

**RELAZIONE SULL'ANDAMENTO
DEL 1° SEMESTRE 2007**



INDICE

	pagina
▪ Organi Sociali	3
▪ Azionisti	4
▪ Scenario Macroeconomico di riferimento	5
▪ Sintesi dell'attività svolta e risultati nel primo semestre 2007	9
▪ Personale e Organizzazione	15
▪ Andamento società controllate	16
▪ Vertenze in corso	21
▪ Informazione sugli strumenti finanziari	23
▪ Rapporti infragruppo e con parti correlate	24
▪ Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del semestre e prevedibili sviluppi della gestione	27
▪ Andamento Economico e Finanziario consolidato	30
▪ Andamento Economico e Finanziario della IPI S.p.A.	34
▪ Stato Patrimoniale Consolidato	40
▪ Conto Economico Consolidato	42
▪ Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato	43
▪ Rendiconto Finanziario Consolidato	44
▪ Principi Contabili e Note Esplicative	45
▪ Stato Patrimoniale della IPI S.p.A.	77
▪ Conto Economico della IPI S.p.A.	78

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

(Nomina: Assemblea 20/6/2007)

Presidente e Amministratore Delegato	▪ Francesco Tatò *
Amministratori	▪ Riccardo Bonasso ▪ Silvano Boroli ▪ Lorenzo Caprio ▪ Giovanni Ferreri ▪ Giovanni Ossola ▪ Donato Pezzuto
Direttore Generale	▪ Fosco Ferrato

* nomina CdA del 27/6/2007

Collegio Sindacale

(Nomina: Assemblea 3/5/2006)

Presidente	▪ Maurizio Storelli
Sindaci Effettivi	▪ Antonio Massimo Musetti ▪ Carlo Re
Sindaci Supplenti	▪ Paolo Ripamonti ▪ Giampiero Tamburini

Società di Revisione

(Nomina: Assemblea del 3/5/2006 per il periodo 2006-2011)

KPMG S.p.A.

AZIONISTI

Nella tabella che segue viene riportato l'elenco degli Azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 30 giugno 2007.

Azionista	N° azioni	%
▪ <i>Finpaco Properties S.p.A</i>	19.263.047	47,232
▪ <i>Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.</i>	11.844.954	29,043
▪ <i>Banca Caboto S.p.A.</i>	4.078.500	10,000
▪ <i>Intesa Sanpaolo S.p.A.</i>	7.673	0,019

In merito all'azionista di riferimento Finpaco Properties S.p.A. si segnala che:

- N. 3.450.000 azioni (pari al 8,459% circa del capitale sociale) non hanno alcun tipo di vincolo e sono depositate presso BANCA POPOLARE ITALIANA;
- N. 11.959.687 azioni (pari al 29,324% circa del capitale sociale) sono oggetto di pegno a favore di BANCA INTERMOBILIARE DI GESTIONE E INVESTIMENTI a garanzia di finanziamenti da questi concessi a FINPACO PROPERTIES S.p.A. e sono depositate presso la stessa Banca;
- N. 3.450.000 azioni (pari al 8,459% circa del capitale sociale) sono oggetto di pegno a favore di BANCA INTERMOBILIARE DI GESTIONE E INVESTIMENTI con vincolo di indisponibilità per sequestro penale;
- N. 403.360 azioni (pari al 0,989% circa del capitale sociale) hanno vincolo di indisponibilità per sequestro penale e sono depositate presso BIM S.p.A.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL PRIMO SEMESTRE 2007

SCENARIO MACROECONOMICO DI RIFERIMENTO

Nel primo semestre 2007 è continuato il trend positivo del mercato immobiliare italiano che dura da oltre dieci anni, nonostante si sia registrato un rallentamento nella crescita dei prezzi al quale ha sicuramente contribuito l'aumento dei tassi di interesse.

Residenziale

Nel primo semestre 2007 la domanda e l'offerta di abitazioni sono rimaste stazionarie nella media dei principali mercati italiani mentre si registra una generale flessione nella conclusione dei contratti di compravendita e di locazione.

I tempi necessari per effettuare una transazione si sono ulteriormente allungati raggiungendo 4,7 mesi per le compravendite e 2,9 mesi per le locazioni.

A sostenere i valori medi delle transazioni residenziali sono sicuramente gli immobili di pregio situati nelle zone centrali delle città, dove la qualità edilizia ed architettonica delle case incontra una domanda disposta a pagare prezzi elevati.

Un'altra componente della domanda è quella degli investitori operanti sui mercati finanziari che sono sempre più interessati alle abitazioni come investimento.

I prezzi medi di compravendita delle abitazioni sono cresciuti nel primo semestre del corrente anno del 3% mentre i rendimenti medi da locazione si sono ridotti attestandosi sotto il 5%.

Uffici

Il mercato degli uffici ha registrato nel primo semestre dell'anno in corso una riduzione della domanda a fronte di un'offerta stazionaria e di conseguenza una diminuzione delle quantità compravendute, mentre l'offerta e la domanda di uffici in locazione sono risultate in crescita.

Anche per gli uffici, così come rilevato per le abitazioni, i valori di mercato sono cresciuti (+3,5%) mentre i rendimenti medi da locazione si sono ridotti al 5,3%.

I tempi medi necessari per effettuare una transazione si sono allungati attestandosi sui 6 mesi circa per la compravendita e 4,4 mesi per la locazione.

Commerciale

Nel primo semestre 2007 il mercato dei negozi è rimasto stazionario.

I prezzi di compravendita sono cresciuti nel semestre del 3,3% mentre il rendimento medio da locazione si è ridotto attestandosi al 7,6% annuo.

I tempi medi di compravendita e di locazione si sono allungati raggiungendo rispettivamente i 5,3 mesi e 4,1 mesi.

Box e Posti auto

I prezzi di compravendita degli spazi destinati al parcheggio nel semestre 2007 sono cresciuti indipendentemente dalla tipologia come pure i canoni di locazione, con rendimenti che oscillano tra il 6% dei box al 7,8% dei posti auto all'aperto, mentre i tempi medi di vendita e di affitto si sono allungati.

Variazione dei prezzi medi di immobili nelle principali aree urbane

	Variazione % semestrale 2007
Abitazioni	3,0
Uffici	3,5
Commerciale	3,3

Fonte: Nomisma

Industriale / Logistica

Nel primo semestre 2007 il settore industriale è stato caratterizzato da una sostanziale stabilità con rendimenti in calo dal 7,5% al 7,1%.

La domanda di spazi logistici di ottima qualità, non solo al Nord ma anche al Centro-Sud, si è mantenuta elevata a fronte di una scarsa offerta di prodotti nuovi o in linea con i parametri richiesti dal mercato.

Nel corso dei prossimi mesi è prevista una discesa dei canoni ed una successiva stabilizzazione che porterà il mercato ad allinearsi con gli altri paesi del Sud Europa, incrementando così la competitività dell'Italia.

Il settore alberghiero nazionale ha continuato la crescita anche nel primo semestre dell'anno in corso. Dopo l'era degli uffici e dei centri commerciali, gli investitori istituzionali ed i fondi immobiliari stanno considerando il settore alberghiero come area di investimento privilegiato.

Tale comparto è sempre più caratterizzato da due tendenze differenti. Agli alberghi a tipica gestione familiare si sono affiancati i grandi gruppi alberghieri internazionali che stanno guidando il cambiamento del sistema ricettivo nazionale.

Il mercato si sta orientando verso lo sviluppo di iniziative immobiliari integrate relative a complessi turistici e residenziali "mixed use", che prevedono la coesistenza di strutture alberghiere, facilities (es. golf, ristoranti ecc.) e unità immobiliari gestite dallo stesso operatore.

Anche nel settore degli alberghi per il business sono in corso grandi cambiamenti con la comparsa di strutture di breve residenzialità, (come ad esempio gli "uffici a tempo") con la trasformazione del tradizionale albergo in un luogo dove lavorare e non solo dove alloggiare.

Fondi Immobiliari

Al termine del primo semestre 2007 l'industria dei fondi immobiliari italiani ha raggiunto il numero di 144 strumenti operativi, per un valore del patrimonio immobiliare stimabile in circa € 22 miliardi.

La straordinaria espansione del settore, avvenuta di fatto nell'arco di pochi anni, è stata accompagnata ad una progressiva trasformazione degli strumenti approdati sul mercato, passando dai primi fondi a raccolta destinati al pubblico "retail" a prodotti rivolti ad investitori istituzionali, costituiti anche con l'apporto di portafogli immobiliari già esistenti.

Settore delle Costruzioni

Nel primo semestre dell'anno in corso si è riscontrato una diminuzione degli investimenti in nuove costruzioni residenziali in quanto la domanda di nuove abitazioni presenta sintomi di rallentamento.

I livelli produttivi di tale comparto sono principalmente relativi alle iniziative messe in cantiere negli anni precedenti.

