



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2019

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 2019

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 DEL GRUPPO IPI

Il primo semestre 2019 chiude con un margine operativo di 5,4 milioni (0,8 milioni nel semestre 2018) ed un utile di oltre 800 mila euro rispetto ad una perdita di 3,7 milioni del corrispondente periodo del 2018 che ha visto poi l'esercizio 2018 chiudersi in utile.

Il semestre 2019 è stato caratterizzato dal perfezionamento degli atti di vendita delle unità immobiliari di Palazzo900 in Torino, che hanno comportato la rilevazione di ricavi di entità notevolmente superiore a quelli del corrispondente semestre 2018, e rilevato l'utile sulle vendite che ha determinato il risultato positivo del semestre.

Altre vendite di unità immobiliari sparse sono state realizzate in utile nel semestre.

Nella strategia di valorizzazione degli immobili di proprietà, è iniziata la ristrutturazione e la vendita dell'immobile in Firenze via de Campofiore, commercialmente denominato Civico22, di cui sono già state raccolte e accettate offerte di acquisto, pari al 28% delle unità che saranno realizzate, per un controvalore di oltre 3,7 milioni di euro.

Nei servizi immobiliari, le società del Gruppo: AGIRE s.r.l. – IPI Intermediazione s.r.l. – ImutuiPI s.r.l. hanno realizzato ricavi in crescita ma con una marginalità ancora non soddisfacente. AGIRE deve portare a compimento il processo di integrazione funzionale e ottimizzazione dei processi tra le quattro società che si sono fuse tra loro appunto costituendo AGIRE, che comunque è tra le principali società in Italia di servizi integrati per l'immobiliare. IPI Intermediazione, grazie anche agli investimenti in nuove filiali e potenziamento delle esistenti, sta' incrementando i ricavi migliorando così il proprio risultato del periodo.

La locazione degli immobili, in particolare del Lingotto che è il principale asset a reddito, vede una crescita dei canoni, così come la locazione degli appartamenti arredati dell'immobile in Milano via Manzoni sta' avendo successo, tanto che le tre unità realizzate nel semestre – attraverso la ristrutturazione di un piano libero – sono di fatto state già locate, il che ci spinge nei prossimi mesi a completare la ristrutturazione dell'ultimo piano del fabbricato.

La gestione delle strutture ricettive continua ad essere positiva e le scelte compiute sui brand fatte in precedenza, stanno dando ragione con una crescita dei ricavi e dei margini.

Prosegue il processo volto a partecipare ad iniziative immobiliari anche attraverso sottoscrizioni di quote. IPI ha acquisito il controllo di Agricoltura & Turismo s.r.l. che ha una partecipazione di minoranza in una società di agriturismo in Toscana. Lingotto Hotels ha siglato un accordo per l'acquisto per 1,5 milioni di euro di una partecipazione in Leopoldine s.p.a. con l'obiettivo di sviluppare un resort in Val di Chiana

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2019 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2018 sono i seguenti:

	1° semestre 2019	1° semestre 2018
(euro milioni)		
Dati Economici		
Ricavi e proventi	45,8	20,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	5,4	0,8
Risultato operativo (EBIT)	4,6	(0,7)
Risultato prima delle imposte	1,1	(3,5)
Risultato netto	0,8	(3,7)

Dati Finanziari e Patrimoniali	30.06.2019	31.12.2018
Immobili	278,7	295,8
Posizione finanziaria netta	(170,4)	(171,0)
Indebitamento finanziario	184,4	185,5
Patrimonio netto	101,1	105,9
- di cui di competenza di terzi	2,3	2,4
Capitale investito netto	271,5	276,9

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2019, che comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 4,9 milioni di euro.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2019 sono stati 45,5 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)				
2018		1° semestre 2019	1° semestre 2018	%
5.694	Vendite immobili	23.472	710	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.258	3.460	+23%
14.792	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	10.237	9.155	+11%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.880	6.044	+13%
1.157	Recupero spese	677	425	+59%
42.132	Totale Ricavi	45.524	19.794	

Le vendite del primo semestre hanno riguardato la quasi totalità degli appartamenti a Torino di Palazzo 900, tre appartamenti dei cinque di proprietà in Palazzo Lagrange e tre unità immobiliari in Milano, Corso Magenta.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2019 si sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie alla locazione di spazi liberi al Lingotto.

