



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2017

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 2017

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

Nel primo semestre 2017 IPI, a seguito della migliore posizione finanziaria che aveva costruito nel 2016, ha dato impulso alla crescita nei due segmenti della propria attività:

- nei servizi immobiliari con l'acquisto delle partecipazioni pari al 70% del capitale sociale di Groma s.r.l. (restante 30% posseduto dalla Cassa Previdenza Geometri), di Arcotecnica s.r.l. e ArcoEngineering s.r.l. (restante 30% posseduto dagli eredi del fondatore delle società Ing. Viganò), tre società che prestano tutti i servizi tecnico-amministrativi per la gestione e valorizzazione di immobili di terzi, che unitamente alla controllata IPI Servizi s.r.l. costituiscono per fatturato (oltre 22 milioni di euro annui) e capacità professionali una realtà leader di mercato nei servizi tecnico immobiliari. L'acquisto delle partecipazioni è avvenuto tra maggio e giugno 2017 con un investimento di oltre 7 milioni di euro, finanziato con mezzi propri. Il conto economico del semestre ovviamente non riflette ancora interamente l'effetto di queste acquisizioni avvenute a fine semestre. E' stato avviato un programma di integrazione anche societaria delle quattro società che da subito si presenteranno sul mercato con il brand commerciale unico: AGIRE (acronimo di Arcotecnica Groma Ipi Real Estate). Sempre nei servizi la intermediazione immobiliare e la mediazione creditizia hanno registrato tassi di crescita di oltre il 30% con ricavi nel semestre di oltre 1,9 milioni di euro.
- negli investimenti immobiliari dopo l'acquisto a fine 2016 di Palazzo Novecento e di alcune unità residenziali in Torino, sono seguiti nel primo semestre 2017 i lavori di ristrutturazione e rifacimento di detti immobili, unitamente alle vendite che hanno già dato positivi riscontri avendo ricevuto in sei mesi proposte di vendita accettate per oltre 8 milioni di euro, pari al 30% circa degli immobili posti in vendita.

IPI risulta aver investito al 30 giugno 2017 in immobili circa 254 milioni di euro (a valori di bilancio) con un valore di mercato di oltre 310 milioni di euro.

Con l'obiettivo di diversificare gli investimenti immobiliari è stata acquisita nel mese di agosto una partecipazione attorno al 3% in NovaRe SIIQ, sottoscrivendo l'aumento di capitale della società con un investimento di 1,8 milioni di euro finanziato con mezzi propri. NovaRe ha un patrimonio immobiliare, conferito nel mese di agosto, di circa 128 milioni di euro con immobili a destinazione d'uso direzionale e commerciale.

Ora il Gruppo IPI può sviluppare meglio la propria attività anche grazie agli investimenti effettuati

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2017 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2016 sono i seguenti:

1° semestre 2017 1° semestre 2016

(euro milioni)

Dati Economici		
Ricavi e proventi	16,6	132,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	1,7	67,6
Risultato operativo (EBIT)	0,4	66,5
Risultato prima delle imposte	(2,9)	62,1
Risultato netto	(3,1)	59,4

Dati Finanziari e Patrimoniali	30.06.2017	31.12.2016
Immobili	254,1	253,4
Posizione finanziaria netta	(161,8)	(152,4)
Indebitamento finanziario	182,2	195,9
Patrimonio netto	83,2	83,4
- di cui di competenza di terzi	1,6	-
Capitale investito netto	245,0	235,8

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2017, che comprende l'effetto dei derivati di copertura di rischio variazione tassi interesse rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 1,7 milioni di euro, con un effetto migliorativo di 1,4 milioni di euro del risultato netto del periodo; rispetto a un risultato complessivo positivo di 56,6 milioni di euro del primo semestre dell'esercizio 2016 con un effetto peggiorativo di 2,8 milioni di euro del risultato netto del semestre 2016.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2017 sono stati 16,5 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)				
2016		1° semestre 2017	1° semestre 2016	%
118.000	Vendite immobili	-	118.000	
9.914	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.639	5.583	-16,9%
3.187	Servizi immobiliari (agency e advisory)	4.893	1.823	+168,4%
12.159	Gestione strutture ricettive	6.411	6.102	+5,1%
1.196	Recupero spese	525	806	-34,9%
144.456	Totale Ricavi	16.468	132.314	