E' in sviluppo il settore dell'edilizia destinata alle attività economiche mentre continua la flessione del comparto relativo alle opere pubbliche.

Previsioni

Per la seconda parte dell'anno 2007 si prevedono prezzi stabili, locazioni deboli e compravendite in calo anche a seguito delle problematiche causate dal fenomeno "subprime" sul mercato americano.

Il mercato residenziale in Italia è previsto in rallentamento, senza tuttavia registrare frenate particolarmente brusche.

Le tendenze già registrate a fine 2006 si accentuano anche quest'anno, con i capoluoghi di medie dimensioni interessati ad un certo dinamismo e le principali metropoli in difficoltà.

Inoltre, il progressivo incremento del costo del denaro ed eventuali manovre che potrebbero modificare la fiscalità del comparto, determinano una situazione di attesa nel settore.

SINTESI DELL'ATTIVITA' SVOLTA E RISULTATI NEL PRIMO SEMESTRE 2007

Come già illustrato nelle pagine precedenti, il mercato immobiliare italiano nei primi mesi del 2007 ha evidenziato i primi segni di rallentamento, come testimoniano l'aumento medio dei tempi di vendita, gli sconti concessi agli acquirenti in sede di trattativa e la generale contrazione della domanda sia di immobili sia di servizi.

In questo contesto operativo ed in seguito anche ai noti accadimenti riguardanti l'azionista di riferimento della nostra società, i risultati consuntivati dal Gruppo - nel primo semestre 2007 - hanno registrato una sensibile contrazione rispetto a quelli consuntivati nel corrispondente periodo del precedente esercizio.

Qui di seguito riepiloghiamo i fatti e le principali attività svolte nel periodo in esame del 2007:

- nel mese di febbraio la società ha aderito alla liquidazione Iva di Gruppo. Tale opzione contribuisce a migliorare la gestione dei flussi finanziari del Gruppo, relativamente agli esborsi verso l'erario, attraverso l'utilizzo dei crediti Iva pregressi;
- in data 15 febbraio 2007, la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Torino ha disposto una perquisizione presso la sede della controllante IPI S.p.A. relativa "ad ipotesi di aggrottaggio informativo e manipolativo", ex art. 185 comma 1 D.Lgs 58/1998, commesse in seno a IPI S.p.A. e di falso in bilancio (artt. 2621 – 2622 C.C.) commesso in seno a IPI S.p.A. e ISI S.r.l. in relazione all'esercizio al 31/12/2005. Le indagini sono attualmente in corso;
- con verbale del 21 marzo 2007, il Consiglio di Amministrazione ha conferito mandato alla società Deloitte Financial Advisory S.p.A. di effettuare un'analisi indipendente mirata su eventuali fattori critici.
Come riportato nella Relazione del Bilancio 2006, dalle risultanze del lavoro svolto dalla società di consulenza incaricata, non sono emersi elementi tali da non permettere al Consiglio di Amministrazione di procedere con l'approvazione delle bozze di bilancio 2006, sono emersi invece fatti che richiedono ulteriori approfondimenti in relazione a possibili azioni di responsabilità a carico dei singoli amministratori.
Il nuovo Consiglio di Amministrazione si riserva di esprimere le proprie osservazioni in merito;
- Si fa presente, inoltre, che la CB Richard Ellis Professional Services S.p.A, su incarico della Società Controllante IPI S.p.A., ha svolto una valutazione del patrimonio immobiliare del Gruppo.
Gli Amministratori, sulla base della relazione di detta società, hanno provveduto ad allineare i valori al 31.12.2006 alle risultanze della perizia ove gli stessi fossero inferiori ai costi storici. Tale allineamento ha comportato una svalutazione di circa € 11,1 milioni che è stata riflessa nel bilancio 2006.

- nel periodo marzo – giugno, a seguito della prima richiesta del novembre 2006, sono state inoltrate a Consob numerose memorie illustrative riguardanti i bilanci al 31.12.2006 della IPI S.p.A. e della controllata ISI S.r.l. e più specificatamente in relazione alle operazioni relative all'acquisto degli immobili ex Enel, ai contratti di leasing e di lease-back nonché alla vendita di due immobili siti in Roma alla Immobiliare Valadier S.r.l.;
- nel mese di aprile, con l'acquisto della quota residua dello 0,42% del capitale sociale della Lingotto S.p.A. in capo alla Città di Torino per un prezzo pari a € 100 mila, si è conclusa la ristrutturazione delle attività "Lingotto";
- sempre nel mese di aprile la Lingotto S.p.A. ha modificato la propria denominazione e ragione sociale in Lingotto Hotels S.r.l.. Il "core business" della società attualmente è costituito esclusivamente dall'attività alberghiera mentre alla Lingotto 2000 S.r.l. fanno capo gli uffici, magazzini, bolla e eliporto e la Lingotto Parking S.r.l. è titolare dei parcheggi;
- in data 15 maggio 2007, la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Torino ha inoltrato la richiesta di proroga del termine dell'indagine;
- nel mese di giugno il Consiglio di Amministrazione della TIKAL PLAZA S.A. ha deliberato la proroga, al 31 dicembre 2008, del contratto di finanziamento, sottoscritto con IPI S.p.a. in data 27 dicembre 2006;
- in data 27 giugno 2007 la Consob ha inviato ad IPI S.p.A. la richiesta di informazioni ai sensi dell'art. 114, comma 5, del D. Lgs. N.58/98.
Trattasi di invito a diffondere al mercato, entro la fine di ogni mese, a decorrere dal 30 giugno 2007, con un comunicato stampa le informazioni relative alla situazione gestionale e finanziaria aggiornate alla fine di ogni mese precedente.

Per quanto attiene ai **risultati economici / finanziari** del periodo in esame si rileva che:

a) A livello consolidato:

- **il conto economico** consuntivato nel primo semestre 2007 espone un utile operativo pari ad € 1,442 milioni (€ 5,025 milioni nel primo semestre 2006); dopo gli oneri netti della gestione finanziaria (€ 7,594 milioni) e le imposte del periodo (€ 337 mila), **il risultato netto** del primo semestre 2007 risulta negativo per € 6,489 milioni contro un utile di € 2,920 milioni del corrispondente periodo del 2006;
- **le immobilizzazioni materiali e gli investimenti immobiliari**, compresi i beni in locazione finanziaria al 30 giugno 2007 ammontano ad € 170,952 milioni e **le rimanenze di magazzino** sempre a tale data sono pari ad € 282,362 milioni e comprendono per € 130,179 milioni l'area di Porta Vittoria in corso di valorizzazione;
- **la posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2007 evidenzia un indebitamento di € 301,728 milioni (€ 305,685 milioni al 31.12.2006).

b) In merito alla capogruppo IPI S.p.A:

- **il risultato netto** evidenzia una perdita di € 5,901 milioni contro un utile netto di € 11,769 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente che comprendeva per € 14,631 milioni la distribuzione di riserve da parte della controllata ISI S.r.l.;
- **la posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2007 evidenzia un indebitamento pari a € 18,106 milioni (€ 14,512 milioni al 31.12.2006).

Le attività che hanno caratterizzato la gestione nel 1° semestre 2007 sono qui di seguito sinteticamente illustrate.

SERVIZI IMMOBILIARI

I **servizi immobiliari** sono svolti dalla IPI Servizi S.r.l., controllata al 100% dalla IPI S.p.A, per conto di importanti clienti istituzionali, privati e fondi immobiliari nonché a supporto della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare "captive".

Il contesto in cui la società sviluppa questa attività riguarda la gestione dei patrimoni pubblici e privati nonché la prestazione di servizi professionali specialistici quali le valutazioni, "due diligence" e analisi degli investimenti e delle rispettive redditività attuali e potenziali.

Gestione dei Patrimoni Immobiliari

Comprende le attività di "property management", "facility management" e "global service".

I servizi offerti alla clientela riguardano la gestione integrata dei patrimoni attraverso l'amministrazione dei contratti, l'assolvimento di tutti gli obblighi civilistici e fiscali, la pianificazione ed il controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili.

Nel primo semestre del 2007, lo sviluppo dell'attività, ha riguardato l'acquisizione di nuovi incarichi di:

- "property management" per la gestione di un portafoglio immobiliare costituito da supermercati Unes, nonché di alcuni immobili cielo-terra siti in Pescara e Verona,
- "facility management" per la gestione di interventi manutentivi su immobili - siti in Milano e Basiglio - in capo ad un importante fondo immobiliare.

Per quanto riguarda il facility management del comprensorio "Lingotto", è stata indetta una gara per l'assegnazione del servizio, che consentirà una riduzione dei costi pari al 35%.

Il patrimonio gestito riguarda circa 5000 unità immobiliari ed una superficie sviluppata totale di circa 11.600.000 mq; i contratti di locazione amministrati sono circa duemilacinquecento con oltre € 155 milioni di canoni annui.

