spazi liberi ad uso ufficio al Lingotto sono di circa mq 11.800. Nel primo semestre 2018 si sono concluse nuove locazioni per oltre mq 5.700, dopo il 30.6.2018 sono state concluse nuove locazioni per mq. 1.300 e altre trattative avanzate sono in corso, per cui si presume che per fine anno si potrà avere un vacancy al Lingotto di meno del 20% delle superfici di proprietà.

I Servizi immobiliari hanno beneficiato dei ricavi (aggiuntivi rispetto allo stesso periodo del 2017) delle società acquisite, le quali hanno portato il loro contributo per tutto il semestre del 2018.

Il margine operativo lordo di 0,8 milioni di euro nel primo semestre 2018 è in diminuzione rispetto a quello dello stesso periodo del 2017 per effetto, in prevalenza, dei minori canoni di locazione ed anche di una minore intermediazione immobiliare; i servizi immobiliari inoltre non hanno ancora contribuito appieno, come ci si poteva attendere, essendo il processo di integrazione delle diverse società acquisite ancora in corso.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2018, pari a 2,9 milioni di euro, sono in diminuzione, rispetto ai 3,6 milioni di euro del corrispondente periodo del 2017.

A fronte di un valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 252,5 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 315 milioni di euro, abbiamo al 30/6/2018 un indebitamento finanziario di 181,4 milioni di euro – sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2017 - pari a un loan to value (LTV) del 57% in linea rispetto al LTV di fine di dicembre 2017.

Tutti i covenant previsti dai contratti di finanziamento sono rispettati.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2018

Il mercato immobiliare italiano, a dieci anni dall’inizio della crisi, è vicino al punto di svolta. Il volume delle transazioni si è consolidato negli ultimi tre anni con l’evidenza di importanti spunti di dinamismo. Permangono, tuttavia, alcune fragilità correlate alla struttura della domanda e dell’offerta per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto “core” negli altri comparti.

Il contesto macroeconomico attuale mostra un leggero rallentamento della crescita mentre l’inflazione non accenna a riprendersi. Oltre alle decisioni di politica fiscale ed economica interna, concorre la prospettata conclusione di alcune azioni monetarie europee, che hanno avuto un ruolo importante nella ripresa del settore immobiliare. Tuttavia, malgrado la fine pianificata del Quantitative Easing, le proiezioni di medio termine sui tassi d’interesse rimangono tranquillizzanti per chi intende accedere ad un finanziamento. Le politiche creditizie insieme alle prospettive reddituali rappresentano i principali fattori di sostegno nelle scelte immobiliari di chi vuole acquistare, come dimostra la forte incidenza delle transazioni sostenute da mutuo, che rappresentano circa il 55-60% del totale.

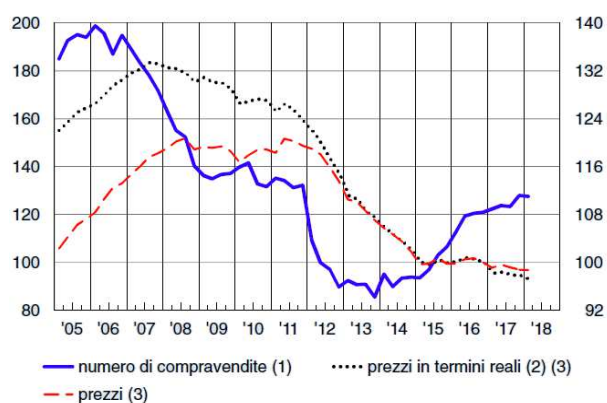


Grafico 1: Compravendite e prezzi delle abitazioni in Italia –
fonte: Banca d’Italia– luglio 2018

L’andamento delle compravendite ha registrato, nel corso del 2018, un sostanziale consolidamento. A dare una spinta alle transazioni, rimane il costante calo dei prezzi che, in generale, perdono ancora lo 0,2% nel primo semestre rispetto all’anno scorso, facendo così spostare la previsione verso un dato positivo ancora di un anno. Milano si conferma leader in Italia sia nell’andamento dei prezzi che delle compravendite; risultano anche in lieve ripresa i prezzi nella Capitale.

Nonostante il quadro congiunturale appaia oggi meno favorevole rispetto a qualche mese fa, la domanda risulta ancora in aumento mentre l’offerta inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di immobili di qualità, per posizionamento e stato di conservazione. Più in generale vengono premiate abitazioni performanti, collocate in contesti ambientali elevati e dotati di buoni collegamenti

infrastrutturali. Parallelamente, ad alimentare la domanda, non è più esclusivamente il fabbisogno compreso nel corso della crisi ma il ritrovato slancio della componente di investimento che, fino ad ora, si era mantenuto più su posizioni attendiste.