Nel primo semestre non sono state realizzate vendite di immobili, ma sono stati conclusi preliminari di vendita e accettate offerte di vendita per 10 appartamenti di Palazzo Novecento e 2 appartamenti di Palazzo Lagrange a Torino per un totale di oltre 8 milioni di euro, nonché conclusi preliminari di vendita di due appartamenti del palazzo di via Manzoni a Milano per oltre 4,9 milioni di euro.

Si ricorda che le vendite del 1° semestre 2016 si riferivano a un immobile di valore elevato in Milano, Via Montenapoleone.

I canoni di locazione percepiti nel primo semestre 2017 sono in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2016, per gli spazi liberi soprattutto al Lingotto oltre alla mancanza – rispetto al 2016 - di due mesi di locazione dell'immobile di via Montenapoleone (venduto come anzidetto nel marzo 2016). Nel mese di luglio, per gli uffici del Lingotto si sono conclusi nuove locazioni per oltre mq 2.000. Al 30 giugno 2017 gli spazi liberi ad uso ufficio sono di oltre mq 19.000 (ridottisi a circa mq.17.000 con i contratti siglati a luglio) e che potrebbero ridursi in misura significativa entro la fine dell'esercizio

considerate le trattative in corso anche per superfici importanti. Dopo la fine del semestre si è conclusa anche la locazione dell'immobile vuoto a Marghera.

I Servizi immobiliari hanno beneficiato di una ripresa del settore e dei ricavi delle società acquisite anche se per solo uno o due mesi, in quanto le società sono state acquisite a fine semestre.

Il margine operativo lordo di 1,7 milioni di euro nel primo semestre 2017 è in linea con quello dello stesso periodo del 2016 se lo consideriamo al netto dell'utile realizzato nel 2016 con la vendita dell'immobile di via Montenapoleone.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2017 pari a 3,6 milioni di euro sono in diminuzione, rispetto ai 4,6 milioni di euro del corrispondente periodo del 2016, per effetto del minor indebitamento finanziario di oltre 13 milioni di euro.

A fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 254,1 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 310 milioni di euro, abbiamo un indebitamento finanziario di 182,2 milioni di euro pari al 30/6/2017 a un loan to value (LTV) del 58% rispetto ad un LTV del 62 % alla fine di dicembre 2016.

IPI sul proprio indebitamento è nei limiti previsti da tutti i covenant.

L'attività

Gli 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 173,1 milioni di euro rispetto a un valore al 31 dicembre 2016 di Euro 173,9 milioni di euro. Nel primo semestre 2017 hanno generato canoni per circa 4,6 milioni di euro e 6,4 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 25%. Entro la fine del 2017 il vacancy dovrebbe ridursi in misura anche importante considerate le nuove locazioni già perfezionate dopo la fine del semestre e le avanzate trattative per altre locazioni. E' proseguita la manutenzione e sono iniziati i lavori di qualificazione di spazi anche per favorire la locazione degli uffici liberi.

Dopo la fine del semestre è stata accettata la proposta di locazione dell'immobile in Marghera che era stato liberato dal precedente conduttore nel corso del 2016.

Nel semestre sono stati locati anche 4 appartamenti nell'immobile in Milano via Manzoni, che erano stati ristrutturati a tale scopo.

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. Nel semestre è stato firmato il contratto di franchising con Hilton per uno dei due hotel che inizierà ad operare con il nuovo brand a gennaio 2018 dopo una importante adeguamento agli standard della nuova catena alberghiera, nel secondo semestre 2017, che comporterà un investimento di oltre 2 milioni di euro.

Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera, in crescita sia per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2016.

Portafoglio Dinamico

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2017 per un valore complessivo di Euro 33,3 milioni di euro (Euro 32,7 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 non ci sono state vendite, ma sono stati conclusi preliminari di vendita di due appartamenti dell'immobile in Milano, via Manzoni per un corrispettivo di oltre 4,9 milioni, con la vendita che si perfezionerà prima di fine 2017.

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	Uffici	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 47,7 milioni di euro e quello di mercato di 52,3 milioni di euro.

Ad aprile 2017 sono iniziati i lavori di ristrutturazione e riqualificazione di Palazzo 900 e la commercializzazione. Unicredit ha creduto nell'iniziativa finanziando i lavori – mentre l'acquisizione dell'immobile era avvenuta a fine 2016 con mezzi propri della società – e dall'inizio della vendita a fine luglio si sono conclusi preliminari di vendita di oltre il 30% dell'iniziativa pari a un valore di circa 7,7 milioni di euro.

Dei cinque appartamenti di palazzo Lagrange acquistati al rustico a fine 2016, di cui sono in corso i lavori di ristrutturazione, per due sono già stati conclusi preliminari di vendita per un corrispettivo di circa 700 mila euro.

Per le aree in Villastellone e Pavia non c'è stata alcuna iniziativa né ci sono cambiamenti. L'area di Napoli, via Brece è stata liberata dagli occupanti abusivi e messa in sicurezza. Per Marentino è stata approvata dall'amministrazione comunale la variante del PRG con la quale è stata modificata la destinazione d'uso di un piccolo fabbricato, previsto prima come edificio scolastico. A Firenze è stato ottenuto il parere favorevole dalla commissione paesaggistica per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del fabbricato e con molta probabilità entro fine 2017 si potrà ottenere il permesso per costruire, così da procedere con i lavori nel 2018.

L'andamento dei servizi tecnici immobiliari

IPI Servizi s.r.l. è la società del Gruppo IPI attiva nei servizi tecnico immobiliari 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 3 milioni di euro (0,9 milioni di euro nello stesso periodo del 2016) per effetto di una crescita organica e per il consolidamento di tre società acquisite nel corso del semestre.

Si è deciso di crescere attraverso linee esterne con l'acquisizione di alcune società del settore, acquisizione che si è perfezionata tra maggio e giugno 2017 con l'acquisto di una partecipazione del 70% di Groma s.r.l., ArcoTecnica s.r.l., ArcoEngineering s.r.l., che assieme a IPI Servizi vengono a costituire aggregate tra loro tra le prime società italiane indipendente nei servizi tecnico immobiliari, con ricavi pro forma di oltre 22 milioni di euro annui. E' già stata avviata la integrazione anche societaria (fusione tra IPI Servizi e Groma) delle quattro realtà che ha iniziato a presentarsi sul mercato con il marchio unico di "AGIRE". Le Società acquisite sono storiche e operano su tutto il territorio nazionale da molti anni con una clientela fidelizzata. Nel semestre si sono potuti considerare solo due mesi e un mese di ricavi in relazione alle date di acquisizione e quindi si spiega la minor crescita del fatturato rispetto a un perimetro regolare che avrebbe evidenziato, in termini proformati, un valore della produzione tra i 9,9 milioni e i 10,7 milioni di euro.

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.

Il semestre è in crescita in termini di provvigioni, infatti:

- i ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 1,8 milione di euro nel primo semestre 2017 in progresso rispetto a 1,4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2016.
- nel corso del semestre la società ha acquisito mandati per 181 milioni di euro rispetto a 120 milioni di euro del primo semestre del 2016
- al 30 giugno 2016 la società ha in essere mandati per promuovere la vendita di immobili per un controvalore di 453 milioni di euro e per promuovere locazioni per 13 milioni di euro di canoni (391 milioni di euro complessivi al 31 dicembre 2016).