Sono inoltre state gestite attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per un valore consuntivato di circa € 900 mila.

Advisory & Asset Management

I servizi professionali prestati riguardano le valutazioni e perizie estimative, "due diligence" e la consulenza, prestata a proprietari ed investitori, volta ad individuare le opportunità di investimento nei diversi comparti del mercato immobiliare.

Tra i principali contratti espletati nel periodo ricordiamo:

- l'analisi estimativa di un portafoglio composto da agenzie viaggi e da due hotels di proprietà di un importante tour operator;
- la valutazione dell'agglomerato industriale di Acerra (Napoli) su incarico di Avio S.p.A.

L'attività di analisi degli investimenti, ha riguardato numerose "due diligence" finalizzate all'acquisto di portafogli immobiliari per oltre € 112 milioni.

E' proseguita l'attività di aggiornamento valori del capitale fisso su incarico di importanti società, comprese tutte quelle gestite da Fiat Partecipazioni Spa. Con quest'ultima è stata rinegoziata la scadenza contrattuale, prorogandola al 31 dicembre del corrente anno.

SVILUPPO IMMOBILIARE

I servizi prestati riguardano la promozione di operazioni di **sviluppo immobiliare**, trasformazione e riqualificazione di aree ed immobili sia di proprietà sia per conto terzi.

L'attività svolta nel primo semestre del 2007 ha principalmente riguardato l'iniziativa in corso in Milano denominata "Porta Vittoria", in capo alla società controllata IPI Porta Vittoria S.p.A. Si tratta di un'area, di circa 40.000 mq. di superficie lorda di pavimento, ricompresa entro un Programma Integrato di Intervento (PII) sviluppato su circa 150.000 mq di superficie territoriale, sulla quale sono previsti circa 56.000 mq. di attività residenziali, terziarie, commerciali, turistico ricettive e servizi.

Nel primo semestre del corrente anno sono state completate tutte le integrazioni necessarie agli elaborati relativi all'ottenimento dei tre permessi di costruire dell'intero complesso (interrati e due stralci fuori terra) e nel mese di maggio è stato rilasciato il permesso di costruire degli interrati.

Sono state completate le attività di caratterizzazione ambientale ed è stata completata la progettazione definitiva ambientale sulle aree pubbliche e, nel mese di aprile 2007, è stato approvato il progetto definitivo da parte della Conferenza dei Servizi.

E' stato esaminato e definito il "merchandising plan" della galleria commerciale ed è proseguita l'attività di promozione per la commercializzazione, rivolta principalmente al ricettivo, multisala e fitness.

Per quanto riguarda le attività di cantiere sono proseguiti i lavori, avviati nel giugno del 2006, relativi alle opere di urbanizzazione primaria; sull'area privata sono proseguiti i lavori relativi a scavi e paratie.

Inoltre, nel corso del primo semestre 2007, è proseguita l'attività di consulenza, svolta per conto della Borello Spa e relativa ad un'iniziativa in Marina di Pisa, che prevede la realizzazione di un porto turistico.

Le attività svolte riguardano il coordinamento dell'intero progetto.

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

L'**intermediazione immobiliare** è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera su tutto il territorio nazionale con proprie strutture operative site in Torino, Milano, Genova, Firenze e Verona.

L'operatività del primo semestre del 2007 ha riguardato l'intermediazione di importanti iniziative in capo a clienti istituzionali ed il proseguimento nella commercializzazione di iniziative "corporate".

Le principali operazioni svolte nel periodo in esame hanno riguardato:

- il rinnovo di un mandato per la commercializzazione delle unità residenziali in corso di costruzione site in un compendio immobiliare, che si sviluppa su una superficie complessiva di oltre 300 mila mq., nel nuovo centro urbano San Donato a Novoli – Firenze;
- il proseguimento delle vendite, in partnership con Interimmobili S.r.l. (Gruppo Vittoria Assicurazioni) delle unità immobiliari in fase di costruzione nel Comune di Collegno (Torino);
- la commercializzazione di un immobile industriale in Napoli;
- la raccolta di numerose proposte di acquisto per le unità immobiliari ubicate nel complesso di via Magenta in Milano, in capo alla società controllata Frala Srl.

Nel primo semestre del 2007 sono stati trattati complessivamente immobili per circa € 28 milioni e sono stati acquisiti nuovi incarichi di vendita da clienti terzi per circa € 43 milioni oltre a € 127 milioni da società del Gruppo IPI.

ATTIVITA' ALBERGHIERA

Per quanto riguarda l'**attività alberghiera**, svolta tramite due alberghi siti in Torino - denominati "Le Meridien" e "Arth+Tech" affiliati al marchio Starwood - il primo semestre del 2007 è stato negativamente influenzato dalla mancanza di quegli eventi straordinari, quali le Olimpiadi invernali - che avevano caratterizzato il 2005/2006 - nonché dall'aumento della ricettività alberghiera di Torino e prima cintura che hanno fatto crescere in maniera considerevole l'offerta totale di disponibilità di camere.

A tale disponibilità di offerta non è seguita una pari crescita di domanda, che è tornata ad essere quella del periodo ante 2005. Per fronteggiare la concorrenza è stato necessario ricorrere anche alla leva " prezzo".

A ciò si aggiunga l'effetto negativo, causato dalle nuove restrizioni introdotte dalla Legge Finanziaria, che ha interessato il segmento medico-congressuale, con conseguente sospensione di alcuni eventi già programmati.

Nella seconda parte dell'anno è previsto un leggero miglioramento del settore; infatti, sono stati confermati alcuni eventi previsti nei mesi di settembre e ottobre.

PERSONALE E ORGANIZZAZIONE

Al 30 giugno 2007 il personale dipendente del Gruppo IPI era composto da n.156 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	30.06.07	31.12.06	30.06.06
▪ Servizi di Valorizzazione e Gestione	28	34	50
▪ Development	4	5	7
▪ Intermediazione	16	19	23
▪ Staff	22	25	25
Totale	70	83	105
▪ Hotels	86	91	106
Totale Generale	156	174	211

Organico per categoria	30.06.07	31.12.06	30.06.06
▪ Dirigenti	8	7	8
▪ Impiegati	103	119	145
▪ Operai	45	48	58
Totale	156	174	211

Organico per società del gruppo	30.06.07	31.12.06	30.06.06
▪ IPI SpA	27	31	82
▪ IPI Intermediazione Srl	16	19	23
▪ IPI Servizi Srl	27	33	-
▪ Lingotto Hotels Srl	86	91	106
Totale	156	174	211

A livello consolidato si registra, rispetto al 31 dicembre 2006, una diminuzione del personale pari a circa il 10% (18 unità) che sale al 26% (55 unità) rispetto al 30 giugno 2006.

La diminuzione dell'organico è conseguente al processo di ristrutturazione del Gruppo IPI iniziato nel 2006 e continuato nel primo semestre del 2007.

Nel corso del 1° semestre 2007, l'organizzazione IPI è stata verificata e valutata, in sede di visita ispettiva per la Sorveglianza Semestrale del Sistema Qualità aziendale, a cura di Lloyd's Register di Milano.

L'attività di sorveglianza ha avuto esito positivo, confermando la Certificazione ISO 9001:2000 in conformità alla normativa internazionale.

ANDAMENTO SOCIETA' CONTROLLATE

Di seguito riepiloghiamo le attività in capo alle società controllate ed i risultati conseguiti nel primo trimestre 2007.

IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l. – Società controllata al 100%

La situazione al 30 giugno 2007 evidenzia ricavi per € 1,150 milioni ed una perdita netta di € 238 mila (utile € 199 mila al 30 giugno 2006).

La diminuzione è riconducibile all'andamento del mercato ed a minori compromessi stipulati nel periodo che, a seguito delle richieste degli acquirenti, sono slittati nella seconda parte dell'anno.

La posizione finanziaria netta è positiva per € 315 mila.

Il personale dipendente al 30 giugno 2007 era di 16 unità.

IPI SERVIZI S.R.L. – Società controllata al 100%

La società, attraverso il conferimento in data 27 giugno 2006 da parte di IPI Spa, ha inglobato tutti i servizi immobiliari, storicamente in capo alla Capogruppo, ed è operativa dal 1° luglio 2006.

La situazione al 30 giugno 2007 evidenzia ricavi per € 1,068 milioni, un margine operativo negativo per € 252 mila ed una perdita netta pari ad € 280 mila.

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 78 mila.

Il personale dipendente al 30 giugno 2007 era di 27 unità.

Si segnala che, alla data del 31 marzo 2007, la società ha registrato perdite tali da azzerare il capitale ed il socio ha pertanto provveduto, come da delibera assembleare del 13 giugno 2007, a coprire le perdite emergenti al 31 marzo 2007 mediante l'utilizzo delle riserve e la rinuncia di un credito. Il capitale sociale è stato ricostituito nell'importo di € 232 mila.

