RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

al 30 giugno 2020

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 2020

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 2020 chiude con un margine operativo negativo di 1,5 milioni (5,4 milioni positivi nel primo semestre 2019) ed una perdita di oltre 4,8 milioni di euro rispetto ad un utile di 0,8 milioni euro del corrispondente periodo del 2019.

Il semestre 2020 è stato caratterizzato dall'emergenza sanitaria indotta dal virus Covid-19, che ha poi determinato la chiusura delle attività e il conseguente stallo economico. Le misure adottate dal Governo, per contenere gli effetti negativi dell'emergenza sanitaria sull'economia, non hanno potuto contenere la brusca contrazione dei ricavi di alcune attività come quella delle strutture ricettive. Gli alberghi del Gruppo IPI, nel semestre hanno avuto una caduta dei ricavi del 72% rispetto allo stesso periodo dello scorso esercizio con una perdita di margine di oltre 2,5 milioni di euro. Di fatto tutte le attività economiche hanno risentito, pur in misura diversa, del fermo o quantomeno del rallentamento delle attività.

Dal punto di vista finanziario non c'è alcuna tensione disponendo IPI e il Gruppo di adeguate risorse finanziarie, derivanti in gran parte dalle operazioni perfezionate in particolare nel dicembre 2019. Abbiamo comunque, data la grande incertezza sul futuro anche prossimo, chiesto la moratoria cosiddetta Covid per quasi tutti i mutui e i finanziamenti, fino al 31 gennaio 2021. Abbiamo attivato le richieste di finanziamento alle banche, sulla base del cosiddetto Decreto Liquidità che prevede la garanzia del fondo di garanzia per le piccole e medie imprese, gestito dal Mediocredito Centrale. Due controllate hanno già avuto, dopo la chiusura del semestre, l'erogazione di 2,6 milioni, e sono parzialmente deliberate o in fase istruttoria richieste per ulteriori complessivi 20 milioni di euro.

Dal punto di vista immobiliare si sono interrotti o comunque ridotte le attività in tutti i cantieri compreso quello di Firenze per la ristrutturazione dell'immobile di proprietà del gruppo IPI, che ha accumulato un ritardo nella consegna dell'opera di oltre 4 mesi comportando lo slittamento in autunno, dei rogiti dei 23 appartamenti venduti, previsti per fine luglio, per un controvalore di oltre 7 milioni di euro.

Nel primo semestre 2020 sono comunque state realizzate vendite o promesse in vendita di unità immobiliari sparse per un controvalore di circa 2 milioni.

Nei servizi immobiliari, le società del Gruppo: AGIRE S.p.A. ha mantenuto il livello dei ricavi dello scorso anno, mentre ArcoEngineering s.r.l. e IPI Intermediazione s.r.l. hanno avuto una flessione dei ricavi contenuta in un 10% con una diretta ripercussione sulla marginalità.
La locazione degli immobili, in particolare del Lingotto che è il principale asset a reddito, vede una crescita dei canoni.
La gestione delle strutture ricettive è quella che è stata maggiormente coinvolta dall'emergenza sanitaria con una riduzione drastica dei ricavi e una conseguente significativa perdita.

Nel corso del semestre è stata ceduta la quota di maggioranza di ImutuIpi S.r.l., mantenendo IPI una partecipazione oltre il 30%, a operatori specializzati nel settore, con un progetto di grande sviluppo del'attività di mediazione creditizia. Nel primo semestre AGIRE ha ceduto a terzi il ramo d'azienda retail e previsto di trasferire la gestione dei condominii in Agire Condominium S.r.l. controllata al 100%, cessione avvenuta dopo la chiusura del semestre.

