



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2016

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 2016

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 2016 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2015.

	I° semestre 2016	I° semestre 2015
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e proventi	132,3	18,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	67,6	2,9
Risultato operativo (EBIT)	66,5	1,9
Risultato prima delle imposte	62,1	(2,9)
Risultato netto	59,4	(3,2)
Dati Finanziari e Patrimoniali		
	30.06.2016	31.12.2015
Immobili	253,2	306,3
Posizione finanziaria netta	(135,6)	(232,6)
Indebitamento finanziario	194,5	245,7
Patrimonio netto	97,3	40,7
Capitale investito netto	232,9	273,3

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2016, che comprende l'effetto dei derivati di copertura di rischio variazione tassi interesse rilevato come variazione di patrimonio netto, è positivo di 56,6 milioni, rispetto a un risultato complessivo negativo di 2,3 milioni del primo semestre dell'esercizio 2015.

IPI ha continuato a perseguire la strategia di “società di investimenti immobiliari” proprietaria al 30 giugno 2016 di immobili a bilancio per circa 253 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 314 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.

Determinante per le risultanze del semestre è la vendita dell'immobile in Milano, via Montenapoleone, il cui contratto preliminare di vendita fu stipulato nel dicembre 2015 mentre il rogito di trasferimento della proprietà, con incasso del prezzo pattuito, è stato concluso nel marzo 2016. La vendita ha generato un importante utile che va' a ripianare la perdita dell'esercizio precedente e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta.

Ora il Gruppo IPI ha disponibilità liquide che gli consentono di sviluppare meglio la propria strategia sul mercato.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2016 sono stati 132,3 milioni di euro (18,4 milioni nel corrispondente semestre 2015).

I ricavi disaggregati sono dati da:

(Migliaia di euro)

2015		1° semestre 2016	1° semestre 2015	%
10.795	Vendite immobili	118.000	3.625	
12.246	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	5.583	6.533	-14,5%
2.961	Servizi immobiliari (agency e advisory)	1.823	1.470	+24,0%
11.803	Gestione strutture ricettive	6.102	6.111	-0,1%
1.416	Recupero spese	806	667	+20,8%
39.246	Totale Ricavi	132.314	18.406	

I ricavi delle vendite comprendono anche quello della vendita dell'immobile in Milano, via Montenapoleone.

I canoni di locazione sono inferiori allo stesso periodo dell'esercizio precedente a seguito del rilascio – avvenuto l'anno precedente – di un'importante superficie di uffici al Lingotto da parte di un conduttore che si è trasferito nel palazzo di proprietà costruito allo scopo. Alcuni lotti, degli spazi liberati, sono già stati locati a canoni più elevati rispetto a quelli pagati dal conduttore che ha rilasciato gli spazi, tuttavia diversi lotti di uffici sono ancora disponibili da qui la riduzione del totale canoni di locazione del semestre 2016 rispetto al 2015.

Il margine operativo lordo di 67,6 milioni di euro nel primo semestre 2016 è esploso rispetto ai 2,9 milioni del corrispondente semestre 2015 grazie all'utile realizzato sulla vendita dell'immobile di via Montenapoleone.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2016 pari a 4,6 milioni sono in leggera diminuzione rispetto a quelli del 2015. Non è ancora così evidente sugli oneri finanziari l'effetto dell'incasso dalla vendita dell'immobile di via Montenapoleone, sebbene da fine marzo 2016 ci sia un netto miglioramento della posizione finanziaria netta.

L'indebitamento finanziario è diminuito di oltre 51 milioni grazie ai maggiori ricavi.

A fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 253,2 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 310 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario di 194,5 milioni pari a un loan to value del 62% al 30/6/2016 rispetto ad un LTV del 61 % alla fine di dicembre 2015.

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;
- 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 174,9 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2015 di Euro 228,0 milioni. Nel primo semestre 2016 hanno generato canoni per circa 5,6 milioni di euro e 6,1 milioni di ricavi per l'attività alberghiera. In particolare i principali immobili a reddito sono:

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

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è migliorato rispetto a fine esercizio 2015, passando dal 35% al 24%. E' proseguita la manutenzione e la qualificazione di spazi e impianti del complesso – anche per favorire la locazione degli uffici liberi – che, non più nuovo e per le dimensioni, richiede un costante intervento per mantenere qualità e funzionalità.

A fine giugno sono cessati due dei tre contratti di locazione nell'immobile di Marghera. Sono state avviate iniziative per la locazione degli spazi rilasciati. E' stato rinegoziato il contratto di locazione, con il principale conduttore per superficie utilizzata, dell'immobile in Padova.

Si conferma, per il patrimonio immobiliare con un reddito, una diminuzione dei canoni nel secondo semestre 2016, per altro già prevista in sede di budget.