Al 30 giugno 2019 gli spazi liberi ad uso ufficio al Lingotto sono di circa mq 6.500 (circa il 14% della superficie locabile). Nel primo semestre 2019 si sono concluse nuove locazioni per oltre mq 4.300.

I Servizi immobiliari sono in crescita rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2018. Oltre alla maggiore attività la crescita trova anche giustificazione nei ricavi aggiuntivi, rispetto allo stesso periodo del 2018 della società acquisita, la quale ha portato il suo contributo per tutto il semestre del 2019.

Il margine operativo lordo di 5,4 milioni di euro nel primo semestre 2019 è in crescita rispetto a quello dello stesso periodo del 2018 per effetto, in prevalenza, delle vendite degli appartamenti di Palazzo 900.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2019, pari a 3,5 milioni di euro, sono in aumento, rispetto ai 2,9 milioni di euro del corrispondente periodo del 2018 sostanzialmente per il maggior debito relativo a Palazzo 900 rispetto al primo semestre 2018 e al maggior utilizzo delle linee di credito

A fronte di un valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 278,7 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 300 milioni di euro, abbiamo al 30/6/2019 un indebitamento finanziario di 184,4 milioni di euro – sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2018 - pari a un loan to value (LTV) del 61% in linea rispetto al LTV di fine di dicembre 2018.

Tutti i covenant previsti dai contratti di finanziamento sono rispettati.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2019

Il residenziale si conferma ancora essere il segmento trainante con transazioni che hanno rilevato anche un aumento della componente di investimento che, fino ad ora, si era mantenuta più su posizioni attendiste. I dati pubblicati a giugno dall'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo trimestre 2019, hanno evidenziato per le compravendite di abitazioni un incremento del +8,8% rispetto allo stesso periodo del 2018 con un numero di scambi che ha toccato la quota di 138.525 unità.



Grafico 1: Andamento delle compravendite per il comparto residenziale – fonte: Agenzia delle Entrate – giugno 2019

In particolare, il Nord Est (+11,8%) ed il Centro (+10,7%) si sono confermate le due aree con il più alto tasso di crescita delle compravendite.

Significativo anche il tasso registrato nel Nord Ovest (+9,6%), dove si è concentrato quasi il 35% del mercato nazionale, mentre tassi inferiori si sono registrati nel Sud (+4,8%) e nelle Isole (+3,3%). Nelle principali città italiane si è evidenziato un andamento del mercato immobiliare differenziato.

Roma e Milano hanno incrementato le transazioni in modo rilevante (con una crescita tendenziale superiore all'11%), anche se sono state Genova e Bologna a raggiungere i tassi di espansione più elevati (rispettivamente +15,2% e +12,9%).

	Var. %		Var. %
Bari	-0,8	Milano	1,4
Bologna	-0,5	Napoli	0,5
Cagliari	0,4	Padova	0,7
Catania	-1,2	Palermo	0,6
Firenze	0,2	Roma	-0,9
Genova	-0,8	Torino	0,8
		Venezia	0,6

Tabella 1: Variazione % dei prezzi medi per il segmento

Sul fronte dei prezzi, in generale, le ultime rilevazioni disponibili confermano la vischiosità dei prezzi rispetto alla domanda. Si registra, per il sesto trimestre consecutivo, l'aumento dei prezzi delle abitazioni nuove il cui peso, tuttavia, sull'andamento complessivo del mercato immobiliare, incide sempre di meno.

Per gli operatori, il mercato residenziale appare dinamico, trainato da una domanda piuttosto consistente, con un impatto sulle quotazioni le quali tornano, anche se ancora a macchia di leopardo, in territorio positivo.