E' proseguito il processo volto a partecipare a iniziative immobiliari anche attraverso sottoscrizioni di quote capitali di società veicolo. Nel mese di luglio IPI ha perfezionato l'investimento di 4 milioni in un aumento di capitale riservato di CAI RE S.r.l., divenendo partner industriale e titolare di diritti patrimoniali del 10% della Società.
La costituzione di CAI RE avviene nella più ampia operazione industriale che ha visto quattro Consorzi Agrari del centro Italia conferire in una società i rispettivi rami d'azienda strumentali alle attività di commercializzazione, produzione ed erogazione di servizi e di prodotti agricoli con una partneship con B.F. holding quotata in borsa, e conferendo in CAI RE s.r.l. i rami d'azienda immobiliari, comprensivi dei contratti di gestione e dei progetti di sviluppo, ora partecipata anche da IPI in qualità di partner industriale. Il valore attuale di perizia dei rami d'azienda immobiliari conferiti in CAI RE S.r.l., è di circa 140 milioni di euro: un patrimonio immobiliare da trasformare, sviluppare e valorizzare. Gli immobili sono localizzati in Abruzzo, Emilia Romagna, Lazio, Molise, Marche e Toscana nelle aree di competenze dei quattro Consorzi.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2020 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2019 sono i seguenti:

	I° semestre 2020	**I° semestre 2019**
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e proventi	19,2	45,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,5)	5,4
Risultato operativo (EBIT)	(2,4)	4,6
Risultato prima delle imposte	(5,7)	1,1
Risultato netto	(4,8)	0,8

Dati Finanziari e Patrimoniali	**30.06.2020**	**31.12.2019**
Immobili	277,7	276,5
Posizione finanziaria netta	(176,4)	(168,8)
Posizione finanziaria netta effettiva	(155,5)	(147,9)
Indebitamento finanziario	191,1	194,5
Indebitamento finanziario effettivo	170,2	173,6
Patrimonio netto	98,6	106,1
- di cui di competenza di terzi	2,0	2,0
Capitale investito netto	275,0	274,9

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2020, che comprende l'effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 7,4 milioni di euro.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2020 sono stati 17,6 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2019		1° semestre 2020	1° semestre 2019	%
27.060	Vendite immobili	1.058	23.472	
8.140	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.447	4.258	+ 4%
22.549	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.506	10.237	- 7%
13.523	Gestione strutture ricettive	1.934	6.880	- 72%
1.292	Recupero spese	639	677	
72.564	**Totale Ricavi**	**17.584**	**45.524**	

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative a due appartamenti in Milano, Corso Magenta. Dopo la chiusura del semestre due altre vendite di appartamenti a Torino per 550mila euro sono state perfezionate, mentre restano da perfezionare due altre vendite. Nel corrispondente semestre 2019 erano state concluse le vendite di gran parte degli appartamenti di Palazzo Novecento, da qui la evidente differenza di ricavi dalla vendita nei due semestri.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2020 si sono incrementati rispetto allo stesso periodo del 2019 grazie alla locazione di spazi liberi al Lingotto, che al 30 giugno 2020 sono rimasti circa mq 5.150 (circa il 13% della superficie locabile). Nel primo semestre 2020 si sono, infatti, concluse nuove locazioni per mq 1.300.
I ricavi dei servizi immobiliari in AGIRE non sono di fatto diminuiti rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2019, nonostante la cessione del ramo retail, grazie alle iniziative di sviluppo intraprese e nonostante l'impatto dell'emergenza sanitaria che ha limitato in particolare le attività di project mangement con il fermo dei cantieri, e le due diligence con la limitazione ai sopralluoghi.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2020, pari a 3,3 milioni di euro, diminuiscono, rispetto ai 3,5 milioni di euro del corrispondente periodo del 2019 per il minor indebitamento.
A fronte di un valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 277,7 milioni di euro e un valore di mercato di circa 295 milioni di euro, abbiamo al 30/6/2020 un indebitamento finanziario effettivo di 170,2 milioni di euro – diminuito rispetto al 31 dicembre 2019 - pari a un loan to value (LTV) del 57,7% rispetto al LTV di fine di dicembre 2019 del 59%.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2020