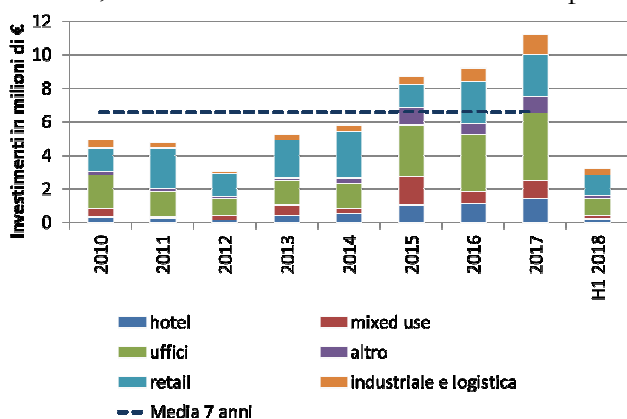
Per i segmenti non residenziali le previsioni rimangono stabili. I dati relativi alle compravendite evidenziano una crescita più sostenuta per il comparto commerciale (+ 8,6%) mentre risultano in affanno il comparto uffici (-8,7% con la performance peggiore registrata al centro) e il produttivo (-16,3% con la performance peggiore per il sud). Si tratta comunque di oscillazioni che dipendono anche dall'esiguità dello stock per i diversi segmenti funzionali. Più in generale il mercato premia l'innovazione del prodotto e del servizio.

La previsione per il fatturato immobiliare a fine 2018, anche se ridimensionata rispetto alle aspettative di inizio anno, rimane positiva a 125 miliardi di euro (+ 5,3% rispetto all'anno precedente). Tutti i comparti di mercato hanno previsioni positive, dopo quasi 10 anni.

Sul fronte corporate, il secondo trimestre 2018 ha confermato cautela negli investimenti immobiliari, con volumi pari a 1,8 miliardi di euro per un totale di 3,2 miliardi di euro complessivi a partire da inizio anno. L'attenzione per il mercato italiano, da parte degli investitori, si mantiene elevata, anche se pesano alcune incertezze legate ai fattori esogeni e politici che hanno condizionato la congiuntura macroeconomica e che hanno spinto gli investitori a maggiore cautela.

Più in generale, andando ad analizzare la ripartizione degli investimenti rispetto ai comparti e alle location si denotano due indirizzi distinti. Il primo riguarda lo spostamento dell'interesse verso asset class meno consolidate e mature (centraline telefoniche, residenze universitarie, RSA, agenzie bancarie, ecc.) che possono rappresentare una alternativa a tipologie di investimento tradizionali. Il secondo comprende invece la ricerca di location secondarie, contraddistinte da immobili inseriti in un sistema economico ed infrastrutturale solido.

Dopo la partenza rallentata del primo trimestre il comparto Uffici ritrova una certa stabilità seppure lontana da quella registrata nel primo semestre 2017, anno record per il numero di transazioni fatte registrare da tutti i comparti. La riduzione dei volumi è riconducibile ad una limitata disponibilità di prodotto prime che il settore sconta, per via della frenata agli sviluppi immobiliari, e una compressione dei rendimenti intorno al 3,50% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma. Milano concentra quasi il 70% dei volumi investiti nel segmento. Il Retail continua a rappresentare un asset fondamentale e strategico per gli investimenti soprattutto per la parte in-town retail. I volumi, pari a 1,2 miliardi per il semestre, si confermano stabili e in linea con i periodi precedenti.



Il mercato Alberghiero, che rappresenta il 7% degli investimenti, si mantiene stabile rispetto al primo semestre del 2017 e conferma un forte interesse per le mete turistiche principali: Roma, Venezia, Firenze e Milano. La Logistica è il segmento che mostra la crescita più importante (seppure riguardando volumi limitati) a conferma dell'interesse generato, soprattutto, per l'e-commerce e per gli immobili di fascia alta.

Grafico 2: Andamento degli investimenti in Italia per le diverse destinazioni funzionali – fonte: IPI Luglio

In riferimento alle due principali città italiane si evidenzia che gli investimenti a Milano (che rimane il polo principale di attrazione dei capitali stranieri in Italia) hanno toccato, nel primo semestre 2018, i 1,2 miliardi di euro (729 milioni di euro relativi agli uffici); Roma si è attestata a 706 milioni di euro di investimenti (315 milioni di euro per il comparto uffici).