“usato” nelle principali 13 città italiane – fonte: Nomisma – luglio 2019

Si registra un riallineamento dei tempi di assorbimento e degli sconti medi rispetto ai periodi precedenti.

Per i segmenti non residenziali le previsioni rimangono stabili ma più prudenti. I dati relativi alle compravendite hanno mostrato, nel corso del primo trimestre 2019, un trend positivo per il comparto terziario-commerciale e stabilità per il settore produttivo. Nel periodo gennaio-marzo si è registrato, infatti, un incremento del +5,9%, per circa 23mila scambi per uffici e negozi. In linea con il primo trimestre 2018, invece, il settore produttivo, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, ha raggiunto quota 2.521 transazioni (+0,3%). I prezzi nel comparto non residenziale sono caratterizzati, in generale, da un andamento ancora spiccatamente negativo mentre i canoni, soprattutto per unità immobiliari di piccole dimensioni, seguono dinamiche che, seppure negative, risultano meno marcate rispetto alla compravendita.

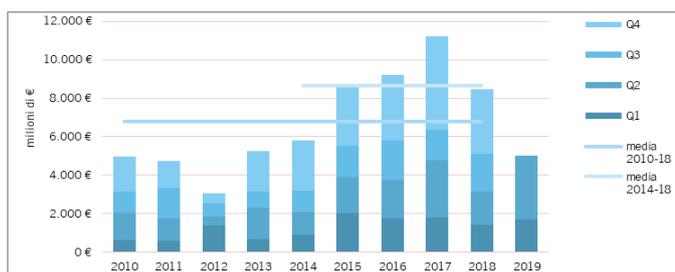


Grafico 2: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: ufficio studi IPI – luglio 2019

Sul fronte *corporate*, il secondo trimestre 2019 ha registrato volumi di poco inferiori a Euro 3,3 miliardi, dato che fa segnare per il primo semestre un totale complessivo di investimenti pari a circa Euro 5 miliardi, in forte crescita rispetto al primo semestre 2018. Si conferma così l'interesse degli operatori per il mercato italiano con volumi di investimento superiori alla media degli ultimi 5 anni.

E' il comparto alberghiero a mostrare grande attrattività con Euro 1,732 miliardi di investimenti, che da inizio anno, portano a un totale di oltre Euro 2,10 miliardi i volumi transati nel comparto, grazie soprattutto a una transazione atipica di circa Euro 1 miliardo di un singolo pacchetto di alberghi di pregio. Anche il segmento uffici conferma una buona dinamicità con circa Euro 795 milioni, con Milano che si conferma come la prima piazza con il 64% dei volumi per il comparto. Roma registra investimenti per un totale di circa Euro 276,5 milioni. Il settore continua a registrare una compressione dei rendimenti che si attestano intorno al 3,50% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma.

Continua, invece, la contrazione degli investimenti per il Retail, che ha registrato complessivamente da inizio anno Euro 660 milioni, di cui Euro 492 milioni nel corso del secondo trimestre, di cui il 54% nel segmento *High Street*. La Logistica, con Euro 221 milioni, si conferma in leggero calo rispetto ai volumi scambiati nello stesso periodo del 2018 mentre si rileva la buona *performance* di *asset class* alternative (RSA e Studentati).

In termini di distribuzione geografica il mercato risulta ancora fortemente polarizzato, con Milano che attrae Euro 787,5 milioni e Roma con Euro 633 milioni.

Per il sesto anno consecutivo sono ancora gli operatori stranieri a dominare la scena, rappresentando poco meno dell'80% del volume totale delle transazioni (di cui il 33% circa di origine europea).

Le previsioni per il prossimo semestre si confermano positive, grazie a un buon numero di transazioni in fase di chiusura nei prossimi mesi e ai progetti di sviluppo che dovrebbero favorire ulteriori margini di crescita.

L'attività

Investimenti immobiliari

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione.