A partire dalla fine di febbraio 2020 lo shock innescato dal Covid 19 si è abbattuto sull'economia facendo dell'Italia uno dei Paesi più colpiti non soltanto in termini drammatici di vite umane, ma anche per le conseguenze economiche della crisi. In Italia, dopo la forte riduzione registrata nel primo trimestre (-5,4%), l'economia nel secondo periodo ha subito una contrazione senza precedenti (-12,4%) per il pieno dispiegarsi degli effetti dell'emergenza sanitaria e delle misure di contenimento adottate. E' da sottolineare che la caduta del Pil italiano si colloca all'interno di un contesto internazionale dove le principali economie registrano riduzioni di analoga portata a causa del diffondersi della pandemia.

Il drastico cambiamento di scenario, si è pesantemente riflesso sul comparto immobiliare italiano: ad oggi è presumibile stimare che la ripresa dalla recessione resti fortemente condizionata dall'incertezza che frena le decisioni di spesa e di investimento di famiglie e operatori economici.
Fino al mese di maggio l'attività nel comparto delle costruzioni si è quasi arrestata per effetto delle misure di contenimento dell'epidemia che consentivano, di fatto, la prosecuzione delle sole opere pubbliche. Nel corso del primo trimestre gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 7,9%, in aprile la produzione nel comparto è scesa di oltre il 50% rispetto al mese precedente.

Grafico 1: Andamento delle compravendite per il comparto residenziale – fonte: Agenzia delle Entrate – giugno 2020

Per quanto riguarda le compravendite di immobili residenziali la prima parte del 2020 ha registrato una contrazione delle compravendite pari al -15,5% rispetto al primo trimestre 2019.
Le stime preliminari relative al secondo trimestre quantificano la contrazione del comparto residenziale in circa il -40%, nonostante l'allentamento graduale delle restrizioni.
Pur essendo opportuno attendere il consolidamento dei dati è possibile fin d'ora rilevare un peggioramento dei livelli di attività.

Sul fronte dei prezzi le ultime rilevazioni disponibili evidenziano la contrapposizione fra domanda e offerta: alla contrazione del numero di compravendite, si rileva una maggiore dinamismo della domanda e una componente rigida dell'offerta rispetto alle aspettative di realizzo.
Si registra una maggiore tenuta dei prezzi delle abitazioni nuove il cui peso, tuttavia, sull'andamento complessivo del mercato immobiliare, incide meno.
Se per il comparto residenziale è comunque possibile delineare una prospettiva di rilancio, diversa appare la situazione del mercato degli immobili non residenziali. Per i comparti commerciali (*in primis* negozi e uffici), il quadro presenta ulteriori incertezze perché il mercato, già nel corso del 2019, delineava segnali contrastanti di ripresa circoscritta a determinate aree e ad immobili con elevate prestazioni.

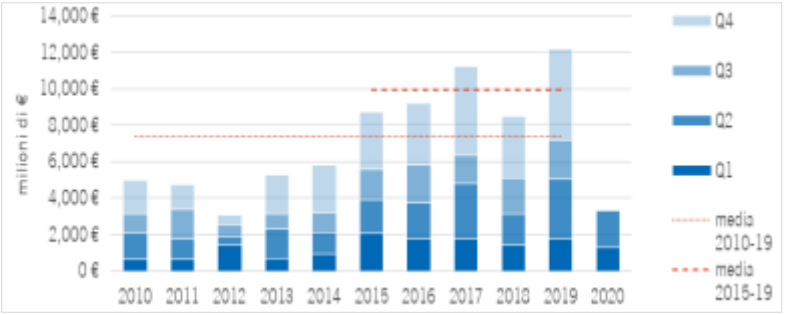

Grafico 2: Andamento degli investimenti in Italia per il segmento corporate – fonte: ufficio studi Agire gruppo IPI – luglio 2020