Anche questi immobili con reddito da locazione in una gestione dinamica del patrimonio immobiliare di proprietà possono essere oggetto di vendita.

Alberghi

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino di complessive 382 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 linea sia per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2015.

Portafoglio Dinamico

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2016 per un valore complessivo di Euro 48,4 milioni (Euro 48,4 milioni 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
Firenze, via Campofiore	Uffici
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili

Nel semestre non ci sono state vendite (3,6 milioni nel corrispondente semestre del 2015).

Aree di Sviluppo e trasformazione

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
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 29,8 milioni e quello di mercato di 35,5 milioni. I capannoni esistenti nell'area di Villastellone sono in disuso e il Piano Regolatore Urbanistico prevede una trasformazione dell'area, con diverse possibilità di destinazioni d'uso, per le quali non c'è stato alcun studio, considerato anche che l'area in questione è stata proposta – con il nostro accordo – per la realizzazione di un nuovo ospedale. 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 Breccie - 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 è stata avviata la fase progettuale dei piani attuativi per 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 sono stati di 0,9 milioni di euro (0,7 milioni nello stesso periodo del 2015). 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 2016 ha intermediato operazioni per 84,4 milioni di euro (82,2M di vendite e 2,2 M di locazioni) rispetto ad un intermediato dello stesso periodo del 2015 di 15,5 milioni di euro (12,4M di vendite e 3,1M di locazioni). Un semestre in crescita, infatti:

- i ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 1,4 milione di euro nel primo semestre 2016 in progresso rispetto ai 0,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2015.
- al 30 giugno 2016 la società ha in essere mandati per promuovere la vendita di immobili per un controvalore di 458 milioni di euro e per promuovere locazioni per 21 milioni di euro di canoni (335 milioni di euro complessivi al 31 dicembre 2015). Dopo il 30 giugno 2016 sono stati acquisiti incarichi da compagnie di assicurazione e da società di gestione di fondi immobiliari per promuovere la vendita di immobili del valore di oltre 107 milioni di euro.

Le previsioni sono di realizzare nel 2016 un volume d'affari superiore rispetto al 2015.

Mediazione Creditizia

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2016 sono stati intermediati mutui per 9,9 milioni di euro (9,3 milioni nel corrispondente periodo del 2015). L'obiettivo di crescita in questo mercato è ancora lontano per le difficoltà incontrate nel recruiting di mediatori creditizi con un profilo coerente con i piani della società, e anche per il limitato appealing della società per i pochi prodotti in portafoglio.

Attività alberghiera: I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2016 sono stati di 6,1 milioni, in linea rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In corrispondenza di una diminuzione del tasso di occupazione e del ricavo medio per camera si è registrato un netto miglioramento nell'attività di ristorazione, sia per i volumi sia per i margini. Il margine operativo lordo è di 657 mila euro rispetto a 674 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 2016 sono stati di 132.341 così composti:

(Migliaia di euro)

2015		1° semestre 2016	1° semestre 2015	%
10.795	Vendite immobili	118.000	3.625	
12.246	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	5.583	6.533	-14,5%
2.961	Servizi immobiliari (agency e advisory)	1.823	1.470	+24,0%
11.803	Gestione strutture ricettive	6.102	6.111	-0,1%
1.416	Recupero spese	806	667	+20,8%
39.246	Totale Ricavi	132.314	18.406	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2015	(migliaia di euro)	30.06.2016	30.06.2015	Differenza
2.090	Spese consorzio	1.054	1.104	- 50
1.717	Costi variabili Hotels	1.058	990	68
2.802	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.732	1.431	301
887	Materie di consumo	422	373	49
1.783	Utenze, Manutenzioni e altre spese	800	785	15
651	Pubblicità e promozione	308	290	18
596	Spese societarie	857	503	354
555	Canoni concessioni edilizie	277	278	- 1
637	Spese condominiali	126	85	41
290	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	157	160	- 3
135	Locazioni passive	77	122	- 45
280	Assicurazioni	107	107	-
446	Commissioni bancarie	102	85	17
62	Prestazioni sistemiche	54	48	6
119	Noleggi	181	327	- 146
13.050	Totale acquisti e servizi esterni	7.312	6.688	624

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo si attesta a 67,6 milioni di euro nel primo semestre 2016 rispetto ai 2,9 milioni del corrispondente semestre 2015.

Il risultato operativo è pari al 66,5 milioni di euro rispetto a 1,9 milioni dello stesso periodo del 2015.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2016 si chiude con un utile di 59,4 milioni rispetto alla perdita di 3,2 milioni di euro del corrispondente semestre del 2015.

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 un utile di 56,6 milioni al 30 giugno 2016 rispetto a una perdita di 2,3 milioni di euro al 30 giugno 2015.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2016 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 144 persone rispetto alle 146 al 31 dicembre 2015 e , di queste 67 per l’attività immobiliare e creditizia (69 al 31 dicembre 2015) e 77 per la gestione alberghiera (77 al 31 dicembre 2015).