Le previsioni sono di realizzare nel 2017 un volume d'affari in crescita rispetto al 2016.

Mediazione Creditizia

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2017 sono stati intermediati mutui per 16 milioni di euro (9,9 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2016). 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.

Attività alberghiera

I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2017 sono in crescita rispetto a 6,1 milioni di euro del semestre precedente assestandosi a 6,4 milioni di euro. L'incremento dei ricavi è legato sia all'andamento delle camere sia alla ristorazione, pur essendoci stata una riduzione del ricavo medio per camera compensata dall'incremento dei volumi, tale per cui il ricavo medio per camera disponibile (RevPAR) è in crescita. Anche i margini sono migliorati.

Come già indicato, dal 1 gennaio 2018 uno dei due alberghi opererà sotto il marchio "Double Tree by Hilton" con cui è stato concluso un contratto di franchising di 15 anni, mentre l'altro albergo continuerà come "NHP", catena con la quale si ha un contratto di management. In entrambi i casi la gestione è esercitata dalla Lingotto Hotels, società del Gruppo, proprietaria anche degli immobili relativi.

Principali Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2017 sono stati di 16.468 migliaia di euro così composti:

(Migliaia di euro)

2016		1° semestre 2017	1° semestre 2016	%
118.000	Vendite immobili	-	118.000	
9.914	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.639	5.583	-16,9%
3.187	Servizi immobiliari (agency e advisory)	4.893	1.823	+168,4%
12.159	Gestione strutture ricettive	6.411	6.102	+5,1%
1.196	Recupero spese	525	806	-34,9%
144.456	Totale Ricavi	16.468	132.314	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2016	(migliaia di euro)	30.06.2017	30.06.2016	Differenza
1.816	Spese consorzio	1.059	1.054	5
1.891	Costi variabili Hotels	1.156	1.058	98
3.476	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	2.396	1.732	664
-	Costi per lavori su immobili	1.326	-	1.326
1.023	Materie di consumo	447	422	25
2.093	Utenze, Manutenzioni e altre spese	850	800	50
472	Pubblicità e promozione	311	308	3
285	Spese societarie	407	857	- 450
555	Canoni concessioni edilizie	278	277	1
140	Spese condominiali	137	126	11
466	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	230	157	73
119	Locazioni passive	95	77	18
223	Assicurazioni	189	107	82
299	Commissioni bancarie	100	102	- 2
82	Prestazioni sistemiche	51	54	- 4
192	Noleggi	273	181	92
10.850	Acquisto immobili			
23.982	Totale acquisti e servizi esterni	9.304	7.312	1.992

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo si attesta a 1,7 milioni di euro nel primo semestre 2017 rispetto ai 67,6 milioni di euro del corrispondente semestre 2016, che comprendeva l'utile derivante dalla vendita dell'immobile in Montenapoleone; al netto di quell'effetto il MOL nei due semestri è allineato.

Il risultato operativo è pari al 0,4 milioni di euro rispetto a 66,5 milioni di euro dello stesso periodo del 2016.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2017 si chiude con una perdita di 3,1 milioni di euro rispetto a un utile di 59,4 milioni di euro del corrispondente semestre del 2016.

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 1,7 milioni al 30 giugno 2017 rispetto a un utile di 56,6 milioni di euro al 30 giugno 2016.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2017 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 281 persone rispetto alle 148 al 31 dicembre 2016, di queste 198 per l'attività immobiliare e creditizia (69 al 31 dicembre 2016) e 83 per la gestione alberghiera (79 al 31 dicembre 2016); la variazione nell'attività immobiliare è dipendente all'acquisto delle tre società nei servizi tecnici che hanno portato 127 persone.