Investimenti immobiliari

Gli immobili compresi in questa categoria hanno un valore contabile al 30 giugno 2019 di Euro 260,1 milioni di euro rispetto a un valore al 31 dicembre 2018 di Euro 262,5 milioni di euro. Nel primo semestre 2019 hanno generato canoni per circa 4,3 milioni di euro e 7 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. In dettaglio 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
Milano, Corso Magenta	Uffici e laboratori
Milano, via Manzoni	Residenziale
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Pavia	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli	Alberghiero ricettivo
Marentino – Torino	Residenziale - terziario
Villastellone –Torino	Area edificabile ad uso produttivo – ludico ricreativo

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è pari al 14%. E' proseguita la manutenzione e sono terminati i lavori di qualificazione degli spazi per nuovi conduttori con un investimento di circa 1 milione di euro nel semestre.

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 aumento sia per quanto riguarda il margine operativo lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2018 grazie al cambio di brand per uno degli hotel.

Nel semestre sono stati venduti tre appartamenti in Corso Magenta a Milano. Gli appartamenti in via Manzoni sono tutti destinati alla locazione e partiranno i lavori di ristrutturazione dell'ultimo piano rimasto in via Manzoni n° 44 per ricavare altri appartamenti da locare.

Per le aree in Villastellone, Pavia, Marentino e Napoli non è stata avviata alcuna iniziativa di trasformazione.

Aree di Sviluppo e trasformazione

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
Torino – via Lagrange	Residenziale	Mq 406
Torino – Palazzo 900	Residenziale	Mq 7.500
Firenze, via Campofiore	Residenziale	Mq. 4.800

Il valore di bilancio è di 18,5 milioni di euro sostanzialmente in linea con quello di mercato. Nel primo semestre sono scaduti i termini per l'esercizio della prelazione da parte della Sovraintendenza per gli appartamenti di Palazzo900 e quindi si sono potuti stipulare gli atti di avverata condizione, potendo quindi iscrivere i ricavi e incassare il prezzo.

Alla data attuale si sono conclusi anche gli ultimi rogiti, si sono venduti altri tre appartamenti e quindi restano da vendere per Palazzo900 gli ultimi 4 appartamenti e per via Lagrange soltanto due.

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati

Agire (Gruppo IPI) è 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 8,8 milioni di euro (8,3 milioni di euro nello stesso periodo del 2018) per effetto di una crescita organica e per l'apporto della società acquisita nel secondo semestre dello scorso esercizio.

Intermediazione immobiliare

IPI Intermediazione S.r.l. con le sue filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova e Napoli, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

Nel semestre si è avuta una buona crescita.

Mediazione Creditizia

La mediazione creditizia è svolta come complementare alla intermediazione immobiliare. Nel primo semestre 2019 sono stati intermediati mutui per 12 milioni di euro (15 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2018).

Attività alberghiera

Ricavi e margini in crescita rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I ricavi nel primo semestre si sono assestati a 6,9 milioni di euro rispetto ai 6,1 milioni del corrispondente periodo del 2018.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

I ricavi nel primo semestre 2019 sono stati di 45.524 migliaia di euro così composti:

(Migliaia di euro)				
2018		1° semestre 2019	1° semestre 2018	%
5.694	Vendite immobili	23.472	710	
8.516	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.258	3.460	+23%
14.792	Servizi immobiliari: advisory, management e agency	10.237	9.155	+11%
11.973	Gestione strutture ricettive	6.880	6.044	+13%
1.157	Recupero spese	677	425	+59%
42.132	Totale Ricavi	45.524	19.794	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2018	(migliaia di euro)	30.06.2019	30.06.2018	Differenza
1.379	Spese societarie e di gestione	661	677	- 16
1.582	Spese consorzio	1.112	1.061	51
12.344	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	5.902	5.748	154
1.228	Materie di consumo	453	436	17
2.105	Prestazioni servizi Hotel	1.156	1.107	49
436	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	183	183	-
438	Spese condominiali	129	288	- 159
2.054	Utenze, Manutenzioni e altre spese	835	701	134
426	Canoni concessioni edilizie	135	204	- 69
489	Pubblicità e promozione	195	230	- 35
299	Noleggi	150	260	- 111
339	Assicurazioni	140	121	19
377	Commissioni bancarie	58	55	3
787	Locazioni passive	320	304	16
256	Prestazioni sistemistiche	128	119	9
8.548	Lavori per ristrutturazione immobili	1.840	3.500	- 1.660
33.087	Totale acquisti e servizi esterni	13.397	14.994	- 1.598