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.16	31.12.15	30.06.15
Dirigenti	7	7	7
Impiegati	94	98	96
Operai	43	41	44
Totale	144	146	147

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 327,6 milioni al 30 giugno 2016 rispetto ai 336,4 milioni del 31 dicembre 2015. La diminuzione è l'effetto delle vendite di immobili, della diminuzione dei crediti e degli ordinari ammortamenti delle attività non correnti.

Il Patrimonio netto di 97,3 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2015 per il risultato del periodo e per l'incremento 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 e mutui

Le passività per 230 milioni alla fine di giugno 2016 (296 milioni al 31 dicembre 2015) si sono ridotte sostanzialmente per la diminuzione dell'indebitamento finanziario e dei debiti commerciali.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 253,2 milioni rispetto ai 306,3 milioni al 31 dicembre 2015 e la variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre e del normale processo di ammortamento degli immobili investimento. 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 30/06/2016		Valori al 31/12/2015	
	mercato	contabile	mercato	Contabile
Immobili a reddito	228.637	174.942	312.137	228.043
Portafoglio dinamico	50.274	48.407	50.274	48.407
Aree da sviluppo	35.520	29.808	35.520	29.808
Totale	314.431	253.157	397.931	306.258

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 135,6 milioni e migliora rispetto al 31 dicembre 2015 di 96,9 milioni per effetto sostanzialmente della vendita dell'immobile a Milano via Montenapoleone.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2016			
	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	<i>30.06.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
A.	Cassa	2	65
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	57.527	11.770
	<i>- di cui v parti correlate</i>		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	57.529	11.835
E.	Crediti finanziari correnti	1.302	1.302
	<i>- di cui v/ terzi</i>	<i>1.302</i>	<i>1.302</i>
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>		
F.	Debiti bancari correnti	(7.672)	(19.012)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.889)	(16.801)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(613)	(613)
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(17.174)	(36.426)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	41.657	(23.289)
K.	Debiti bancari non correnti	(158.272)	(189.088)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(19.008)	(20.199)
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>		
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(177.280)	(209.287)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(135.624)	(232.577)

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 IIRIS	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 2013	71.372	13.616	14.274	19.795	-	(1.098)	(7.801)	(4.998)	105.160	-	-	105.160
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)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	13.616	14.274	19.795	(7.801)	(1.298)	(17.010)	(10.679)	82.269	-	-	82.269
Destinazione del risultato d'esercizio		(13.616)	(1.021)	(10.174)	7.801		17.010		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Aumento di capitale	10.706								10.706			10.706
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(54.186)		(54.186)	-	-	(54.186)
Altri utili (perdite) complessivi						65		1.825	1.890	-	-	1.890
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	65	(54.186)	1.825	(52.296)	-	-	(52.296)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.253	9.621	-	(1.233)	(54.186)	(8.854)	40.679	-	-	40.679
Destinazione del risultato d'esercizio					(54.186)		54.186		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							59.379		59.379	-	-	59.379
Altri utili (perdite) complessivi								(2.757)	(2.757)	-	-	(2.757)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	59.379	(2.757)	56.622	-	-	56.622
Saldo al 30 giugno 2016	82.078	-	13.253	9.621	(54.186)	(1.233)	59.379	(11.611)	97.301	-	-	97.301

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)	30.06.2016	31.12.2015
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	61	126
	61	126
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	21572	21790
- Beni in locazione finanziaria	19.801	19.919
	41.373	41.709
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	69.136	69.673
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	69.136	69.673
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	83	83
	89	89
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	112.729	113.667
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	145.502	197.706
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	10.565	11.911
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	1.813	3.385
- Crediti vari e altre attività correnti	8.752	8.526
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	1.302	1.302
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	57.529	11.835
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	214.898	222.754
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	327.627	336.421

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2015	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	97.301	40.679
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	(32.545)	21641
- Riserva di copertura flussi di cassa	(11611)	(8.854)
- Utili (perdite) del periodo	59.379	(54.186)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	97.301	40.679
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	177.280	209.287
- Debiti finanziari	158.272	189.088
- Passività per locazioni finanziarie	19.008	20.199
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	1.924	2.087
Fondo imposte differite	375	375
Fondi per rischi ed oneri futuri	17.484	17.484
Debiti vari e altre passività non correnti	289	289
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	197.352	229.522
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	17.174	36.426
- Debiti finanziari	14.728	25.900
- Passività per locazioni finanziarie	1.833	9.913
- Altre passività finanziarie	613	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	15.800	29.794
- Debiti commerciali	2.803	7.170
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.997	22.624
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	32.974	66.220
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	230.326	295.742
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	327.627	336.421

