



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2022

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 2022

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 2022 chiude con un margine operativo lordo positivo di euro 2,5 milioni (euro 0,4 milioni negativo nel primo semestre 2021) ed una perdita di 2,3 milioni di euro rispetto a una perdita di 4,4 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021. Il risultato è migliorato rispetto al 2021 per la ripresa delle attività operative.

Se gli effetti dell'emergenza sanitaria nel corso del semestre si sono sostanzialmente annullati, fatta eccezione per l'attività alberghiera per il primo trimestre, lo scoppio del conflitto Russo-Ucraino ha avuto delle ripercussioni, oltre che sul clima generale, sui costi energetici che hanno ridotto sensibilmente i margini in particolare della gestione delle strutture ricettive.

Nei servizi immobiliari, IPI Intermediazione S.r.l. ha superato il livello dei ricavi del primo semestre 2021 con una marginalità positiva cresciuta del 3%. AGIRE ha avuto, anch'essa, un' importante crescita dei ricavi con una marginalità positiva rispetto ai risultati negativi nello stesso periodo del 2021.

Le vendite di unità immobiliari nel semestre sono state per euro 3,1 milioni, rispetto ai 2 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021. La vendita della porzione di uffici al Lingotto per oltre 2 milioni di euro, avvenuta nel 2022, non è compresa nel valore della produzione essendo detto immobile classificato negli investimenti immobiliari. Di fatto le vendite di immobili nel semestre 2022 sono state per 5,1 milioni di euro.

I ricavi da canoni di locazione degli immobili, in particolare degli uffici al Lingotto, che è il principale asset a reddito, sono in flessione nel semestre 2022, ma sono già stati conclusi nuovi contratti di locazione per superfici importanti al Lingotto che porteranno ad un aumento dei canoni di locazione e recupero spese consortili nel prosieguo.

La gestione delle strutture ricettive ha nel secondo trimestre ripreso la propria attività realizzando nel primo semestre 2022 una crescita dei ricavi, ritornando a margini positivi, nonostante il rincaro dei costi dell'energia e di quasi tutti i prodotti e servizi.

La posizione finanziaria netta è migliorata passando da un indebitamento di euro 147,7 milioni a euro 143,8 milioni a fine primo semestre 2022. Pur avendo disponibilità liquide, le Società del Gruppo hanno assunto finanziamenti con la garanzia SACE per 3,1 milioni di euro ed emesso prestiti obbligazionari per euro 7,1 milioni. Nel mese di luglio è stato acceso un nuovo finanziamento per 5 milioni di euro. Nel semestre è stata rimborsata la terza rata del prestito obbligazionario 2018-2023 e quote capitale di alcuni finanziamenti e mutui per complessivi 6,4 milioni di euro.

In merito agli investimenti immobiliari, per quanto riguarda l'iconico Palazzo ex RAI in Torino via Cernaia 33 è sostanzialmente conclusa la progettazione della bonifica dall'amianto e dalle fibre vetrose ed è in corso la procedura per l'appalto della bonifica che si conta di avviare, dopo l'approvazione del piano di lavoro da parte degli organi pubblici preposti, nel gennaio 2023.

L'edificio realizzato nel 1966 si eleva per 19 piani fuori terra (oltre a tre piani interrati) e mt. 72 di altezza con una superficie fuori terra di mq. 20.400. È nel cuore ottocentesco della città e antistante alla stazione ferroviaria dell'alta velocità di Porta Susa che consente un'interconnessione facile con le grandi città italiane e francesi nonché con l'area metropolitana torinese.

Degli altri immobili in portafoglio, sono proseguiti gli interventi di riqualificazione di alcuni spazi degli uffici da locare al Lingotto, la manutenzione straordinaria delle facciate di Villa Pallavicino a Genova, la caratterizzazione – dopo l’approvazione del Ministero dell’Ambiente – dell’area a Napoli via Brece per poi avviare la progettazione dell’intervento. È stato approvato dal Comune di Marentino il piano particolareggiato per la ristrutturazione e sviluppo di Villa Monplaisir già centro di formazione del Gruppo FIAT.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2022 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2021 sono i seguenti:

	1° semestre 2022	1° semestre 2021
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e proventi	31,2	21,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,5	(0,4)
Risultato operativo (EBIT)	1,1	(1,3)
Risultato prima delle imposte	(2,2)	(4,3)
Risultato netto	(2,3)	(4,4)
Risultato complessivo	5,7	(1,5)

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2022 comprende l’effetto dei derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi interesse, rilevato come variazione di patrimonio netto.