La variazione in diminuzione è sostanzialmente riconducibile ai minori lavori per ristrutturazione immobili.

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo si attesta a 5,4 milioni di euro nel primo semestre 2019 rispetto ai 0,8 milioni di euro del corrispondente semestre 2018.

Il risultato operativo è positivo di 4,6 milioni di euro rispetto a 0,7 milioni di euro negativi dello stesso periodo del 2018.

Le vendite di Palazzo900 e il miglior andamento delle società operative hanno influito positivamente sul margine e sul risultato.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2019 si chiude con un utile di 0,8 milioni di euro rispetto a una perdita di 3,7 milioni di euro del corrispondente semestre del 2018.

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 4,9 milioni al 30 giugno 2019 rispetto a una perdita di 3,7 milioni di euro al 30 giugno 2018.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2019 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 307 persone rispetto alle 303 al 31 dicembre 2018, di queste 215 per l'attività immobiliare e creditizia (213 al 31 dicembre 2018) e 92

per la gestione alberghiera (90 al 31 dicembre 2018). E' prevedibile una diminuzione dei dipendenti soprattutto nei servizi, nell'ambito di un processo di integrazione delle diverse società, attraverso incentivi all'uscita delle persone con i requisiti per la pensione.

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.19	31.12.18	30.06.18
Dirigenti	15	13	12
Impiegati	207	204	193
Operai/Portieri	85	86	88
Totale	307	303	293

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 334,0 milioni di euro al 30 giugno 2019 rispetto ai 346,0 milioni di euro del 31 dicembre 2018. La diminuzione è riconducibile alla diminuzione delle rimanenze che al 31.12.2018 accoglieva ancora tutti gli appartamenti di Palazzo 900 e di via Lagrange che nel primo semestre 2019 sono stati venduti.

Il Patrimonio netto di 101,1 milioni di euro (di cui 2,3 di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2018 per il risultato del periodo e per l'impatto negativo dei derivati.

Le passività per 233 milioni alla fine di giugno 2019 (240 milioni al 31 dicembre 2018) 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 278,7 milioni di euro rispetto ai 295,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018 e la variazione è conseguenza della vendite e dell'incremento per lavori su alcuni immobili. Non sono state operate svalutazioni né adeguamenti al valore di mercato che non è stato aggiornato per la semestrale.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato al 31/12/2018.

	Valori al 30/06/2019		Valori al 31/12/2018	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Investimenti Immobiliari	287.218	260.114	288.718	262.487
Immobili in corso di trasformazione	19.619	18.538	40.300	33.340
Totale	306.837	278.652	329.018	295.827

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 170,4 milioni di euro sostanzialmente corrispondente a quella al 31 dicembre 2018.

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	30.06.2019	31.12.2018
A.	Cassa	45	61
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	13.192	12.318
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	764	2.178
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	14.001	14.557
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(10.705)	(8.938)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(3.828)	(19.695)
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)	(14.533)	(28.633)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(532)	(14.076)
K.	Debiti bancari non correnti	(153.714)	(140.785)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(16.128)	(16.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(169.842)	(156.893)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(170.374)	(170.969)