Sul fronte *corporate*, il secondo trimestre 2020 ha registrato volumi di investimento di poco superiori a Euro 2 miliardi, per un totale di Euro 3,3 miliardi da inizio anno, con una diminuzione di circa il 35% rispetto allo stesso periodo del 2019. Si tratta di un semestre anomalo, caratterizzato dalla chiusura di operazioni avviate, soprattutto, in un periodo precedente alla pandemia.
L'attenzione degli investitori rimane, al momento, concentrata soprattutto sui prodotti *core* piuttosto che su quelli *value-add*. Buoni i risultati per gli uffici, che chiudono il semestre con un volume pari a Euro 1,65 miliardi, confermandosi il comparto più attrattivo con Milano che concentra oltre il 70% dei volumi investiti, mentre Roma è stata interessata da investimenti per Euro 280 milioni. In chiusura ci sono alcune operazioni, ma si riscontra un generale rallentamento tranne che per prodotti *core*. In generale i dati evidenziano alcune criticità legate al *take-up* e alla quantità di spazio richiesto in futuro in virtù del momentaneo rallentamento delle contrattazioni che, unito ai ritardi dovuti al periodo di l*ockdown*, ha portato, nella prima metà dell'anno, a una riduzione dei volumi di assorbimento del 31% a Milano e del 70% a Roma rispetto allo stesso periodo del 2019.

Il settore commerciale mostra una buona performance complessiva, per un totale pari a circa Euro 500 milioni (al netto dell'operazione finanziaria Unicredit-Esselunga). Il settore alberghiero nel corso del primo semestre 2020, si riallinea ai volumi precedenti all'anno record 2019, raggiungendo quota Euro 450 milioni. L'interesse per il comparto, anche se duramente colpito in un momento di forte crescita, rimane comunque ancora molto elevato.
Per la logistica la prima parte del 2020 risulta sostanzialmente in linea con i volumi registrati nel corso dello stesso periodo del 2019 a conferma del forte interesse degli investitori per questa *asset class* che è percepita in questo momento, assieme al residenziale, come uno dei settori più sicuri su cui investire. Rispetto agli ultimi periodi appare fortemente modificata la composizione degli investitori: i capitali investiti risultano in prevalenza domestici (53%), il 23% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 20% circa dagli Stati Uniti e il 4% da altri Paesi.

L'attività

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 2020 di Euro 261,8 milioni di euro rispetto a un valore al 31 dicembre 2019 di Euro 261,3 milioni di euro. Nel primo semestre 2020 hanno generato canoni per circa 4,4 milioni di euro e solo 2 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera rispetto ai 7 milioni delle stesso periodo dello scorso esercizio. In dettaglio sono:

Località	Destinazione d'uso
Torino Lingotto	Direzionale – 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
Torino, via Turati	Commerciale di quartiere
Bologna, via Scandellara	Residenziale
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Pavia	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli	Terziario e prosuttivo
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 0,7 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.
I ricavi dell'attività alberghiera sono crollati del 72%, di conseguenza il margine operativo lordo e il risultato del periodo fortemente negativi.

Nel semestre sono stati venduti delle unità immobiliari in Corso Magenta a Milano. Gli appartamenti in via Manzoni sono tutti destinati alla locazione.

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 e gli immobili in trasformazione sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
Torino – via Lagrange	Residenziale	Mq 130
Torino – Palazzo 900	Residenziale	Mq. 200
Firenze, via Campofiore	Residenziale	Mq. 4.800

Il valore di bilancio è di 15,9 milioni di euro sostanzialmente in linea con quello di mercato, per la quasi totalità rappresentato dall'immobile di Firenze rimanendo ancora da vendere tre appartamenti di Palazzo 900 e due appartamenti di Palazzo Lagrange. Nei primi giorni di agosto si è conclusa la vendita di un appartamento di Palazzo 900 e uno in Palazzo Lagrange

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati
Agire e ArcoEngineering sono attive nei servizi immobiliari integrati che comprendono attività di property, progettazione integrata, 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 8,3 milioni di euro (8,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2019) per effetto, della cessione del ramo retail, in parte compensato con la crescita nel project management e nel facility.