FRALA S.r.l. - Società controllata al 100%

La società è titolare di un complesso immobiliare (costituito da quattro palazzine a destinazione d'uso prevalentemente residenziale site in Milano) iscritto in bilancio per circa € 52,967 milioni alla voce rimanenze di magazzino.

Nel periodo in esame sono proseguite le operazioni di vendita frazionata effettuate tramite la IPI Intermediazione S.r.l. Le palazzine, fatte eccezione per una, sono gravate da garanzie ipotecarie iscritte dagli istituti di credito che hanno finanziato l'operazione.

Nel primo semestre 2007 le vendite perfezionate con atti notarili ammontano ad € 7,489 milioni che hanno consentito, tra l'altro, di rimborsare per € 3,976 milioni, i finanziamenti ricevuti dal sistema bancario.

Il debito residuo per detti finanziamenti, alla fine dell'esercizio in esame, era pari a circa € 44,160 milioni.

La situazione al 30 giugno 2007 evidenzia un utile operativo di € 2,566 milioni; dopo le componenti finanziarie e le imposte sul reddito l'utile del periodo è pari ad € 662 mila (perdita di € 324 mila al 30 giugno 2006).

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 53,083 milioni (€ 59,158 milioni al 31.12.06).

La Società non ha personale dipendente.

IPI PORTA VITTORIA S.p.A. - Società controllata al 100%

La Società è proprietaria di un'area sita in Milano nei pressi dell'ex stazione di Porta Vittoria e facente parte di un Programma Integrato di Intervento (PII), sviluppato su circa 150.000 mq. di superficie territoriale, il cui valore di libro al 30 giugno 2007 è pari ad € 63,068 milioni.

La situazione al 30 giugno 2007 espone una perdita netta di € 385 mila (€ 241 mila al 30 giugno 2006) principalmente correlata a costi operativi non capitalizzabili.

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 45,804 milioni (€ 44,455 milioni al 31.12.2006) di cui circa € 45 milioni nei confronti della controllante IPI S.p.a.

La Società non ha personale dipendente.

ISI S.R.L. – Società controllata al 97,54% da IPI S.p.A., per il 2,44 % da Lingotto Hotels S.r.l. e per il 0,02 % da Finpaco Properties S.p.A.

La società detiene a magazzino quattro immobili, destinati alla commercializzazione, siti in Bologna, Firenze, Milano e Torino per un valore complessivo, al 30 giugno 2007, di € 55,288 milioni.

La situazione patrimoniale al 30 giugno 2007 evidenzia immobilizzazioni finanziarie per € 167 mila rappresentate dal 100% delle seguenti partecipazioni:

- Lingotto 2000 S.r.l., titolare degli Uffici, Magazzini, Bolla, Eliporto siti in Torino presso il complesso immobiliare denominato "Lingotto".
- Lingotto Parking S.r.l., titolare dei parcheggi siti in via Nizza 262, Torino;
- n. 10 società - costituite nel mese di dicembre 2005 - per la gestione di singoli immobili. Alla data del 30 giugno 2007 dette società risultano non operative.

La situazione al 30 giugno 2007 evidenzia:

- ricavi per fitti pari ad € 1,290 milioni;
- un risultato operativo positivo di € 484 mila;
- una perdita netta di € 1,571 milione riconducibile principalmente agli oneri finanziari conteggiati sull'apertura di credito (scadenza giugno 2008), concessa dalla Banca Popolare Italiana e correlata all'acquisto degli immobili e all'adeguamento del valore della partecipazione in Lingotto 2000 S.r.l. al patrimonio netto della stessa al 30.06.2007 per € 500 mila;
- Una posizione finanziaria netta di € 83,896 milioni di cui € 82,494 milioni in capo alla Banca Popolare Italiana.

La società non ha personale alle proprie dipendenze.

In merito ai fascicoli aperti dalla Procura della Repubblica di Torino riguardanti la IPI Spa e la sua controllata ISI S.r.l. relativi "all'ipotesi di aggio informativo e manipolativo, ex art. 185 comma 1 D.Lgs 58/1998 commesso in seno a IPI S.p.A. e di falso in bilancio (artt. 2621-2622 cod. civ.) commessi in seno a IPI S.p.A e ISI S.r.l. in relazione all'esercizio al 31/12/2005", si segnala che, per quanto è a nostra conoscenza, le indagini sono attualmente ancora in corso.

LINGOTTO 2000 S.r.l. - Società controllata al 100% da ISI S.r.l.

A seguito del conferimento del 9 giugno 2006 da parte della società controllante ISI S.r.l., la Società è proprietaria di uffici, magazzini, "bolla", elisuperficie e di un ristorante siti nel complesso denominato "Lingotto" in Torino, il cui valore di libro al 30 giugno 2007 ammonta a € 83,8 milioni.

L'ipoteca gravata su detti immobili è stata cancellata nel mese di marzo del corrente anno a seguito del rimborso del finanziamento del "pool" BNL a fine 2006.

La situazione al 30 giugno 2007 espone un utile operativo pari ad € 1,424 milioni. Dopo le componenti finanziarie negative e le imposte del periodo il risultato del semestre è negativo per € 942 mila.

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 85,353 milioni (€ 86,678 milioni al 31.12.2006).

La Società non ha personale dipendente.

Si segnala che, alla data del 31 marzo 2007, la società ha registrato perdite tali da azzerare il capitale ed il socio ha pertanto provveduto, come da delibera assembleare del 13 giugno 2007, a coprire le perdite emergenti al 31 marzo 2007 mediante l'utilizzo delle riserve e la rinuncia di un credito. Il capitale sociale è stato ricostituito nell'importo di € 165 mila. Le perdite consuntivate al 30 giugno 2007 richiedono un'ulteriore intervento da parte dell'azionista.

LINGOTTO PARKING S.r.l. - Società controllata al 100% da ISI S.r.l.

La Società è titolare dei parcheggi - siti in via Nizza 262, Torino – il cui valore di libro, alla data del 30 giugno 2007, è pari ad € 5,875 milioni.

La situazione al 30 giugno 2007 espone un utile operativo pari ad € 198 mila, praticamente riassorbito dal risultato della gestione finanziaria.

Dopo il conteggio delle imposte, la perdita del periodo è pari a circa € 10 mila contro € 76 mila dello stesso periodo del precedente esercizio.

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 5,022 milioni (€ 5,762 milioni al 31.12.2006).

La Società non ha personale dipendente.

Si segnala che, alla data del 31 marzo 2007, la società ha registrato perdite tali da azzerare il capitale ed il socio ha pertanto provveduto, come da delibera assembleare del 13 giugno 2007, a coprire le perdite emergenti al 31 marzo 2007 mediante l'utilizzo delle riserve e la rinuncia di un credito. Il capitale sociale è stato ricostituito nell'importo di € 67 mila.

LINGOTTO HOTELS S.r.l. - Società controllata al 100%

La società è proprietaria di due strutture alberghiere e precisamente gli hotels "Le Meridien" e "Art+Tech" entrambi affiliate al marchio "Starwood".

Come da delibera assembleare del 5 febbraio 2007, la società in data 1° aprile 2007 ha modificato la propria ragione e denominazione sociale da Lingotto S.p.A. a Lingotto Hotels S.r.l.

Il primo semestre 2007 si è chiuso con una perdita operativa di € 529 mila da porre principalmente in relazione al trend negativo, che ha riguardato tutto il settore alberghiero della città di Torino dopo l'evento olimpico.

I ricavi sono ammontati a € 4,999 milioni contro € 9,314 milioni dello stesso periodo del precedente esercizio; dopo le componenti finanziarie e le imposte, la perdita netta del periodo è pari ad € 430 mila (utile netto di € 5,473 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente).

La posizione finanziaria netta evidenzia un indebitamento di € 6,922 milioni (€ 5,738 milioni al 31.12.2006).

Il personale dipendente al 30 giugno 2007 era di 86 unità.

IPI SGR S.p.A – Società controllata al 100%

La società, costituita nel 2002, con lo scopo di promuovere la costituzione di fondi immobiliari chiusi di diritto italiano ai quali erogare le attività di "property management", "facility management" ed "agency", a tutt'oggi non è operativa.

La situazione al 30 giugno 2007 evidenzia un risultato operativo negativo per € 18 mila principalmente riconducibile alle spese amministrative e societarie e un utile netto di € 7 mila.

La posizione finanziaria netta evidenzia una disponibilità di circa € 1,264 milioni (€ 1,241 milioni al 31.12.2006).

La società non ha personale alle proprie dipendenze.

VERTENZE IN CORSO

Le vertenze in corso non hanno variazioni rispetto al 31 dicembre 2006. A maggior chiarimento, riportiamo di seguito i contenziosi più significativi in essere alla data del 30 giugno 2007.