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 2017 *	82.078	-	15.031	9.621	1.452	(1.354)	1.487	(5.807)	102.508	2.524	(119)	104.913
Destinazione del risultato d'esercizio				1.487			(1.487)					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Aumento di capitale												
Altri movimenti IFRS 9 e 19				(1.567)	(654)				(654)	361		(293)
Utile (perdita) di periodo							1.526		1.526	-	(466)	1.060
Altri utili (perdite) complessivi						348		(213)	135		76	211
Totale utile (perdita) complessivo							1.526	(213)	1.661	361	(390)	1.271
Saldo al 31 dicembre 2018	82.078	-	15.031	11.108	798	(1.006)	1.526	(6.020)	103.515	2.885	(509)	105.891
Destinazione del risultato d'esercizio			79		1.447		(1.526)					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Aumento di capitale												
Altri movimenti IFRS 9 e 19								(5.695)	(5.695)			(5.695)
Utile (perdita) di periodo							947		947	(93)	-	854
Altri utili (perdite) complessivi												
Totale utile (perdita) complessivo							947		947	(93)	-	854
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.110	11.108	2.245	(1.006)	947	(11.715)	98.767	2.792	(509)	101.050

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2019	31.12.2018
(importi espressi in migliaia di euro)		
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita	425	507
	7.886	7.968
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	44.272	44.578
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	44.272	44.578
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	198.128	198.438
- Beni in locazione finanziaria	26.500	26.500
	224.628	224.938
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	5306	826
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	5306	826
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	82	84
	5.388	910
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	282.174	278.394
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	18.620	33.442
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	19.103	19.639
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	12.961	11.464
- Crediti vari e altre attività correnti	6.142	8.175
Titoli diversi dalle partecipazioni	764	1.774
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	404	404
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13.237	12.379
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	52.128	67.638
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	334.302	346.032

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	98.767	103.515
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	27.457	25.933
- Riserva di copertura flussi di cassa	(117,6)	(6.020)
- Utili (perdite) del periodo	947	1524
quota di pertinenza dei terzi	2.283	2.376
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	101.050	105.891
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	172.167	156.893
- Debiti finanziari	156.039	140.785
- Passività per locazioni finanziarie	16.128	16.108
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	4.502	4.257
Fondo imposte differite	2.349	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.852	13.852
Debiti vari e altre passività non correnti	3.999	3.999
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	196.869	181.350
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	12.208	28.629
- Debiti finanziari	117,7	27.631
- Passività per locazioni finanziarie	491	998
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	24.175	30.162
- Debiti commerciali	116,6	14.337
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	12.560	15.825
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	36.383	58.791
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	233.252	240.141
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	334.302	346.032

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO

31.12.2018	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2019	30.06.2018	Differenza
43.482	Ricavi		45.524	19.794	25.730
2.517	Altri proventi		267	977	(710)
45.999	Totale ricavi e proventi operativi		45.791	20.771	25.020
(33.087)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(13.396)	(14.994)	1598
(14.918)	Costi del personale		(8.534)	(7.880)	(654)
(2.909)	Altri costi operativi		(878)	(899)	21
(511)	Accantonamento fondi		0	(150)	150
44	Rilascio fondi		0	0	0
16.284	Variazioni delle rimanenze		(17.567)	3.953	(21520)
10.902	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		5.416	801	4.615
(2.312)	Ammortamenti		(806)	(1471)	665
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-	0
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
8.590	RISULTATO OPERATIVO		4.610	(670)	5.280
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
131	Proventi finanziari		20	32	12
(7.342)	Oneri finanziari		(3.529)	(2.867)	662
1.379	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		1.101	(3.505)	4.606
(319)	Imposte sul reddito del periodo		(276)	(148)	(128)
1.060	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		825	(3.653)	4.478
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
1.060	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		825	(3.653)	4.478
424	altre componenti del conto economico complessivo				
(213)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(5.695)	(5)	(5.690)
211	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(5.695)	(5)	(5.690)
1.271	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(4.870)	(3.658)	(1.212)
(466)	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		(122)	(147)	

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2019 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 2018.

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 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 2019 dovrebbe confermare il buon andamento del primo semestre.

Torino, 12 settembre 2019

Il Consiglio di Amministrazione