L'outlook per il prossimo semestre si prevede in ripresa, grazie a un elevato numero di transazioni in chiusura nei prossimi mesi e ai progetti di sviluppo che dovrebbero favorire nuovi margini di crescita.

L'attività

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 171,1 milioni di euro rispetto a un valore al 31 dicembre 2017 di Euro 171,9 milioni di euro. Nel primo semestre 2018 hanno generato canoni per circa 3,5 milioni di euro e 6 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. In particolare i principali immobili a reddito sono:

Località	Destinazione d'uso
Torino Lingotto	Direzionale – Parcheggio - Hotel
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è pari al 24%. Entro la fine del 2018 il vacancy dovrebbe ridursi considerate le nuove locazioni già perfezionate dopo la fine del semestre e le avanzate trattative per altre locazioni. E' proseguita la manutenzione e sono terminati i lavori di qualificazione degli spazi per nuovi conduttori con un investimento di oltre 1 milione di euro nel semestre. Per concludere la qualificazione degli spazzi saranno necessari altri investimenti.

Alberghi

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino di complessive 382 camere, che gestisce direttamente in collaborazione con le catene alberghiere NH e Hilton.

Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera, in flessione sia per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2017 per le normali dinamiche derivanti dal cambio di un brand.

Portafoglio Dinamico

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2018 per un valore complessivo di Euro 27,3 milioni di euro (Euro 26,7 milioni di euro al 31 dicembre) e sono quelli indicati nella tabella seguente:

Località	Destinazione d'uso
Milano, Corso Magenta	Residenziale e uffici
Milano, via Manzoni	Residenziale-uffici-commerciale
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili

Nel semestre è stato venduto un appartamento e un altro sarà venduto a settembre, entrambi in Corso Magenta a Milano. Gli appartamenti in via Manzoni sono tutti destinati alla locazione e sono partiti i lavori di ristrutturazione anche per un altro piano in via Manzoni n° 44 per ricavare altri tre appartamenti da locare.

Aree di Sviluppo e trasformazione

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
Pavia	Commerciale direzionale	Mq.28.600
Torino – via Lagrange	Recupero edilizio	Mq 406
Torino – Palazzo 900	Recupero edilizio	Mq 7.500
Napoli	Alberghiero ricettivo	Mq.4.150
Firenze, via Campofiore	Residenziale	Mq. 4.800
Marentino – Torino	Area sviluppo	Mq. 5.800 oltre ai 6.400 esistenti
Villastellone –Torino	Produttivo, ludico ricreativo, ricettivo, residenziale	Mq. 41.000

Il valore di bilancio è di 54,6 milioni di euro e quello di mercato di 61,9 milioni di euro.

Nel primo semestre del 2018 sono proseguite, con successo, le vendite degli appartamenti in costruzione di Palazzo 900.

Per le aree in Villastellone, Pavia, Marentino e Napoli non c'è stata alcuna iniziativa né ci sono cambiamenti.

A Firenze è stato ottenuto il permesso di costruire per la trasformazione in n° 41 appartamenti e i lavori dovrebbero iniziare presumibilmente dal mese di ottobre.

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati

Agire s.r.l. è la società del Gruppo IPI attiva nei servizi immobiliari integrati che comprendono attività di property, facility, project management e development, valutazioni e due diligence di patrimoni immobiliari di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari sono stati di 8 milioni di euro (3 milioni di euro nello stesso periodo del 2017) per effetto di una crescita organica e per l'apporto delle società acquisite nello scorso esercizio. Nel mese di luglio si è acquisita una ulteriore partecipazione di maggioranza in una società del settore (Rethink S.r.l.) secondo la strategia di una continua crescita.

Intermediazione immobiliare

IPI Intermediazione S.r.l. con le sue filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato. E' stata perfezionata l'apertura in settembre della Filiale a Napoli, già assunto il responsabile ed individuati i locali, per coprire gran parte del sud Italia.

Il semestre è per il momento in ritardo sui risultati del primo semestre del 2017 ma le previsioni sono di realizzare nel 2018 un volume d'affari in linea con quello realizzato nel 2017.

Mediazione Creditizia

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2018 sono stati intermediati mutui per 15 milioni di euro (16 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2017).