IPI S.p.A./Beni stabili/Publikompass S.p.A.

Si tratta di una vertenza composta da quattro cause il cui oggetto attiene essenzialmente l'interpretazione di due contratti di locazione rispettivamente con Beni Stabili S.p.A. e con Publikompass S.p.A., scaturita a seguito di una richiesta di pagamento di canoni per circa euro 600 mila, da parte di Beni Stabili ad IPI S.p.A., che quest'ultima nega di dover riconoscere.

IPI S.p.A./Curci

Il contenzioso è stato promosso dalla sig.ra Curci la quale, avendo stipulato con la IPI S.p.A. un accordo per la locazione di un immobile sito presso la Galleria Passerella, ha convenuto in giudizio la Ipi s.p.a. chiedendo il riconoscimento dell'esistenza del contratto di locazione tra le parti. La Ipi s.p.a. si è opposta a tale richiesta sostenendo che non vi fosse alcun contratto perfezionato, ma solo trattative in corso e che quindi nessuna richiesta economica fosse dovuta.

La causa ha visto soccombente IPI S.p.A. in primo grado con condanna al pagamento di euro 1,5 milioni circa. La Corte di Appello di Milano ha provveduto a sospendere la provvisoria esecutività del titolo in attesa di pronuncia prevista al 2008.

IPI S.p.A./Maire Engineering

Credito legato all'esecuzione da parte di Maire Engineering delle opere di rifacimento piazza in Via Olona a Milano. Si è giunti ad una transazione con Maire Engineering in cui quest'ultima avrebbe dovuto provvedere alla corretta esecuzione dei lavori tenendo a proprio carico le spese conseguenti alla riparazione dei danni discendenti dall'esecuzione dei lavori di rifacimento della piazza. E' sorta di seguito una controversia tra le parti circa le somme realmente dovute da IPI S.p.A. cosicché Maire Engineering ha chiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo per l'importo di euro 300.000 circa, a suo dire dovuto a seguito della transazione. Il Decreto Ingiuntivo è stato opposto e sospesa la provvisoria esecutività, stante la necessità di eseguire una CTU tecnica sui lavori eseguiti.

IPI Intermediazione S.r.l./TMW

Le Società TMW Immobilien GmbH e TMW Italia s.r.l. hanno convenuto in giudizio la IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e altre due società terze al fine di vedersi corrispondere anche in via solidale il pagamento di una provvigione pari ad euro 1.080.000 per le attività di mediazione e accessorie che esse avrebbero svolto in relazione alla vendita del lotto TP di via Pompeo Leoni (Pa.Leo) Milano. La causa è radicata avanti il tribunale di Milano e non è ancora stata aperta l'istruttoria.

IPI Intermediazione S.r.l./Aliword

La causa afferisce alla presunta mancata esecuzione di un contratto di locazione da parte di IPI Intermediazione S.r.l. ai danni della Aliworld s.r.l., che ha richiesto giudizialmente la somma di euro 145 mila. IPI Intermediazione a sua volta ed in via riconvenzionale, ha preteso la restituzione della caparra versata per euro 30 mila. La vertenza è stata rinviata per la discussione a febbraio 2008.

A fronte delle vertenze in corso il Gruppo ha stanziato un fondo rischi ammontante ad euro 4,273 milioni.

In merito ai fascicoli aperti dalla Procura della Repubblica di Torino riguardante la IPI S.p.A. e la sua controllata ISI S.r.l. relativi "ad ipotesi di aggio informativo e manipolativo, ex art. 185 comma 1 D.Lgs 58/1998 commesso in seno alla IPI S.p.A. e di falso in bilancio (artt. 2621-2622 cod. civ.) commessi in seno a IPI S.p.A. ed ISI S.r.l. in relazione all'esercizio al 31/12/2005", si segnala che, nel mese di luglio, l'Autorità Giudiziaria ha acquisito, per la sola IPI S.p.A., ulteriore documentazione quale elemento ritenuto utile per le indagini. E' stato inoltre notificato in data 15 maggio 2007 richiesta di proroga di Indagini Preliminari con termine sino a sei mesi, a firma dei Pubblici Ministeri Dott. Gianoglio e Dott. Avenati Bassi.

INFORMAZIONE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI

I principali strumenti finanziari del Gruppo IPI comprendono:

- finanziamenti bancari,
- leasing finanziari,
- depositi bancari a vista ed a breve termine,
- debiti e crediti commerciali.

L'obiettivo principale di tali strumenti è il finanziamento delle attività operative.

La politica del Gruppo IPI non prevede il ricorso ad operazioni relative alla negoziazione di strumenti finanziari né di utilizzare tali strumenti con finalità speculative.

I principali rischi generati dagli strumenti finanziari del Gruppo sono il rischio di tasso di interesse, il rischio di liquidità ed il rischio di credito.

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo ha in essere solo finanziamenti in € a tasso variabile e ritiene di essere potenzialmente esposto al rischio che un eventuale rialzo dei tassi possa aumentare gli oneri finanziari futuri.

Rischio di credito

Le Società del Gruppo trattano con clienti noti ed affidabili. Il rischio di credito riguardante le altre attività finanziarie, che comprendono disponibilità liquide e mezzi equivalenti, presenta un rischio massimo pari al valore contabile di queste attività in caso di insolvenza della controparte. I crediti vengono in ogni caso svalutati sulla base della loro effettiva esigibilità.

Queste ultime sono generalmente costituite da primarie aziende bancarie nazionali ed internazionali.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti e finanziamenti bancari, leasing finanziari.

Il rischio di liquidità è correlato alla tempistica di realizzo degli attivi di bilancio rappresentati principalmente da immobili, rispetto alle tempistiche di rimborsi dei finanziamenti.

RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Le operazioni tra IPI S.p.A. e le imprese del Gruppo e parti correlate sono effettuate nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica.

Rapporti con la società controllante diretta

IPI SpA, al 30 giugno 2007, ha un debito infruttifero verso la società controllante Finpaco Properties S.p.A. ammontante a € 2,993 milioni.

Rapporti tra società del Gruppo

La capogruppo IPI S.p.A. nel primo semestre 2007 ha:

- A) addebitato alle sue controllate per servizi amministrativi, affitti e altro, un importo di € 1,565 milioni e vanta un credito di € 7,517 milioni;
- B) ricevuto servizi vari (fitti passivi, consulenze, servizi alberghieri) dalle sue controllate per € 579 mila e rileva un debito di € 4,768 milioni;
- C) un credito per finanziamenti verso le sue controllate per un importo di € 155,429 milioni, rilevando interessi attivi per € 2,601 milioni;
- D) un debito per finanziamenti dalle sue controllate per un importo di € 11,534 milioni, rilevando interessi passivi per € 266 mila;
- E) un debito al 30 giugno 2007 verso le società del Gruppo di € 15,660 milioni per IVA consolidata di Gruppo;
- F) un debito al 30 giugno 2007 verso le società del Gruppo di € 2,743 milioni relativi alla tesoreria centralizzata;
- G) un debito al 30 giugno 2007 di € 1,247 milioni verso le società del Gruppo relativo al consolidato fiscale.

Tra le società del gruppo sono, inoltre, intervenute le seguenti operazioni e risultanze:

IPI Intermediazione Srl:

ha fornito prestazioni di intermediazione immobiliare per € 269 mila ed effettuato addebiti vari per € 15 mila. Si segnala inoltre che la società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito di € 1,374 milioni.

IPI Servizi Srl:

ha fornito prestazioni professionali per € 177 mila. Si segnala inoltre che la società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito al 30 giugno 2007 di € 900 mila.

Lingotto 2000 Srl:

ha fornito affittanze per € 7 mila. Si segnala inoltre che la società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito al 30 giugno 2007 di € 2,047 milioni.

Lingotto Parking Srl:

ha fornito affittanze per € 128 mila. Si segnala inoltre che la società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito di € 1,043 milioni.

ISI Srl:

La società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito di € 1,863 milioni.

FRALA S.r.l.:

La società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito di € 1 mila.

Lingotto Hotels S.r.l.:

La società vanta, al 30 giugno 2007, verso le altre società del Gruppo un credito di € 838 mila.

Rapporti con società collegate dirette

Nei confronti della società consortile **Gestlotto 6** sono intervenute le seguenti operazioni:

- IPI SpA al 30 giugno 2007 ha iscritto un debito commerciale verso il Consorzio per circa euro 15 mila per costi consortili, con un debito complessivo al 30 giugno di euro 96 mila;
- Al 31 dicembre 2006 risultavano iscritti finanziamenti per euro 211 mila tra le immobilizzazioni finanziarie, nel primo semestre sono stati rimborsati euro 180 mila con un saldo al 30 giugno di circa euro 31 mila.
Si rileva che i finanziamenti hanno scadenza indeterminata e sono infruttiferi di interessi.