Dati Finanziari e Patrimoniali	30.06.2022	31.12.2021
Immobili	257,6	262,4
Posizione finanziaria netta contabile	(162,5)	(167,1)
Posizione finanziaria netta effettiva	(143,8)	(147,7)
Indebitamento finanziario contabile	184,2	189,1
Indebitamento finanziario effettivo	165,5	169,7
Patrimonio netto	111,5	105,8
Capitale investito netto	274,0	272,9

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2022 sono stati 25,1 milioni di euro, così disaggregati:

(Migliaia di euro)

2021		1° semestre 2022	1° semestre 2021	%
5.342	Vendite immobili	3.138	2.054	+ 53%
7.592	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.666	4.061	- 10%
20.861	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	11.720	9.169	+ 28%
6.147	Gestione strutture ricettive	5.618	1.337	+ 320%
16.870	Recupero spese	935	789	+ 18%
56.812	Totale Ricavi	25.077	17.410	

Gli altri proventi per 6,1 milioni sono in prevalenza corrispettivi ricevuti per appalti per conto terzi, che trovano tra gli oneri il corrispondente costo.

Le vendite immobiliari del primo semestre sono relative alla vendita di alcuni appartamenti in Firenze, Via del Campofiore 22 e a un ufficio a Milano, Corso Magenta.

I canoni di locazione di immobili nel primo semestre 2022 si sono decrementati rispetto allo stesso periodo del 2021 a causa delle disdette ricevute.

Al primo semestre 2022 gli uffici non locati al Lingotto sono stati circa mq. 3.850 (11,5% della superficie locabile) al netto di un'ampia superficie locata nel corso del semestre. Gli effetti economici dei 5.900 mq, locati nel primo semestre, si manifesteranno con gradualità a partire dal secondo semestre.

I ricavi dei servizi immobiliari si sono incrementati rispetto allo stesso periodo dell'esercizio 2021 sia per l'incremento dei ricavi da intermediazione sia per quello dei ricavi della gestione dei progetti e dei cantieri, delle due diligence e della gestione degli immobili di terzi.

Il margine operativo lordo è positivo di 2,5 milioni di euro rispetto al valore negativo di 0,4 milioni di euro dello stesso periodo del 2021.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2022, pari a 3,4 milioni di euro, si sono incrementati di poco rispetto ai 3,1 milioni di euro del corrispondente periodo del 2021 per il rialzo dei tassi di interesse e un maggior indebitamento.

Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare di 257,6 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il valore di mercato, si raffronta a un indebitamento finanziario effettivo al 30 giugno 2022 di 165,5 milioni di euro – diminuito di oltre 4 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021 - pari a un loan to value (LTV) del 64,2% (LTV 62,6% a dicembre 2021).

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL PRIMO SEMESTRE 2022

In Italia, il primo semestre 2022 è stato contrassegnato da segnali di rallentamento dell'economia globale sia per la diffusione di varianti del coronavirus sia, successivamente, per i tragici eventi connessi all'invasione dell'Ucraina da parte della Russia. Il rialzo dei prezzi dell'energia ha spinto pressoché ovunque la crescita dell'inflazione e dei tassi di interesse, con livelli elevati rispetto agli ultimi vent'anni. I dati attualmente disponibili sul PIL per il secondo trimestre evidenziano una complessiva tenuta, sostenuta dall'aumento dei consumi e, pur con un rallentamento rispetto ai tre mesi precedenti, degli investimenti e delle esportazioni. L'aumento dei tassi viene già scontato dal mercato dei mutui con valori in rialzo da inizio anno, che oggi raggiungono un valore medio superiore al 3,5% per i tassi fissi.

La congiuntura del mercato immobiliare italiano non appare contagiata dal generale clima di incertezza che caratterizza sia il contesto macroeconomico internazionale che la situazione domestica. Tuttavia, la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, dettata dall'aumento dell'inflazione, l'incremento dei tassi di interesse e quindi la maggiore onerosità dei mutui, sono tra i principali fattori che, inevitabilmente, andranno a impattare sulle compravendite.

Nel comparto delle costruzioni l'incremento dei prezzi delle materie prime rendono più difficili le operazioni di sviluppo nei mercati con prezzi di vendita inferiori ai 3.000 euro/mq. anche se sembrano rafforzarsi i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni, già aumentati nel 2021 del 2,5% (crescita più ampia dal 2010). La dinamica rialzista ha riguardato anche uffici e negozi.