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 a causa degli effetti della pandemia c'è stato un rallentamento dell'attività essendo limitata la possibilità di effettuare sopralluoghi degli immobili. I ricavi nel semestre sono stati di 1,4 milioni rispetto ai 1,9 milioni del corrispondente semestre 2019.

Attività alberghiera
Ricavi e margini, a causa della pandemia, si sono significativamente ridotti rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. I ricavi nel primo semestre sono stati di 2 milioni di euro rispetto ai 7 milioni del corrispondente periodo del 2019.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

I ricavi nel primo semestre 2020 sono stati di 17.584 migliaia di euro così composti:

(Migliaia di euro)

2019		1° semestre 2020	1° semestre 2019	%
27.060	Vendite immobili	1.058	23.472	
8.140	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	4.447	4.258	+ 4%
22.549	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	9.506	10.237	- 7%
13.523	Gestione strutture ricettive	1.934	6.880	- 72%
1.292	Recupero spese	639	677	
72.564	**Totale Ricavi**	**17.584**	**45.524**	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2019	(migliaia di euro)	30.06.2020	30.06.2019	Differenza
1.042	Spese societarie e di gestione	620	661	- 41
1.843	Spese consorzio	1.313	1.112	201
11.801	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	6.465	5.902	563
1.202	Materie di consumo	124	453	- 329
2.526	Prestazioni servizi Hotel	530	1.156	- 626
400	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	183	183	-
226	Spese condominiali	101	129	- 28
2.531	Utenze, Manutenzioni e altre spese	647	835	- 188
256	Canoni concessioni edilizie	127	135	- 8
518	Pubblicità e promozione	148	195	- 47
-	Noleggi	-	150	- 150
340	Assicurazioni	140	140	-
551	Commissioni bancarie	58	58	-
-	Locazioni passive	-	320	- 320
321	Prestazioni sistemistiche	128	128	-
5.018	Lavori per ristrutturazione immobili	1.681	1.840	- 159
28.575	**Totale acquisti e servizi esterni**	**12.266**	**13.397**	**- 1.132**

La variazione in diminuzione è riconducibile ai minori costi della gestione alberghiera e alla riclassifica dei noleggi e delle locazioni tra gli ammortamenti e gli oneri finanziari.

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo nel primo semestre è negativo per 1,5 milioni di euro rispetto al margine positivo di 5,4 milioni di euro del corrispondente semestre 2019 che beneficiava del risultato delle vendite di immobili

Il risultato operativo è negativo di 2,4 milioni di euro rispetto al risultato positivo di 4,6 milioni di euro negativi dello stesso periodo del 2019.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2020 si chiude con una perdita di 4,8 milioni di euro rispetto a un utile di 0,8 milioni di euro del corrispondente semestre del 2019.

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 7,4 milioni al 30 giugno 2020 rispetto a una perdita di 4,9 milioni di euro al 30 giugno 2019.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2020 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 263 persone rispetto alle 292 al 31 dicembre 2019, di queste 181 per l'attività immobiliare (207 al 31 dicembre 2019) e 82 per la gestione alberghiera (85 al 31 dicembre 2019).La variazione dei dipendenti nell'attività immobiliare è determinata per 17 unità dalla cessione del ramo d'azienda retail da parte della controllata AGIRE

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.20	31.12.19	30.06.19
Dirigenti	13	15	15
Impiegati	176	198	207
Operai/Portieri	74	79	85
Totale	**263**	**292**	**307**

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 335,3 milioni di euro al 30 giugno 2020 rispetto ai 347,6 milioni di euro del 31 dicembre 2019. La diminuzione è riconducibile alla diminuzione delle disponibilità liquide.