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.17	31.12.16	30.06.16
Dirigenti	12	7	7
Impiegati	180	97	94
Operai	89	44	43
Totale	281	148	144

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 299,6 milioni di euro al 30 giugno 2017 rispetto ai 314,3 milioni di euro del 31 dicembre 2016. 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 83,2 milioni di euro (di cui 1,6 di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2016 per il risultato del periodo, per la quota dei terzi relativa alle nuove acquisizioni al 70% e per il decremento 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 216 milioni alla fine di giugno 2017 (231 milioni al 31 dicembre 2016) si sono ridotte sostanzialmente per la diminuzione dell'indebitamento finanziario e dei debiti commerciali.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 254,1 milioni di euro rispetto ai 253,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016 e la variazione è conseguenza del normale processo di ammortamento degli immobili investimento e dell'incremento per i lavori svolti 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 30/06/2017		Valori al 31/12/2016	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Immobili a reddito	227.084	173.111	227.084	173.884
Portafoglio dinamico	34.459	33.308	34.459	32.664
Aree/immobili da sviluppo o da trasformazione	52.321	47.650	52.321	46.877
Totale	313.864	254.069	313.864	253.425

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 161,8 milioni di euro e peggiora rispetto al 31 dicembre 2016 di 9,4 milioni di euro in funzione dell'acquisto delle partecipazioni e della definizione di un contenzioso che ha comportato l'esborso finanziario di oltre 1,2 milioni di euro (un effetto a conto economico inferiore a 100mila euro).

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2017			
	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	30.06.2017	31.12.2016
A.	Cassa	52	56
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	15.194	42.213
	- di cui v/parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	5.139	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	20.385	42.269
E.	Crediti finanziari correnti	-	1.304
	- di cui v/terzi	-	1.304
	- di cui v/parti correlate		
F.	Debiti bancari correnti	(3.364)	(7.865)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(22.782)	(18.758)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/parti correlate	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.146)	(26.623)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(5.761)	16.950
K.	Debiti bancari non correnti	(138.299)	(150.771)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(17.786)	(18.541)
	- di cui v/parti correlate		
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(156.085)	(169.312)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(161.846)	(152.363)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sopraprezzo 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 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 a Riserva legale									-	-	-	-
Aumento di capitale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							41.485		41.485	-	-	41.485
Altri utili (perdite) complessivi						(34)		1.295	1.261			1.261
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(34)	41.485	1.295	42.746	-	-	42.746
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.253	9.621	(54.186)	(1.267)	41.485	(7.559)	83.425	-	-	83.425
Destinazione del risultato d'esercizio			1.778		39.707		(41.485)		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione a Riserva legale									-	-	-	-
Aumento di capitale									-	-	-	-
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(3.136)		(3.136)	1.558	9	(1.569)
Altri utili (perdite) complessivi								1.387	1.387			1.387
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(3.136)	1.387	(1.749)	1.558	9	(182)
Saldo al 30 giugno 2017	82.078	-	15.031	9.621	(14.479)	(1.267)	(3.136)	(6.172)	81.676	1.558	9	83.243

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)	30.06.2017	31.12.2016
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-
- Attività immateriali a vita definita	3.068	30
	3068	30
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	42.009	42.173
- Beni in locazione finanziaria		-
	42.009	42.173
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	68.667	69.213
- Beni in locazione finanziaria		-
	68.667	69.213
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	6	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		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	80	82
	86	88
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	115.900	113.574
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	146.310	145.808
Attività classificate come detenute per la vendita		-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	16.967	11.342
- Crediti per lavori su commessa		-
- Crediti commerciali	11.704	3.205
- Crediti vari e altre attività correnti	5.263	8.137
Titoli diversi dalle partecipazioni	5.139	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	-	1.304
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15.246	42.269
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	183.662	200.723
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	299.562	314.297