Nonostante le incertezze del contesto e la crescita del costo dell'indebitamento, l'acquisto immobiliare ha continuato a essere caratterizzato da una domanda vivace e ancora in aumento.

Nel mercato *corporate* (*uffici – capannoni – superfici per il commercio e la logistica*), il primo semestre 2022 ha evidenziato l'ottimo momento del mercato chiudendo il periodo con euro 6,36 miliardi di volumi investiti, un dato più che raddoppiato rispetto a quanto registrato nei primi sei mesi del 2021 e con un incremento

del 51% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Tale risultato è stato raggiunto principalmente grazie a uffici e logistica che assorbono oltre il 60% dei volumi investiti.

Il segmento uffici, con volumi di poco inferiori a euro 2.200 milioni nel semestre, si conferma l'*asset class* più attrattiva.

In termini di assorbimento di spazi appaiono pienamente superate le incertezze innescate dalle necessità di riorganizzazione del lavoro dopo il periodo pandemico. I volumi assorbiti nel corso del semestre mostrano un pieno recupero non solo per Milano e Roma, ma anche per alcuni mercati regionali quali, *in primis*, Torino, Bologna e Napoli, anche se questi ultimi sono caratterizzati da operazioni sempre più mirate e selettive.

Continua l'ottimo momento della logistica, con volumi di investimento pari a euro 1.705 milioni da inizio anno (+114% rispetto al primo semestre 2021). Gli investimenti risultano sostenuti da una forte domanda generalizzata verso le diverse tipologie di prodotto, mentre si conferma la contrazione dei rendimenti al di sotto del 4% netto.

Il mercato degli hotel ha registrato volumi di poco inferiori a euro 1.020 milioni nel semestre, in rialzo del 167% rispetto allo stesso periodo del 2021. La maggior parte delle operazioni ha interessato la città di Roma, soprattutto per un prodotto di tipo *value-add*, con l'interesse degli investitori che si concentra, al momento, sulle operazioni nelle principali città a vocazione turistica. Le difficoltà di finanziamento non hanno ancora avuto impatti importanti nel settore dell'*hotellerie* e la pipeline fa pensare a una chiusura d'anno in linea con il volume transato nel 2021.

Ottimi risultati per il comparto Living, con poco meno di euro 600 milioni. Si conferma l'attenzione per il segmento anche se si registra l'aumento della cautela degli investitori in operazioni *value add* a causa delle incertezze legate all'incremento dei prezzi delle materie prime e delle aree edificabili oltre che alla dilatazione delle tempistiche di realizzazione. Nel periodo si sono registrate diverse operazioni che hanno riguardato il comparto BTR (Built to rent) localizzate, principalmente, nelle aree metropolitane di Milano e Roma.

Il comparto Retail ha registrato transazioni per circa euro 450 milioni, in forte recupero rispetto al primo semestre 2021. Oltre a una serie di operazioni più contenute, spiccano le transazioni che hanno riguardato il comparto alimentare.

Dal punto di vista della provenienza dei capitali investiti si evidenzia che i primi sei mesi dell'anno hanno ripristinato i valori medi degli investimenti stranieri, che si attestano all'80% del totale.

Milano rimane centrale per investitori alla ricerca principalmente di uffici e, nell'ultimo periodo, anche living e logistica. In questa prima parte dell'anno Roma è tornata prepotentemente nel mirino degli investitori: il mercato della Capitale ha raggiunto una quota di mercato pari al 15% del totale dei volumi di investimento, soprattutto grazie a uffici e alberghiero. Sono cresciute anche altre città italiane quali ad esempio l'area di Torino, Verona e Siena, grazie principalmente alla diversificazione dei settori di investimento, in particolar modo alla logistica e al settore alberghiero.

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 2022 di 243,8 milioni di euro, diminuito rispetto al valore al 31 dicembre 2021 di 3,8 milioni di euro a fronte delle vendite effettuate nel semestre. Nel primo semestre 2022 hanno generato canoni per circa 3,7 milioni di euro. 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
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Pavia	Area edificabile per diverse destinazioni d'uso
Napoli	terziario
Marentino – Torino	Residenziale - terziario
Villastellone –Torino	Area edificabile ad uso produttivo – ludico ricreativo

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è pari al 11,5%. E' proseguita la manutenzione e sono proseguiti i lavori di qualificazione degli spazi per nuovi conduttori con un investimento di circa 0,4 milioni di euro nel semestre.