Il Patrimonio netto di 98,6 milioni di euro (di cui 2 milioni di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2019 per il risultato del periodo e per l'impatto negativo dei derivati.

Le passività per 236,7 milioni alla fine di giugno 2020 (241,5 milioni al 31 dicembre 2019) 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 277,7 milioni di euro rispetto ai 276,5 milioni di euro al 31 dicembre 2019 e la variazione è conseguenza dei 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 30/06/2020.

	Valori al 30/06/**2020**		Valori al 31/12/**2019**	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Investimenti Immobiliari	278.603	261.757	278.105	261.259
Immobili in corso di trasformazione	16.096	15.907	15.500	15.220
Totale	**294.699**	**277.664**	**293.605**	**276.479**

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 176,4 milioni di euro, peggiorata rispetto a quella al 31 dicembre 2019 a causa dell'andamento del valore di mercato dei derivati di copertura, della variazione dei tassi di interesse, del circolante oltre ad alcuni marginali investimenti.

	(Importi in migliata di euro)	***30.06.2020***	***31.12.2019***
A.	Cassa	21	60
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	11.465	24.875
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	3.250	691
D.	**Liquidità (A) + (B) +(C)**	**14.736**	**25.626**
E.	**Crediti finanziari correnti**	**-**	**-**
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	**Debiti bancari correnti**	**(5.806)**	**(6.780)**
G.	**Parte corrente dell'indebitamento non corrente**	**(13.620)**	**(11.168)**
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)**	**(19.426)**	**(17.948)**
J.	**Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)**	**(4.690)**	**7.678**
K.	Debiti bancari non correnti	(138.272)	(140.568)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(12.497)	(15.069)
N.	**Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)**	**(150.769)**	**(155.637)**
O.	**Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)**	**(155.459)**	**(147.959)**
P	**Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti**	**(1.897)**	**(2.572)**
Q	**Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti**	**(19.016)**	**(18.341)**
R	**Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)**	**(176.372)**	**(168.872)**

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 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 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			77		1.449		(1.526)			-	-	-
									-			-
Distribuzione Dividendo									-			-
									-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-			-
									-			-
Aumento di capitale									-			-
Altri movimenti									-			-
IFRS 9 e IAS 19								(4.586)	(4.586)			(4.586)
									-			-
Utile (perdita) di periodo							5.103		5.103	(239)	(103)	4.761
Altri utili (perdite) complessivi					-				-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	5.103	-	5.103	(239)	(103)	4.761
Saldo al 31 dicembre2019	**82.078**	**-**	**15.108**	**11.108**	**2.247**	**(1.006)**	**5.103**	**(10.606)**	**104.032**	**2.646**	**(612)**	**106.066**
Destinazione del risultato d'esercizio			20		5.083		(5.103)			-	-	-
									-			-
Distribuzione Dividendo									-			-
									-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-			-
									-			-
Aumento di capitale									-			-
Altri movimenti									-			-
IFRS 9 e IAS 19								(2.600)	(2.600)			(2.600)
									-			-
Utile (perdita) di periodo							(4.842)		(4.842)			(4.842)
Altri utili (perdite) complessivi					-				-			-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	-	(4.842)	-	(4.842)	-	-	(4.842)
Saldo al 30 giugno 2020	**82.078**	**-**	**15.128**	**11.108**	**7.330**	**(1.006)**	**(4.842)**	**(13.206)**	**96.590**	**2.646**	**(612)**	**98.624**