Rapporti con altre entità correlate

Le società del Gruppo IPI registrano con le società del Gruppo Coppola le seguenti operazioni:

- **IPI Servizi Srl** ha fornito servizi di advisory, asset, property e facility management a Multicity Sarl per circa euro 26 mila;
- **ISI Srl** vantava un credito verso la Società Immobiliare Valadier Srl che al 31 dicembre 2006 era di euro 31,744 milioni, gli interessi maturati nel primo semestre sono di euro 798 mila per un saldo al 30 giugno di euro 32,542 milioni.

Nel corso del primo semestre 2007 il Gruppo Coppola ha fornito servizi per € 30 mila a fronte di crediti al 30 giugno di € 68 mila. Il Gruppo IPI rileva nei confronti del Gruppo Coppola crediti per € 858 mila.

Al 30 giugno 2007 le società del Gruppo IPI hanno in essere finanziamenti concessi da società del Gruppo Coppola per 13,399 milioni (di cui € 13,193 milioni infruttiferi). Il Gruppo IPI, inoltre, ha in essere un finanziamento oneroso concesso dalla Tikal Plaza S.A. per € 103,056 milioni inclusivi di interessi generati nel periodo per € 3,117 milioni.

Si censisce come parte correlata la Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. poiché possiede circa il 29% del capitale sociale di IPI S.p.A.

Le società del Gruppo IPI hanno rapporti di conto corrente con la Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A con transazioni non significative.

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra le parti correlate sono effettuate a condizioni di mercato. I saldi in essere non sono assistiti da garanzie, fatta eccezione della garanzia prestata dal Gruppo Coppola S.p.A. sul credito Valadier, e non generano interessi (ad eccezione del credito Valadier) e sono regolati per contanti. Non vi sono garanzie, prestate o ricevute, in relazione a crediti e debiti con parti correlate.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILI SVILUPPI DELLA GESTIONE

Per l'iniziativa di Porta Vittoria si segnala il ritiro, a fine luglio, di tutti i permessi di costruzione delle parti fuori terra, con il pagamento della prima rata del costo ed il rilascio di fideiussione, a garanzia delle restanti rate.

Nel contempo è stata concordata con l'impresa appaltatrice Colombo e con Elia (Gruppo Esselunga) una sospensione dei lavori relativi alle opere private fino a fine ottobre 2007, propedeutica al reperimento di adeguate risorse per il finanziamento dell'iniziativa.

Il ritardo rispetto alle previsioni del ritiro dei permessi unitamente alla dilazione della ripresa dei lavori, comporteranno lo slittamento alla primavera 2008 della rata, all'impresa Colombo, di € 30 milioni più IVA, prevista a suo tempo a fine 2007.

Anche per l'iniziativa di Sesto San Giovanni, sono in corso di formalizzazione con il venditore gli accordi per posticipare al 2008 gli impegni finanziari che prevedevano l'esborso di una seconda rata di € 20 milioni al 30 giugno 2007.

L'effetto combinato dello slittamento dei due esborsi nel 2008 ha contribuito a diminuire gli impegni finanziari previsti nell'esercizio 2007 di circa € 55 milioni.

Sul fronte della Tesoreria sono in corso le trattative per l'ottenimento di un finanziamento, anche tramite factoring, per far fronte alle necessità finanziarie della gestione ordinaria del Gruppo.

La liquidità del Gruppo sarà inoltre condizionata dall'accelerazione del piano di frazionamento del complesso immobiliare sito in Milano di proprietà della Frala S.r.l.

Si segnala inoltre che:

- in data 5 luglio u.s., la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Torino, per il tramite della Guardia di Finanza, ha rilevato la necessità di acquisire tutta la documentazione più significativa relativa al Bilancio IPI SpA al 31.12.2005, nonché al Bilancio al 31.12.2006 ed in particolare, le perizie immobiliari CBRE, la relazione Deloitte ed il comunicato del CdA IPI SpA del 15 maggio 2007.
- in data 19 luglio 2007 il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha deliberato che la medesima non è più assoggettata alla direzione ed al coordinamento da parte del Gruppo Coppola S.p.A., ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile.
- per quanto concerne il credito Valadier, sono in corso di predisposizione le iniziative giudiziali tese al recupero dello stesso.
- in data 27 luglio 2007, sono state poste in liquidazione le seguenti società inattive: Demetrio S.r.l., Ursicino S.r.l., Chantal S.r.l., Sirio S.r.l., Olivero S.r.l., Darwin S.r.l., Azario S.r.l., Vittoria S.r.l. e Campofiore S.r.l.

Prevedibili sviluppi della gestione

Rispetto al primo semestre 2007 si prevede un incremento dei ricavi riferiti alle vendite di immobili in capo a Frala S.r.l. ed a maggiori ricavi da attività di intermediazione che dovrebbe attestarsi ai livelli consuntivati nel 2006.

Per l'attività alberghiera, è prevista una ripresa rispetto al primo semestre. I ricavi a livello anno permangono inferiori del 35% rispetto all'anno precedente per i motivi sopra ricordati (evento olimpiadi).

Per l'intero esercizio, a livello operativo, si prevedono risultati in crescita rispetto a quanto consuntivato nello scorso esercizio.

Continuità aziendale

Pur nel perdurare del quadro di incertezza che caratterizza i futuri sviluppi dell'operatività aziendale, in seguito anche agli accadimenti che hanno riguardato l'azionista di riferimento, il Consiglio di amministrazione ritiene appropriata la redazione del bilancio al 30 giugno 2007 nella prospettiva della continuità aziendale, nell'ipotesi che la Società superi l'attuale fase di difficoltà finanziaria.

Ciò dipende peraltro dal realizzarsi delle ipotesi di seguito descritte, che a oggi sono ancora in corso di definizione.

Si ricorda che il Gruppo ha un patrimonio immobiliare peritato di almeno € 520 milioni, a fronte di un valore di libro di € 424 milioni. Va peraltro sottolineato che l'indebitamento finanziario verso terzi (banche e società di leasing) è nell'ordine di € 190 milioni.

Si segnala che esistono impegni per il realizzo di nuove iniziative immobiliari (Porta Vittoria) e per l'acquisto di aree edificabili (ex Falck) per un ammontare totale di circa € 350 milioni le cui scadenze, previste nel 2007 per circa € 65 milioni, (di cui € 45 milioni per Porta Vittoria) sono state posticipate al 2008 per un importo di € 55 milioni (di cui 35 milioni di Porta Vittoria).

In relazione all'impegno di acquisto delle aree edificabili "ex Falck" è in atto una rinegoziazione dei termini contrattuali.

Al fine di reperire la necessaria copertura finanziaria a sostegno del progetto di Porta Vittoria si dovranno ottenere linee di credito dedicate. Si segnala che le relative attività di reperimento sono tuttora in corso con l'obiettivo di finalizzare l'operazione di finanziamento entro la fine dell'esercizio in corso.

In considerazione di possibili difficoltà a concludere l'operazione di finanziamento nei tempi previsti sono in corso di esplorazione alternative al mero finanziamento volte all'individuazione di un partner con cui proseguire l'iniziativa.

Escludendo gli impegni finanziari relativi all'iniziativa Porta Vittoria dal fabbisogno di cassa, i fabbisogni della gestione dei prossimi mesi verrebbero coperti dai flussi correnti con alcune

punte negative nel debito verso fornitori di cui si sta ricercando la copertura con adeguate linee di credito anche attraverso factor.

Inoltre, con la vendita di alcuni immobili liberi da garanzie si realizzerebbe un possibile equilibrio finanziario.

Si evidenzia, in ultimo, che la posizione finanziaria netta non tiene conto del credito di € 32 milioni verso l'immobiliare Valadier, con riferimento al quale si stanno avviando le procedure di riscossione coattiva, mentre si tiene pienamente conto del debito verso Tikal Plaza S.A. (€103 milioni), di cui è stata ottenuta la proroga della scadenza al 31.12.2008.

Da quanto detto consegue che la continuità aziendale potrà essere garantita attivando interventi di gestione, anche straordinaria, volti ad ottenere un sostanziale equilibrio finanziario.

ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO CONSOLIDATO

Conto economico Consolidato

I **Ricavi** al 30 giugno 2007 ammontano a € 20,528 milioni, in diminuzione di € 1,117 milioni (pari al 6%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel 1 semestre 2007 la diminuzione dei ricavi va attribuita principalmente a minori prestazioni di intermediazione immobiliare e prestazioni alberghiere, solo in parte compensate dalle maggiori vendite di immobili.