Gli appartamenti in Milano, via Manzoni sono stati tutti locati nel semestre con contratti ad uso transitorio.

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. Nel semestre 2022 i ricavi sono cresciuti in misura significativa rispetto al 2021 caratterizzato dall'assenza di clientela per il covid, così come di conseguenza è migliorato molto il margine operativo lordo. Il margine operativo lordo è positivo ma, se confrontato con il primo semestre del 2019, ha avuto una flessione del 58%, dovuto, oltre che ai minori ricavi, all'importante incremento dei costi energetici e all'aumento di tutti i costi di approvvigionamento.

Operazioni di trasformazione

Il valore di bilancio al 30 giugno 2022 è di 13,8 milioni di euro, la quasi totalità rappresentato dal Palazzo ex RAI per un valore di 8,9 milioni di euro. La parte restante si riferisce ad appartamenti a Firenze per 2,9 milioni di euro, a Torino, Napoli, Parma e Gallarate per 2 milioni di euro.

Nel semestre sono stati venduti cinque appartamenti dell'iniziativa a Firenze, dove ne restano da vendere quattro.

Servizi immobiliari

Servizi immobiliari integrati

AGIRE, AgireEngineering e AGIRE Condominium sono attive nei servizi immobiliari integrati e di engineering che comprendono attività di property, facility, project management e development, progettazione integrata e direzione lavori, 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 8,9 milioni di euro (6,8 milioni di euro nello stesso periodo del 2021).

Intermediazione immobiliare

IPI Intermediazione S.r.l., con le sue filiali dirette a Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari (aperta quest'ultima a maggio 2022), è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

Nel semestre 2022 ha realizzato ricavi per 2,8 milioni di euro rispetto a 2,4 milioni del corrispondente semestre 2021.

Attività alberghiera

I ricavi sono stati di 5,6 milioni di euro nel primo semestre 2022 (1,3 milioni di euro nel corrispondente semestre del 2021), il margine operativo lordo è positivo per 0,7 milioni di euro, rispetto a un margine negativo del 2021 di 0,8 milioni di euro.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI CONSOLIDATI

I ricavi nel primo semestre 2022 sono stati di 25.077 migliaia di euro così composti:

2021		1° semestre 2022	1° semestre 2021	%
5.342	Vendite immobili	3.138	2.054	+ 53%
7.592	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	3.666	4.061	- 10%
20.861	Servizi immobiliari, advisory, management e agency	11.720	9.169	+ 28%
6.147	Gestione strutture ricettive	5.618	1.337	+ 320%
16.870	Recupero spese	935	789	+ 18%
56.812	Totale Ricavi	25.077	17.410	

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2021	(migliaia di euro)	30.06.2022	30.06.2021	Differenza
1.665	Spese societarie e di gestione	499	702 -	204
2.222	Spese consorzio	1.644	1.135	509
10.300	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	6.449	5.565	884
12.096	Costi per gestione appalti	5.195	3.662	1.533
1.400	Materie di consumo	266	122	144
956	Prestazioni servizi Hotel	972	263	709
154	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	165	165	-
496	Spese condominiali	396	227	169
2.659	Utenze, Manutenzioni e altre spese	1.100	739	361
269	Canoni concessioni edilizie	128	128	-
458	Pubblicità e promozione	408	113	295
323	Assicurazioni	75	190 -	115
434	Commissioni bancarie	45	57 -	12
212	Prestazioni sistemistiche	55	130 -	75
8.100	Acquisto immobili	543		543
525	Lavori per ristrutturazione immobili	162	458 -	296
42.269	Totale acquisti e servizi esterni	18.103	13.657	4.446

L'incremento dei costi energetici si rileva nella voce specifica e nei maggiori costi consortili. L'aumento delle consulenze e prestazioni riferite alle aree di business, dei costi legati ai lavori in appalto dei clienti che trovano corrispondenza, per pari importo, tra gli altri ricavi, spiegano, in sostanza, l'altra parte significativa dell'incremento di questa voce, insieme agli aumentati costi legati all'ospitalità e non solo agli aumenti ma anche ai maggiori volumi di ricavi rispetto al semestre dello scorso esercizio.

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo nel primo semestre è positivo per 2,5 milioni di euro rispetto al margine negativo di 0,4 milioni di euro del corrispondente semestre 2021.

Il risultato operativo è positivo di 1,1 milioni di euro rispetto al risultato negativo di 1,3 milioni di euro dello stesso periodo del 2021.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2022 si chiude con una perdita di 2,3 milioni di euro rispetto a una perdita di 4,4 milioni di euro del corrispondente semestre del 2021.