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)	30.06.2020	31.12.2019
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita	295	394
	7756	**7855**
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	46.594	46.594
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	46.594	**46.594**
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	200.098	199.847
- Beni in locazione finanziaria	26.500	26.500
	226.598	**226.347**
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	5316	5316
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	*4500*	*4500*
- Partecipazioni in altre imprese	*816*	*816*
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	94	94
	5.410	**5.410**
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	**286.358**	**286.206**
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	16.267	15.333
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	17.928	20.408
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	13.390	12.460
- Crediti vari e altre attività correnti	4.538	7.948
Titoli diversi dalle partecipazioni	2.846	287
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	404	404
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	11.486	24.935
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	**48.931**	**61.367**
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	**335.289**	**347.573**

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	**96.650**	**104.032**
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	34.533	29.430
- Riserva di copertura flussi di cassa	(15.179)	(12.579)
- Utili (perdite) del periodo	(4.782)	5.103
quota di pertinenza dei terzi	1.974	2.034
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	**98.624**	**106.066**
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	172.357	174.128
- Debiti finanziari	138.272	140.718
- Passività per locazioni finanziarie	15.069	15.069
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	19.016	18.341
- Altre passività finanziarie		-
TFR e altri fondi relativi al personale	5.110	4.826
Fondo imposte differite	2.216	2.216
Fondi per rischi ed oneri futuri	13.946	13.946
Debiti vari e altre passività non correnti	2.103	2.103
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	**195.732**	**197.219**
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	18.751	20.371
- Debiti finanziari	15.813	16.758
- Passività per locazioni finanziarie	1.041	1.041
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	1.897	2.572
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	22.182	23.917
- Debiti commerciali	9.857	11.793
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	12.325	12.124
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	**40.933**	**44.288**
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	**236.665**	**241.507**
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	**335.289**	**347.573**

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO

31.12.2019	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2020	30.06.2019	Differenza
72.564	Ricavi		17.584	45.524	(27.940)
9.838	Altri proventi		1617	267	1350
82.402	**Totale ricavi e proventi operativi**		**19.201**	**45.791**	**(26.590)**
(28.575)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(12.266)	(13.396)	1130
(16.282)	Costi del personale		(6.649)	(8.534)	1885
(2.719)	Altri costi operativi		(981)	(878)	(103)
(398)	Accantonamento fondi		0	0	0
256	Rilascio fondi		0	0	0
(17.151)	Variazione delle rimanenze		(793)	(17.567)	16.774
17.533	**RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI**		**(1.488)**	**5.416**	**(6.904)**
(2.259)	Ammortamenti		(944)	(806)	(138)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
15.274	**RISULTATO OPERATIVO**		**(2.432)**	**4.610**	**(7.042)**
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
112	Proventi finanziari		15	20	- 5
(7.275)	Oneri finanziari		(3.329)	(3.529)	200
8.111	**RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO**		**(5.746)**	**1.101**	**(6.847)**
(3.110)	Imposte sul reddito del periodo		904	(276)	1180
5.001	**UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO**		**(4.842)**	**825**	**(5.667)**
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
5.001	**UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO**		**(4.842)**	**825**	**(5.667)**
(162)	altre componenti del conto economico complessivo				
(4.686)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		**(2.600)**	**(5.695)**	**3.095**
(4.848)	**UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO**		**(2.600)**	**(5.695)**	**3.095**
153	**UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO**		**(7.442)**	**(4.870)**	**(2.572)**
(102)	**Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi**		**(60)**	**(122)**	

Assetto organizzativo
Nel 1° semestre 2020 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo salvo quelle relative, e attualmente in corso, all'armonizzazione delle società acquisite e incorporate. Per una razionalizzazione delle partecipate, dopo la vendita dei parcheggi è stato approvato il progetto di fusione per incorporazione della Lingotto Parking – che ha in locazione e gestione i parcheggi Lingotto – in Lingotto2000 proprietaria degli uffici al Lingotto. La fusione verrà perfezionata entro l'anno.

Contenzioso
Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2019.

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 2020 potrebbe confermare l'andamento negativo del primo semestre.

Torino, 8 settembre 2020

Il Consiglio di Amministrazione