L'andamento dei ricavi viene riportato nella tabella che segue:

<i>(Importi in €/000)</i>	1^ sem. 2007	1^ sem. 2006	Delta (+/-)
Vendita immobili	7.480	3.194	4.286
Prestazioni di servizi	882	965	(83)
Intermediazione immobiliare	666	1.863	(1.197)
Affitti attivi	5.839	5.666	173
Prestazioni alberghiere	4.937	9.221	(4.284)
Ricavi bolla – elisuperficie - Rec. Spese repet.	724	736	(12)
Totale Ricavi	20.528	21.645	(1.117)

Gli **Altri proventi** al 30 giugno 2007 ammontano a € 246 mila e la diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente va attribuita a sopravvenienze varie sorte nel corso del 1 semestre 2006;

Acquisti di materiale e servizi esterni ammontano al 30 giugno 2007 a € 13,691 milioni e includono € 6,155 milioni di costi relativi all'iniziativa di Porta Vittoria (che trovano contropartita nella voce "Variazione delle rimanenze" nel processo di capitalizzazione dei costi a magazzino), contro € 2,3 milioni contabilizzati nel corrispondente periodo dell'anno 2006. Si rileva nel primo semestre 2007, una riduzione generalizzata dei costi in esame di circa € 1 milione, rispetto al corrispondente periodo dell'anno 2006.

Costi del personale al 30 giugno 2007 ammontano a € 3,895 milioni, con una diminuzione di € 881 mila, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, a seguito della riduzione di organico che passa da 211 unità al 30 giugno 2006 a 156 unità al 30 giugno 2007.

Altri costi operativi al 30 giugno 2007 ammontano a € 1,799 milioni e includono un accantonamento di € 798 mila a rettifica degli interessi attivi maturati sul credito Valadier contabilizzati in ISI S.r.l. e riflessi nel consolidato nella voce "Proventi finanziari".

Variazione delle rimanenze al 30 giugno 2007 ammonta a € 1,234 milioni e rappresenta il risultato della capitalizzazione dei lavori effettuati in Porta Vittoria al netto della diminuzione relativa alle vendite delle unità immobiliari di Frala S.r.l..

Il margine operativo lordo (EBITDA) al 30 giugno 2007 ammonta a € 2,623 milioni contro € 6,719 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il minor risultato va attribuito in generale al minor fatturato realizzato nel corso del 1° semestre 2007 e in particolare al diverso mix dello stesso e ad altri proventi realizzati nel 2006, compensato solo in parte con una riduzione dei costi operativi (costi di acquisti, servizi e personale).

Gli Ammortamenti ammontano al 30 giugno 2007 a € 1,181 milioni con una diminuzione di € 513 mila rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente per effetto del cambiamento di politica di ammortamento basati su dati e valori peritali a partire dal 2° semestre 2006.

Il Risultato Operativo del 1° semestre 2007 è pari a € 1,442 milioni contro € 5,025 milioni del corrispondente periodo dell'anno 2006.

I Proventi finanziari, al 30 giugno 2007, pari a € 979 mila, si riferiscono per la quasi totalità a interessi attivi su credito Valadier stanziati da ISI S.r.l.

Nel corrispondente periodo del 2006 la voce include una proventizzazione di un'operazione di IRS e maggiori interessi sul credito Valadier.

Gli Oneri finanziari ammontano al 30 giugno 2007 a € 8,573 milioni e si riducono di € 451 mila rispetto all'importo dato del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Le Imposte sul reddito del periodo presentano un saldo negativo di € 337 mila. Le imposte correnti sono rappresentate da Irap. Le aliquote per tutto l'anno sono quelle attualmente in vigore. Si rinvia al commento in nota integrativa.

La Perdita del primo semestre 2007 ammonta a € 6,489 milioni contro un utile di € 2,920 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Stato Patrimoniale Consolidato

Le **attività immateriali** ammontano al 30 giugno 2007 a € 131 mila. L'incremento di € 27 mila rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente è relativo a capitalizzazioni del periodo al netto della quota di ammortamento.

Le **attività materiali** ammontano al 30 giugno 2007 a € 47,701 milioni e registrano un decremento di € 337 mila principalmente per effetto degli ammortamenti di periodo. Tale voce comprende principalmente:

- a. Hotels Art+Tech della controllata Lingotto S.p.a.;
- b. Hotel Le Meridien condotto in leasing dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l.;
- c. I parcheggi della controllata Lingotto Parking S.r.l. utilizzati dal Gruppo IPI;
- d. Gli uffici, i magazzini, la bolla, l'eliporto e la ristopista della controllata Lingotto 2000 S.r.l.;
- e. Le attrezzature relative agli arredi e le dotazioni degli Hotels;
- f. Migliorie sui fabbricati.

Gli investimenti immobiliari – Immobili di proprietà ammontano al 30 giugno 2007 a € 81,037 milioni e rappresentano il patrimonio immobiliare della controllata Lingotto 2000 S.r.l. locato a terzi. La voce si decrementa rispetto al 30 giugno 2006 per effetto degli ammortamenti del periodo.

Gli investimenti immobiliari – Immobili in locazione finanziaria ammontano al 30 giugno 2007 a € 42,214 milioni e sono relativi agli immobili di Pisa, Padova e Venezia condotti in locazione finanziaria dalla IPI S.p.a. La voce si decrementa rispetto al 30 giugno 2006 per effetto degli ammortamenti del periodo.

Le partecipazioni: la voce si riferisce alla partecipazione in Gestlotto 6 società consortile per un importo di € 40 mila pari al 45% del capitale.

Le rimanenze di magazzino ammontano al 30 giugno 2007 a € 282,362 milioni e sono rappresentate dall'iniziativa di Porta Vittoria, dal complesso immobiliare Frala e dagli immobili "ex Enel" (Firenze, Torino Bologna e Milano).

Crediti commerciali ammontano al 30 giugno 2007 a € 12,082 milioni, al netto di un fondo svalutazione crediti di € 31,152 milioni, stanziato prevalentemente a copertura del credito verso l'Immobiliare Valadier.

Crediti vari e altre attività correnti ammontano al 30 giugno 2007 a € 18,206 milioni e si riducono di € 8,441 milioni rispetto al saldo al 31/12/2006 per effetto di una riclassifica a rimanenze di magazzino di un deposito cauzionale relativo a Porta Vittoria. Tale voce include € 13.873 milioni di crediti IVA.

Il **Patrimonio Netto** al 30 giugno 2007 ammonta a € 136,699 milioni e si riduce rispetto al 31.12.2006 di € 6,489 milioni per effetto della perdita del periodo.

Il **TFR e altri fondi relativi al personale** al 30 giugno 2007 ammontano ad € 2,961 milioni e diminuiscono rispetto al 31.12.2006 di € 682 mila per l'effetto combinato delle liquidazioni pagate ai dipendenti dimessi nel primo semestre 2007 e degli impatti della riforma del TFR generati dalla valutazione attuariale di questo istituto in applicazione del principio IAS 19.

Il **Fondo rischi** ammonta a € 4,276 milioni stanziati nell'esercizio precedente e relativi alle vertenze in corso.

I **debiti commerciali** ammontano al 30 giugno 2007 a € 26,871 milioni e aumentano rispetto al dato del 31.12.2006 di € 10,247 milioni per effetto dell'aumento dell'attività relativa all'iniziativa di Porta Vittoria e un rallentamento dei pagamenti ai fornitori.

Posizione finanziaria netta consolidata

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2007 evidenzia un indebitamento di € 301,728 milioni rispetto a € 305,685 milioni del 31 dicembre 2006 ed è analizzata nella tabella che segue.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	<i>30.06.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
A. Cassa	26	30
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	6.353	6.384
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	6.379	6.414
E. Crediti finanziari correnti	2.420	2.443
- di cui per rateo interessi su credito v/Meliorbanca	71	0
- di cui v/parti correlate	2.318	2.232
- di cui v/collegate	31	211
F. Debiti bancari correnti	(84.062)	(4.747)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(2.990)	(3.152)
H. Altri debiti finanziari correnti	(116.455)	(112.332)
- di cui v/parti correlate	(113.462)	(109.339)
- di cui v/controlante	(2.993)	(2.993)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(203.507)	(120.231)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(194.708)	(111.374)
K. Debiti bancari non correnti	(44.128)	(130.344)
L. Crediti finanziari non correnti	-	-
M. Altri debiti non correnti	(62.892)	(63.967)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(107.020)	(194.311)
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(301.728)	(305.685)

ANDAMENTO ECONOMICO E FINANZIARIO DELLA IPI S.p.A.

Conto economico

I **Ricavi** ammontano, al 30 giugno 2007, a € 1,866 milioni, contro € 4,450 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La diminuzione di € 2,584 milioni è da porre in relazione ai minori servizi prestati in capo a IPI S.p.A. a seguito del conferimento del ramo d'azienda, del luglio 2006, alla controllata IPI Servizi S.r.l., relativo all'attività di gestione patrimoniale.