Il risultato complessivo – determinato ai sensi dello IAS1 – che tiene conto dell'effetto dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito è un utile di euro 5,7 milioni nel primo semestre 2022 rispetto a una perdita di 1,5 milioni di euro nel primo semestre 2021.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2022 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 245 persone rispetto alle 243 al 31 dicembre 2021, di queste 166 per l'attività immobiliare (166 al 31 dicembre 2021) e 79 per la gestione alberghiera (77 al 31 dicembre 2021).

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

30.06.22 31.12.21 30.06.21

Dirigenti	13	14	14
Impiegati	159	159	159
Operai/Portieri	73	70	72
Totale	245	243	245

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 331,6 milioni di euro al 30 giugno 2022 rispetto ai 341,7 milioni di euro del 31 dicembre 2021. La diminuzione è riconducibile alla vendita degli immobili e al decremento dei crediti commerciali.

Il Patrimonio netto di 111,5 milioni di euro (di cui 1,4 di competenza di terzi) è variato rispetto al 31 dicembre 2021 per il risultato del periodo e per l'impatto positivo dei derivati.

Le passività per 220 milioni alla fine di giugno 2022 (236 milioni al 31 dicembre 2021) 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 257,6 milioni di euro rispetto a 262,4 milioni di euro del 31 dicembre 2021. Diminuzione dovuta alle vendite, come sopra evidenziato.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato al 30/06/2022.

	Valori al 30/06/2022		Valori al 31/12/2021	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari	243.797	243.797	247.627	247.627
Immobili in corso di trasformazione	14.075	13.824	15.058	14.807
Totale	257.872	257.621	262.685	262.434

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per 162,5 milioni di euro, migliorata rispetto a quella al 31 dicembre 2021, essenzialmente per effetto dell'andamento del valore di mercato dei derivati.

I rimborsi e le estinzioni nel semestre sono pari a euro 6,4 milioni contro nuovi prestiti obbligazionari e finanziamenti per un totale di euro 10,2 milioni.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30.06.2022	31.12.2021
A.	Cassa	15	34
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali <i>- di cui v/ parti correlate</i>	19.173	20.052
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.516	1.946
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	21.704	22.032
E.	Crediti finanziari correnti <i>- di cui v/ terzi</i> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ collegate</i>	-	-
F.	Debiti bancari correnti	-	(1.427)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(21.286)	(22.296)
H.	Altri debiti finanziari correnti <i>- di cui prestiti obbligazionari</i> <i>- di cui leasing finanziari</i>	(4.994) (4.200) (794)	(3.344) (2.520) (824)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.280)	(27.067)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(4.576)	(5.035)
K.	Debiti bancari non correnti	(127.208)	(118.099)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti <i>- di cui prestiti obbligazionari</i> <i>- di cui strumenti derivati</i> <i>- di cui leasing finanziari</i>	(11.966) - (1.771) (10.195)	(24.512) (4.200) (9.737) (10.575)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(139.174)	(142.611)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(143.750)	(147.646)
P	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(2.070)	(2.148)
Q	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(16.697)	(17.319)
R	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(162.517)	(167.113)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Capitale	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 2020	82.078	15.193	24.530	7.447	(946)	(12.567)	(12.740)	102.995	1.446	(76)	104.365
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(12.567)	-	12.567	-	-	(76)	76	-
Altri movimenti	-	-	30	-	-	-	-	30	(25)	-	5
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(3.242)	-	(3.242)	-	43	(3.199)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	(220)	-	(36)	-	4.899	4.643	-	-	4.643
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	(220)	-	(36)	(3.242)	4.899	1.401	-	43	1.444
Saldo al 31 dicembre 2021	82.078	15.193	24.340	(5.120)	(982)	(3.242)	(7.841)	104.426	1.345	43	105.813
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(3.242)	-	3.242	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(2.309)	-	(2.309)	-	-	(2.309)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	7.966	7.966	-	-	7.966
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(2.309)	7.966	5.657	-	-	5.657
Saldo al 31 dicembre 2021	82.078	15.193	24.340	(8.362)	(982)	(2.309)	125	110.083	1.345	43	111.470

