



## COMUNICATO STAMPA

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

### ***L'Assemblea degli Azionisti IPI S.p.A ha approvato il bilancio dell'esercizio 2018.***

### ***Utile netto d'esercizio di 1,5 milioni destinato a riserva e a parziale copertura perdite esercizi precedenti***

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., che si è riunita in data odierna, ha approvato il bilancio dell'esercizio 2018 con un utile d'esercizio del bilancio separato di IPI S.p.A. di euro 1.546.336,33 (utile dell'esercizio 2017 è stato di euro 1.292.407,57) destinando l'utile a riserva e a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti. Nessun dividendo agli azionisti.

L'Assemblea ha inoltre conferito a KPMG l'incarico per revisione contabile nel triennio 2019-2021.

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 non 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:



<b>Dati economici Consolidati</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017 rideterminato</b>
(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

  

<b>Dati patrimoniali Consolidati</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017 rideterminato</b>
• 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 proprie 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 Re Think Italy 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%
<b>Totale Ricavi</b>	<b>43.482</b>	<b>42.282</b>	

(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 **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
<b>Totale</b>	<b>329.018</b>	<b>295.827</b>	<b>315.329</b>	<b>248.709</b>

**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 9,1 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 Re Think Italy S.r.l. e le fusioni per incorporazione di Arcotecnica s.r.l. e Re Think Italy 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:

<b>Dati economici</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
(Euro milioni)		
• Ricavi e proventi	4,6	5,2
• Margine Operativo lordo (EBITDA)	3,7	(1,8)
• Risultato Netto	1,5	1,3
<b>Dati patrimoniali</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
• 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, per raggiungere traguardi ambiziosi”.*

Torino, 24 aprile 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.



# SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2018

ATTIVITA'	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
(importi espressi in migliaia di euro)			
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.461	6.518
- Attività immateriali a vita definita		507	1056
	4	<b>7.968</b>	<b>7.574</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	44.578	44.609
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		<b>44.578</b>	<b>44.609</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	198.438	99.444
- Beni in locazione finanziaria		26.500	0
		<b>224.938</b>	<b>99.444</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		826	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	826	6
Titoli e crediti finanziari		0	0
- Titoli diversi dalle partecipazioni		0	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		0	0
Di cui v/parti correlate		0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	7	84	80
Di cui v/parti correlate		0	0
		<b>910</b>	<b>86</b>
Attività per imposte anticipate		0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>278.394</b>	<b>161.713</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	8	33.442	142.652
Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		19.639	19.992
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	11.464	11.633
Di cui v/parti correlate		122	457
- Crediti vari e altre attività correnti	10	8.175	7.359
Di cui v/parti correlate		0	0
Titoli diversi dalle partecipazioni	11	1.774	4.358
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	404	350
Di cui v/parti correlate		116	53
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	12.379	15.526
Di cui v/parti correlate		0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>67.638</b>	<b>181.878</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>		0	0
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria		0	0
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>346.032</b>	<b>333.591</b>

\*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2018

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	14		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>103.515</b>	<b>103.529</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		25.933	25.771
- Riserva di copertura flussi di cassa		(6.020)	(5.807)
- Utili ( perdite ) del periodo		1524	1487
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		2.376	2.405
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>105.891</b>	<b>105.934</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		156.893	161.842
- Debiti finanziari	15	140.785	144.734
- Passività per locazioni finanziarie	15	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie		0	0
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.257	4.415
Fondo imposte differite	17	2.349	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	13.852	13.872
Debiti vari e altre passività non correnti	18	3.999	3.191
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>181.350</b>	<b>185.669</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		28.629	19.750
- Debiti finanziari	15	27.631	18.749
<i>Di cui v/parti correlate</i>		127	283
- Passività per locazioni finanziarie	15	998	1001
- Altre passività finanziarie		0	0
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		30.162	22.238
- Debiti commerciali	19	14.337	9.599
<i>Di cui v/parti correlate</i>		899	65
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti vari e altre passività correnti	20	15.825	12.639
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	283
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>58.791</b>	<b>41.988</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>240.141</b>	<b>227.657</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>346.032</b>	<b>333.591</b>

\*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"



## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO ESERCIZIO 2018

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)			
	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
Ricavi	22	43.482	42.132
<i>Di cui v/parti correlate</i>		356	189
Altri proventi	23	2.517	1911
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>45.999</b>	<b>44.043</b>
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	24	(33.087)	(22.821)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.744)	(2.414)
Costi del personale	25	(4.918)	(1189)
Altri costi operativi	26	(2.909)	(3.658)
Accantonamento fondi	27	(51)	(181)
Rilascio fondi	28	44	300
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Svalutazione immobili		0	0
Variazione delle rimanenze	29	16.284	(3.156)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>10.902</b>	<b>2.627</b>
Ammortamenti	30	(2.312)	(1597)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>8.590</b>	<b>1.030</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0	0
Proventi finanziari	31	131	3.877
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		0	0
Oneri finanziari	31	(7.342)	(6.926)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>1.379</b>	<b>(2.019)</b>
Imposte sul reddito del periodo	32	(318)	3.418
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>1.060</b>	<b>1.399</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>1.060</b>	<b>1.399</b>
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	36	424	(120)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1897	1858
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(2.110)	(1962)
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>211</b>	<b>(224)</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>1.271</b>	<b>1.175</b>
<b>Utile dell'esercizio attribuibile a:</b>			
Soci della controllante		1526	1486
Partecipazioni di terzi		(466)	(87)
		<b>1.060</b>	<b>1.399</b>
<b>Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:</b>			
Soci della controllante		1661	1295
Partecipazioni di terzi		(390)	(120)
		<b>1.271</b>	<b>1.175</b>

\*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA IPI S.P.A. AL 31 DICEMBRE

### 2018

ATTIVITA'			31.12.2018	31.12.2017
(importi espressi in migliaia di euro)		Note		
<b>Attività non correnti</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita				
- Attività immateriali a vita definita	4		86	13
			<u>86</u>	<u>13</u>
<b>Attività materiali</b>				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5		147	190
- Beni in locazione finanziaria			-	-
			<u>147</u>	<u>190</u>
<b>Investimenti immobiliari</b>				
- Immobili di proprietà	5		38.108	-
- Beni in locazione finanziaria	5		26.500	-
			<u>64.608</u>	<u>-</u>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Partecipazioni	6		45.288	42.208
- Partecipazioni in imprese controllate			44.468	42.208
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			-	-
- Partecipazioni in altre imprese			820	-
Titoli e crediti finanziari			-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni			-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7		61.223	62.120
Di cui v/parti correlate			61.223	62.120
Crediti vari e altre attività non correnti	8		73	76
Di cui v/parti correlate			-	-
			<u>106.584</u>	<u>104.404</u>
Attività per imposte anticipate	9		6.900	6.900
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>			<b>178.325</b>	<b>111.507</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze di magazzino	10		-	60.375
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			7.260	4.609
- Crediti per lavori su commessa			-	-
- Crediti commerciali	11		2.741	1073
Di cui v/parti correlate			2.258	168
- Crediti vari e altre attività correnti	12		4.519	3.536
Di cui v/parti correlate			2.946	1023
Titoli diversi dalle partecipazioni	13		647	2.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13		28.165	28.886
Di cui v/parti correlate			28.165	28.886
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14		1042	7.405
Di cui v/parti correlate			3	73
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>			<b>37.114</b>	<b>103.873</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>			<b>215.439</b>	<b>215.380</b>



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA IPI S.P.A. AL 31 DICEMBRE 2018

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(8.550)	(8.883)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.030)	(6.965)
- Utili (perdite) del periodo		1546	1292
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>68.044</b>	<b>67.522</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		111.344	112.467
- Debiti finanziari	16	95.236	95.359
- Passività per locazioni finanziarie	16	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	423	465
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.141	12.441
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.767	2.093
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>126.675</b>	<b>127.466</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		14.981	15.630
- Debiti finanziari	20	13.983	14.673
<i>Di cui v/parti correlate</i>		9.094	6.588
- Passività per locazioni finanziarie	20	998	957
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		5.739	4.762
- Debiti commerciali	21	2.495	1427
<i>Di cui v/parti correlate</i>		910	56
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	3.244	3.335
<i>Di cui v/parti correlate</i>		330	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>20.720</b>	<b>20.392</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)</b>		<b>147.395</b>	<b>147.858</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>215.439</b>	<b>215.380</b>



## CONTO ECONOMICO IPI S.P.A. ESERCIZIO 2018

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
Ricavi	24	3.737	3.108
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	882	2.118
<i>Di cui v/parti correlate</i>		761	903
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>4.619</b>	<b>5.226</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.735)	(3.443)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(879)	(853)
Costi del personale	27	(1.756)	(1.696)
Altri costi operativi	28	(623)	(621)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	(36)
Accantonamento fondi	29	0	(22)
Rilascio fondi	30	0	292
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	4.233	(1.838)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>3.738</b>	<b>(1.802)</b>
Ammortamenti	32	(80)	(72)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(210)	(2.456)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>3.448</b>	<b>(4.330)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	34	1.733	5.114
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.660	1.304
Oneri finanziari	34	(5.061)	(5.223)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(80)	(139)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>120</b>	<b>(4.439)</b>
Imposte sul reddito del periodo	35	1.426	5.731
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>1.546</b>	<b>1.292</b>
Altre componenti del conto economico complessivo			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		6	2
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1.547	1.739
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(1.611)	(1.365)
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(58)</b>	<b>376</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>		<b>1.488</b>	<b>1.668</b>