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	81.685	83.425
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	8.906	(32.579)
- Riserva di copertura flussi di cassa	(6.172)	(7.559)
- Utili (perdite) del periodo	(3.127)	41485
quota patrimonio netto di pertinenza dei terzi	1558	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	83.243	83.425
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	156.317	169.312
- Debiti finanziari	138.531	150.771
- Passività per locazioni finanziarie	17.786	18.541
- Altre passività finanziarie	0	
TFR e altri fondi relativi al personale	4.354	2.093
Fondo imposte differite	0	0
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.957	14.800
Debiti vari e altre passività non correnti	348	350
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	175.976	186.555
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	25.914	26.623
- Debiti finanziari	24.112	24.745
- Passività per locazioni finanziarie	1.802	1.878
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	14.429	17.694
- Debiti commerciali	6.699	5.105
- Debiti per imposte correnti	-	
- Debiti vari e altre passività correnti	7.730	12.589
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	40.343	44.317
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	216.319	230.872
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	299.562	314.297

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2016	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2017	30.06.2016	Differenza
144.456	Ricavi		16.468	132.314	(115.846)
705	Altri proventi		91	27	64
145.161	Totale ricavi e proventi operativi		16.559	132.341	(115.782)
(23.982)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(9.304)	(7.312)	(1992)
(8.764)	Costi del personale		(5.184)	(4.183)	(1001)
(3.587)	Altri costi operativi		(930)	(1.103)	173
(899)	Accantonamento fondi		0	0	0
50	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(51896)	Variazione delle rimanenze		517	(52.131)	52.648
56.083	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		1.658	67.612	(65.954)
(2.055)	Ammortamenti		(1248)	(1079)	(169)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
0	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
54.028	RISULTATO OPERATIVO		410	66.533	(66.123)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
715	Proventi finanziari		221	212	9
(10.972)	Oneri finanziari		(3.576)	(4.643)	1067
43.771	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.945)	62.102	(65.047)
(2.286)	Imposte sul reddito del periodo		(182)	(2.723)	2.541
41.485	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.127)	59.379	(62.506)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
41.485	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO di cui spettanza di terzi		(3.127)	59.379	(62.506)
			9		
(34)	altre componenti del conto economico complessivo				
1.295	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		1.387	(2.757)	4.144
1.261	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.387	(2.757)	4.144
42.746	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(1.740)	56.622	(58.362)

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2017 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'acquisto delle nuove partecipazioni.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2016. Nel periodo è stato definito il contenzioso relativo al deposito di residui 1.070mila che IPI doveva utilizzare a seguito dei lavori di bonifica di un'area a Spilamberto, come concorso alle spese che il mandante di IPI doveva sostenere, che ha comportato il versamento di circa 1,2 milioni di euro con effetto sul conto economico di circa 100mila euro.

Di rilievo poi è stata l'intesa raggiunta con il Fallimento di Gruppo Immobiliare 2004 – perfezionato dopo la fine del semestre – che ha comportato la rinuncia da parte del fallimento di tutte le azioni che aveva promosso per ottenere la dichiarazione di inefficacia delle cessioni dei crediti nei confronti di IPI effettuate nel 2009 per oltre 80 milioni di euro ed i conseguenti atti di cessione di Porta Vittoria, transazione che ha comportato per IPI il pagamento di 250mila euro.

Contenzioso tributario

Nessuna evoluzione del contenzioso tributario 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.

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 fatta eccezione per la sottoscrizione, a fine agosto 2017 di 9 milioni di azioni di nuova emissione della società quotata NovaRe SIIQ per un investimento di 1,8 milioni di euro, investimento effettuato nell'ambito della strategia di tornare ad investimenti immobiliari oltre che diretti anche tramite società immobiliari di investimento quotate, che consentono una diversificazione e frazionamento del rischio oltre ad una fiscalità agevolata che fa' crescere il rendimento dell'investimento.

Il risultato della gestione nel 2° semestre 2017 dovrebbe essere migliore rispetto a quello del 1° semestre ma, al momento, non è possibile quantificarne l'entità.

Torino, 12 settembre 2017

Il Consiglio di Amministrazione