Attività alberghiera

Il ritardo nei ricavi e nel risultato è legato al processo di assestamento del cambio del brand di uno dei due hotel, che porterà, a regime, un incremento degli stessi. I ricavi nel primo semestre si sono assestati a 6 milioni di euro contro i 6,4 del corrispondente periodo del 2017.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

I ricavi nel primo semestre 2018 sono stati di 19.794 migliaia di euro così composti:

(Migliaia di euro)

2017		1° semestre 2018	1° semestre 2017	%
5.694	Vendite immobili	710	-	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.460	4.639	-25,4%
14.792	Servizi immobiliari (agency e advisory)	9.155	4.893	+87,1%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.044	6.411	-5,7%
1.157	Recupero spese	425	525	-19,0%
42.132	Totale Ricavi	19.794	16.468	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2017	(migliaia di euro)	30.06.2018	30.06.2017	Differenza
893	Spese societarie e di gestione	377	407	- 30
1.362	Spese consorzio	1.061	1.059	2
11.085	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	9.838	3.721	6.117
1.084	Materie di consumo	436	447	- 11
1.894	Prestazioni servizi Hotel	1.107	1.156	- 49
340	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	183	230	- 47
528	Spese condominiali	288	137	151
2.691	Utenze, Manutenzioni e altre spese	701	850	- 149
542	Canoni concessioni edilizie	204	278	- 74
582	Pubblicità e promozione	230	311	- 81
815	Noleggi	260	273	- 13
240	Assicurazioni	121	189	- 68
475	Commissioni bancarie	35	100	- 65
212	Locazioni passive	104	95	9
78	Prestazioni sistemiche	49	51	- 2
22.821	Totale acquisti e servizi esterni	14.994	9.304	5.690

La variazione in aumento è riconducibile al perimetro variato considerando le acquisizioni concluse alla fine del primo semestre dello scorso anno.

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo si attesta a 0,8 milioni di euro nel primo semestre 2018 rispetto ai 1,7 milioni di euro del corrispondente semestre 2017.

Il risultato operativo è negativo di 0,7 milioni di euro rispetto a 0,4 milioni di euro positivi dello stesso periodo del 2017.

Il margine e il risultato risentono del processo di omogeneizzazione delle acquisizioni non ancora concluso, dell'investimento in capitale umano nelle varie filiali, del ritardo delle locazioni come impatto economico e del processo di assestamento relativo al cambio del brand per quanto riguarda gli hotel.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2018 si chiude con una perdita di 3,7 milioni di euro rispetto a una perdita di 3,1 milioni di euro del corrispondente semestre del 2017.

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 3,7 milioni al 30 giugno 2018 rispetto a una perdita di 1,7 milioni di euro al 30 giugno 2017.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2018 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 293 persone rispetto alle 276 al 31 dicembre 2017, di queste 203 per l'attività immobiliare e creditizia (201 al 31 dicembre 2017) e 90 per la gestione alberghiera (75 al 31 dicembre 2017). L'incremento dell'occupazione alberghiera è stagionale per coprire i turni di ferie.

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.18	31.12.17	30.06.17
Dirigenti	12	12	12
Impiegati	193	187	180
Operai/Portieri	88	77	89
Totale	293	276	281

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 300,5 milioni di euro al 30 giugno 2018 rispetto ai 308,6 milioni di euro del 31 dicembre 2017. La diminuzione è l'effetto della diminuzione dei crediti, della diminuzione della cassa e degli ordinari ammortamenti delle attività non correnti.

Il Patrimonio netto di 79,7 milioni di euro (di cui 2,3 di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2017 per il risultato del periodo.

Le passività per 221 milioni alla fine di giugno 2018 (225 milioni al 31 dicembre 2017) si sono ridotte per la diminuzione dei debiti al netto dell'aumento del fondo TFR.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico a bilancio per 252,5 milioni di euro rispetto ai 248,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017 e la variazione è conseguenza del normale processo di ammortamento degli immobili investimento, delle vendite nel semestre e dell'incremento per lavori su alcuni immobili. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

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

	Valori al 30/06/2018		Valori al 31/12/2017	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Immobili a reddito	230.390	171.096	230.390	171.875
Portafoglio dinamico	27.269	26.850	27.229	26.748
Aree/immobili da sviluppo o da trasformazione	61.979	54.597	57.710	50.086
Totale	319.638	252.543	315.329	248.709

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 165,7 milioni di euro e peggiora rispetto al 31 dicembre 2017 di 4,4 milioni di euro per gli investimenti e il sostegno all'espansione.