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2015	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2016	30.06.2015	Differenza
39.246	Ricavi		132.314	18.406	113.908
1363	Altri proventi		27	92	(65)
40.609	Totale ricavi e proventi operativi		132.341	18.498	113.843
(13.050)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(7.312)	(6.688)	(624)
(7.918)	Costi del personale		(4.183)	(4.144)	(39)
(2.835)	Altri costi operativi		(1.103)	(1.133)	30
(3.632)	Accantonamento fondi		0	0	0
53	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(12.194)	Variazione delle rimanenze		(52.131)	(3.625)	(48.506)
1.033	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		67.612	2.908	64.704
(1870)	Ammortamenti		(1079)	(996)	(83)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
(43.671)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
(44.508)	RISULTATO OPERATIVO		66.533	1.912	64.621
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
110	Proventi finanziari		212	125	87
(9.759)	Oneri finanziari		(4.643)	(4.954)	311
(54.157)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		62.102	(2.917)	65.019
(29)	Imposte sul reddito del periodo		(2.723)	(261)	(2.462)
(54.186)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		59.379	(3.178)	62.557
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
(54.186)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO		59.379	(3.178)	62.557
	altre componenti del conto economico complessivo				
1.890	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(2.757)	866	(3.623)
1.890	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(2.757)	866	(3.623)
(52.296)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		56.622	(2.312)	58.934

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2016 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI, fatta eccezione del progetto di fusione per incorporazione della società interamente controllata Montenapo15 srl in IPI spa dopo che la incorporanda ha venduto l'immobile di proprietà. Il 29 giugno 2016 è stata deliberata la fusione. E' previsto che gli effetti giuridici dell'operazione decorreranno entro la fine del presente esercizio, con effetti fiscali e contabili dal 1 gennaio 2016. Con la fusione l'utile della controllata confluirà direttamente nella capogruppo che potrà così ripianare nel bilancio separato la perdita dell'esercizio 2015 riportata a nuovo.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2015. Dei procedimenti in essere gli sviluppi più rilevanti sono stati:

- Porta Vittoria: è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo che non è stato ancora omologato, anzi è stata aperta una procedura per la revoca e la dichiarazione di fallimento. IPI che ha svalutato tutto il credito di oltre 53 milioni, sta' operando per vedersi riconosciuto il credito che la debitrice vorrebbe considerare "postergato" e quindi da rimborsare solo dopo che siano soddisfatti tutti i creditori, quindi nelle intenzioni di Porta Vittoria – intenzione da IPI contestata – credito che non verrebbe pagato nemmeno in percentuale;
- il Tribunale di Pavia ha respinto la domanda di Torino Uno che chiedeva la condanna della venditrice originaria dell'area in Pavia a sostenere gli oneri della bonifica, con la motivazione che non aveva assunto l'obbligo direttamente con Torino Uno. E' stato interposto appello avverso la sentenza.

Contenzioso tributario

Nessuna evoluzione del contenzioso in essere.

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 fatto salvo il saldo di 8 milioni di euro alla controllante indiretta MI.MO.SE S.p.A. a fronte del corrispettivo per la cessione nel 2011 di un contratto preliminare di acquisto dell'immobile di via Montenapoloene, venduto dal Gruppo IPI nel 2016 con un utile importante.

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

Per investimento delle disponibilità liquide con l'obiettivo di ottenere ritorni interessanti in 2-3 anni, nel mese di luglio 2016 è stata avanzata un'offerta vincolante per l'acquisto di un immobile in Torino, vincolato dalla Soprintendenza per il suo valore storico-architettonico, immobile da ristrutturare e nelle intenzioni della società da vendere poi frazionatamente. L'investimento complessivo si aggira sui 22 milioni che si vorrebbe in parte finanziare con mutuo. Sempre nel mese di luglio è stato assunto l'impegno ad acquistare cinque piccoli appartamenti da ristrutturare e vendere/locare in un importante fabbricato nel centro di Torino, questo acquisto - che comporta un investimento di 1,2 milioni di euro - è funzionale all'incarico ricevuto per promuovere la vendita di tutto il complesso immobiliare di cui fanno parte i cinque appartamenti.

Ci si attende uno sviluppo dell'attività e dei ritorni economici combinando l'attività di investitore immobiliare a quella di advisor.

Il 4 agosto 2016 la controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha acquistato l'immobile hotel Lingotto di 240 camere, dopo aver esercitato l'opzione di riscatto al termine del contratto di locazione finanziaria, versando oltre 7 milioni di euro a giugno 2016 (la posizione finanziaria esposta è ovviamente al netto di detta somma sebbene il rogito sia stato stipulato successivamente).

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2016 sarà in linea con i risultati del primo semestre appena chiuso.

12 settembre 2016

L' Amministratore Delegato