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

ATTIVITA'	30.06.2022	31.12.2021
(importi espressi in migliaia di euro)		
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita	203	188
	7.449	7.434
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	57.351	57.671
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	57.351	57.671
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	175.653	179.483
- Beni in locazione finanziaria	22.700	22.700
	198.353	202.183
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	4942	5264
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	125	447
- Partecipazioni in altre imprese	4817	4817
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	96	104
	5.038	5.368
Attività per imposte anticipate	3.353	3.353
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	271.544	276.009
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	13.824	14.887
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	24.175	28.745
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	16.225	20.545
- Crediti vari e altre attività correnti	7.950	8.200
Titoli diversi dalle partecipazioni	2.516	1.556
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	390	390
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	19.188	20.086
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	60.093	65.664
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	331.637	341.673

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	110.080	104.423
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	25.577	28.819
- Riserva di copertura flussi di cassa	4.734	(3.232)
- Utili (perdite) del periodo	(2.309)	(3.242)
quota di pertinenza dei terzi	1.390	1.390
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	111.470	105.813
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	155.871	159.930
- Debiti finanziari	128.979	132.036
- Passività per locazioni finanziarie	10.195	10.575
- Passività finanziarie per locazioni e no leggi (IFRS 16)	16.697	17.319
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	4.209	3.858
Fondo imposte differite		
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.197	14.197
Debiti vari e altre passività non correnti	305	663
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	174.582	178.648
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	28.350	29.215
- Debiti finanziari	25.486	26.243
- Passività per locazioni finanziarie	794	824
- Passività finanziarie per locazioni e no leggi (IFRS 16)	2.070	2.148
- Altre passività finanziarie	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	17.235	27.997
- Debiti commerciali	10.201	18.623
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	7.034	9.374
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	45.585	57.212
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	220.167	235.860
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	331.637	341.673

CONTO ECONOMICO					
31.12.2021	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2022	30.06.2021	Differenza
53.480	Ricavi		25.077	17.410	7.667
3.332	Altri proventi		6.15	4.468	1647
56.812	Totale ricavi e proventi operativi		31.192	21.878	9.314
(42.269)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(18.103)	(13.657)	(4.446)
(3.307)	Costi del personale		(6.933)	(6.680)	(253)
(2.074)	Altri costi operativi		(1.058)	(756)	(302)
(178)	Accantonamento fondi		(97)	0	(97)
370	Rilascio fondi			0	0
5.172	Variazione delle rimanenze		(2.483)	(127)	(1266)
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA'				
4.526	NON CORRENTI		2.518	(432)	2.950
(1.131)	Ammortamenti		(789)	(895)	106
(2.511)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti				0
	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		(602)	-	(602)
884	RISULTATO OPERATIVO		1.127	(1.327)	2.454
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
303	Proventi finanziari		42	120	78
(6.731)	Oneri finanziari		(3.385)	(3.129)	256
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO				
(5.544)	IN FUNZIONAMENTO		(2.216)	(4.336)	2.120
2.345	Imposte sul reddito del periodo		(93)	(85)	(8)
(3.199)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.309)	(4.421)	2.112
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
(3.199)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO DI GRUPPO		(2.309)	(4.421)	2.112
	altre componenti del conto economico complessivo				
4.643	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		7.966	2.883	5.083
4.643	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		7.966	2.883	5.083
1.444	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		5.657	(1.538)	7.195
43	Utile (perdita) di periodo di competenza di Terzi		5	(128)	

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2022 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti ulteriori contenziosi di rilievo, rispetto a quelli rappresentati al 31 dicembre 2021.

Contenzioso tributario

Nessuna evoluzione di rilievo rispetto a quanto già illustrato nel bilancio al 31.12.2021 e negli eventi successivi. Ricordiamo la sentenza della Corte di Cassazione del marzo 2022 che ha accolto il ricorso del Gruppo IPI in merito al contenzioso tributario relativo all'anno 2005, per il quale, nonostante l'esito favorevole, è stato mantenuto in bilancio il fondo rischi di 14 milioni non essendo definitiva la sentenza. Infatti, la Cassazione ha rinviato questa causa alla Commissione Regionale perché giudichi sulla base delle linee guida interpretative dettate dalla Cassazione. Si ricorda come, allo stesso modo, anche la causa relativa all'anno 2006 sia stata rinviata alla Commissione Regionale per un nuovo giudizio di merito, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative dettate dalla Cassazione.

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 di rilievo nel semestre con la controllante e parti correlate.

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 secondo semestre 2022 è prevedibile possa essere in linea con l'andamento del primo semestre.

Torino, 13 settembre 2022

Il Consiglio di Amministrazione