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	30.06.2018	31.12.2017
A.	Cassa	17	76
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	12.207	15.450
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	3.472	4.708
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	15.696	20.234
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(7.429)	(7.956)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(4.585)	(11.794)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	-	-
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(12.014)	(19.750)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	3.682	484
K.	Debiti bancari non correnti	(152.291)	(144.734)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(17.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(169.399)	(161.842)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(165.716)	(161.358)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva soprapprezzo 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
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.253	9.621	(56.042)	(1.267)	41.485	(5.703)	83.425	-	-	83.425
Destinazione del risultato d'esercizio			1.778		39.707		(41.485)					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Aumento di capitale												
Altri movimenti					(2.952)				(2.952)	2.524		(428)
Utile (perdita) di periodo							640		640		(88)	552
Altri utili (perdite) complessivi						(87)		(104)	(191)		(31)	(222)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(87)	640	(104)	449	-	(119)	330
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.031	9.621	(19.287)	(1.354)	640	(5.807)	80.922	2.524	(119)	83.326
Destinazione del risultato d'esercizio			32	608			(640)			(119)	119	
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Aumento di capitale												
Altri movimenti												
Utile (perdita) di periodo							(3.506)		(3.506)		(147)	(3.653)
Altri utili (perdite) complessivi								(5)	(5)			(5)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(3.506)	(5)	(3.511)	-	(147)	(3.658)
Saldo al 30 giugno 2018	82.078	-	15.063	10.229	(19.287)	(1.354)	(3.506)	(5.812)	77.411	2.405	(147)	79.668

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato		
ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2018	31.12.2017
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	6.518	6.518
- Attività immateriali a vita definita	667	1.056
	7.185	7.574
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	44.041	44.609
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	44.041	44.609
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	67.608	68.122
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	67.608	68.122
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	82	80
	88	86
Attività per imposte anticipate	6.365	6.365
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	125.287	126.756
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	147.184	142.652
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	12.355	18.992
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	9.534	11.633
- Crediti vari e altre attività correnti	2.821	7.359
Titoli diversi dalle partecipazioni	3.124	4.358
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	348	350
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12.224	15.526
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	175.235	181.878
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	300.522	308.634

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	77.410	80.921
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	4.650	4.010
- Riserva di copertura flussi di cassa	(5.812)	(5.807)
- Utili (perdite) del periodo	(3.506)	640
quota di pertinenza dei terzi	2.258	2.405
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	79.668	83.326
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	169.399	161.842
- Debiti finanziari	152.291	144.734
- Passività per locazioni finanziarie	17.108	17.108
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	4.788	4.415
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.872	13.872
Debiti vari e altre passività non correnti	3.191	3.191
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	191.250	183.320
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	12.014	19.750
- Debiti finanziari	11.511	18.749
- Passività per locazioni finanziarie	503	1.001
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.590	22.238
- Debiti commerciali	7.411	9.599
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	10.179	12.639
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	29.604	41.988
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	220.854	225.308
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	300.522	308.634

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2017	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2018	30.06.2017	Differenza
42.732	Ricavi		19.794	16.468	3.326
1911	Altri proventi		977	91	886
44.043	Totale ricavi e proventi operativi		20.771	16.559	4.212
(22.821)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(14.994)	(9.304)	(5.690)
(11.890)	Costi del personale		(7.880)	(5.184)	(2.696)
(3.668)	Altri costi operativi		(899)	(930)	31
(181)	Accantonamento fondi		(150)	0	(150)
300	Rilascio fondi		0	0	0
(3.156)	Variazioni delle rimanenze		3.953	517	3.436
2.627	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		801	1.658	(857)
(2.688)	Ammortamenti		(1471)	(1248)	(223)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
(61)	RISULTATO OPERATIVO		(670)	410	(1.080)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
3.877	Proventi finanziari		32	221	189
(6.926)	Oneri finanziari		(2.867)	(3.576)	709
(3.110)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.505)	(2.945)	(560)
3.662	Imposte sul reddito del periodo		(148)	(182)	34
552	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.653)	(3.127)	(526)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
552	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		(3.653)	(3.127)	(526)
(120)	altre componenti del conto economico complessivo				
(104)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(5)	1.387	(1.392)
(224)	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(5)	1.387	(1.392)
328	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(3.658)	(1.740)	(1.918)
(88)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(147)	9	

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2018 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'armonizzazione delle società acquisite e incorporate.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2017.

Contenzioso tributario

Nessuna evoluzione del contenzioso tributario in essere. E' in corso una verifica generale per gli anni 2013-2014-2015 sulla controllata Manzoni 44 S.r.l.

Azioni proprie

IPI non ha azioni proprie in portafoglio né della controllante.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

Non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali nel semestre di rilievo.

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

Oltre a quelli già commentati non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare.

Il risultato della gestione nel 2° semestre 2018 dovrebbe essere migliore rispetto a quello del 1° semestre ma dipenderà anche dalla stipula entro l'anno dei rogiti degli appartamenti promessi in vendita in Palazzo Novecento.

Torino, 12 settembre 2018

Il Consiglio di Amministrazione