L'andamento dei ricavi viene quindi sotto riportato nella tabella:

<i>(Importi in €/000)</i>	30.06.2007	30.06.2006	Delta (+/-)
Consulenze immobiliari	644	3.186	(2.542)
Affitti attivi	1.169	1.234	(65)
Recupero spese, toccaggi elisuperficie	53	30	23
Totale Ricavi	1.866	4.450	(2.584)

Gli Altri proventi al 30 giugno 2007 sono relativi principalmente a servizi resi a società del Gruppo e ammontano a € 922 mila, contro € 1,986 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Acquisti di materiale e servizi esterni ammontano al 30 giugno 2007 a € 2,816 milioni contro € 3,654 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La diminuzione è relativa a minori affitti passivi (uffici di Milano, Roma e Torino) e a minori costi di pubblicità e promozione.

Costi del personale ammontano al 30 giugno 2007 a € 1,210 milioni contro € 2,847 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La diminuzione è legata alla riduzione degli organici e il commento dell'andamento si trova nella specifica voce di questa relazione.

Altri costi operativi ammontano al 30 giugno 2007 a € 1,165 milioni contro € 1,015 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. L'importo al 30 giugno 2007 include l'accantonamento di € 798 mila al fondo rischi relativamente agli interessi maturati nel primo semestre 2007 sul credito dell'Immobiliare Valadier della controllata ISI S.r.l.

Gli Ammortamenti ammontano al 30 giugno 2007 a € 345 mila e risultano sostanzialmente invariati rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Il Risultato Operativo, al 30 giugno 2007, evidenzia una perdita di € 4,526 milioni contro € 1,417 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La maggior perdita 2007 è riferita essenzialmente ai minori ricavi del periodo e dall'adeguamento del valore della partecipazione

in ISI S.r.l. alla luce delle perdite consentite dalla stessa al 30 giugno 2007 per un importo di € 1,500 milioni, compensati solo in parte da minori costi operativi.

I Proventi finanziari ammontano al 30 giugno 2007 a € 2,677 milioni contro € 16,773 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente che comprendono una distribuzione di riserve ricevuta dalla controllata ISI S.r.l per € 14,631 milioni.

Gli Oneri finanziari, al 30 giugno 2007, ammontano a € 4,523 milioni contro € 3,455 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente e includono:

- 1) Interessi passivi su finanziamenti di società del gruppo e da parti correlate per € 3,397 milioni;
- 2) Interessi passivi su leasing per € 970 mila;
- 3) Interessi passivi bancari per € 106 mila ;
- 4) Altri per € 50 mila.

Dopo le **Imposte sul reddito** del periodo che presentano un saldo positivo di € 471 mila di consolidato fiscale, **la perdita al 30 giugno 2007** è pari ad € 5,901 milioni contro un utile di € 11,769 milioni del 1° semestre dello scorso esercizio che comprendeva una distribuzione di riserve per € 14,631 milioni da parte della controllata ISI S.r.l, già citati in precedenza.

Stato Patrimoniale

Le Attività non correnti al 30 giugno 2007 sono costituite da:

- Attività immateriali per € 62 mila contro € 70 mila del 31/12/2006 che sono costituite prevalentemente da licenze software, non generate internamente;
- Attività materiali per € 193 mila contro € 273 mila del 31/12/2006, con un decremento di € 80 mila relativo alla dismissione di un automezzo, mobili e dotazioni ufficio (€ 39 mila) e macchine elettroniche d'ufficio (€ 11 mila) e lo stanziamento della quota di ammortamento;
- Investimenti immobiliari per € 42,214 milioni contro € 42,504 milioni del 31 dicembre 2006, relativi a immobili siti in Venezia, Padova e Pisa in locazione finanziaria;
- Partecipazioni in imprese controllate per € 128,844 milioni contro € 130,177 milioni del 31/12/2006. La variazione è dovuta all'acquisto dello 0,42 % della partecipazione di LINGOTTO Hotels S.r.l. dal Comune di Torino per € 100 mila, alla ricostituzione del Capitale Sociale di IPI Servizi S.r.l. per € 306 mila e all'adeguamento del valore della partecipazione in ISI S.r.l.;
- Partecipazioni in imprese collegate per € 40 mila, relativamente alla Gestlotto 6 Società Consortile;
- Crediti finanziari e altre attività non correnti per € 56,156 milioni contro € 55,519 milioni al 31/12/2006, rappresentati da crediti finanziari infruttiferi verso le società controllate Frala S.r.l. (€ 11,164 milioni) e IPI Porta Vittoria S.p.A. (€ 44,992 milioni);
- Crediti vari e altre attività non correnti per € 9 mila, relativi a depositi cauzionali.

Le Attività correnti al 30 giugno 2007 sono costituite da:

- Rimanenze di magazzino per € 24,277 milioni, sono riferite allo stabile sito in Marentino e all'acconto (€ 20 milioni) versato per l'iniziativa "Falck";
- Crediti commerciali per € 7,557 milioni contro € 6,333 milioni al 31/12/2006, al netto del fondo svalutazione crediti di € 619 mila;
- Crediti vari e altre attività correnti per € 20,686 milioni contro € 4,558 milioni al 31/12/2006, relativi a crediti verso l'erario (€ 2,305 milioni), verso società controllate (€ 18,047 milioni), ratei e risconti attivi (€ 395 mila) e altri diversi (€ 259 mila). L'incremento dei crediti verso società controllate, rispetto al 31 dicembre 2006, è da attribuirsi all'adesione dal 1° gennaio 2007 al consolidato IVA.
- Crediti finanziarie e altre attività finanziarie correnti per € 99,376 milioni contro € 98,669 milioni del 31 dicembre 2006, costituiti da crediti verso società controllate (€ 99,274 milioni) e collegate (€ 31 mila);
- Cassa e altre disponibilità liquide per € 8,190 milioni.

Il Patrimonio Netto al 30 giugno 2007 è pari ad € 138,315 milioni rispetto a € 144,217 milioni del 31 dicembre 2006; risulta composto da capitale sociale pari a € 40,784 milioni, riserve per € 103,432 milioni al netto delle perdite accumulate, inclusa la perdita al 30 giugno 2007 di € 5,901 milioni.

Le Passività non correnti al 30 giugno 2007 ammontano pari a € 79,606 milioni (€ 79,779 milioni del 31 dicembre 2007) e sono così formate:

- Passività per locazioni finanziarie per € 45,020 milioni: sono costituite dalle locazioni finanziarie stipulate nel 2005 per gli immobili siti in Padova, Pisa e Venezia;
- TFR e altri fondi del personale pari a € 1,168 milioni;
- Fondi per rischi e oneri futuri per € 33,418 milioni, comprende stanziamenti a fronte di cause legali per € 3,208 milioni, l'accantonamento effettuato a seguito di lettera di manleva a favore della controllata ISI S.r.l. per copertura del credito Valadier (€ 30,142 milioni), nonché per rischi su immobili (€ 249 mila).

Le Passività correnti, al 30 giugno 2007, ammontano a € 169,643 milioni e sono riferite a:

- Debiti finanziari per € 134,861 milioni, di cui verso controllanti € 2.993 milioni, verso società controllate € 16,938 milioni, verso società correlate € 127,989 milioni e verso istituti di credito € 1,468 milioni;
- Passività per locazioni finanziarie per € 1,950 milioni, costituita dalle quote a breve sui contratti di leasing stipulati per gli immobili di Padova, Pisa e Venezia;
- Debiti commerciali per € 7,141 milioni;
- Debiti per imposte correnti per € 40 mila;
- Debiti vari e altre passività correnti per € 25,651 milioni, costituiti da debiti verso controllate per € 21,257 milioni, debiti tributari per € 113 mila, debiti verso istituti di previdenza sociale per € 208 mila, risconti passivi per € 666 mila e altri debiti per € 3,407 milioni, per lo più costituiti da anticipazioni e da debiti verso amministratori.

Gruppo IPI

Bilancio consolidato Intermedio

30 giugno 2007

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella presente relazione sulla gestione e nel bilancio consolidato del Gruppo IPI al 30 giugno 2007, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitute di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- Risultato Operativo Ante Ammortamenti, Plus/Minusvalenze e Ripristini di valore/Svalutazioni di Attività non Correnti (EBITDA).

Tale grandezza economica è utilizzata dal Gruppo sia ai fini dell'elaborazione del business plan che delle presentazioni alla comunità finanziaria e rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate ad essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate).

- Indebitamento Finanziario Netto.

Il Gruppo ritiene che l'Indebitamento Finanziario Netto rappresenti l'indicatore più adatto ad esprimere la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria, costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

al 30 giugno 2007

30.06.2006	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2007	31.12.2006
ATTIVITA'				
Attività non correnti				
Attività immateriale				
	- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
160	- Attività immateriale a vita definita	4	131	104
160			131	104
Attività materiali				
26.059	- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	25.910	26.129
20.632	- Beni in locazione finanziaria	5	21.791	21.909
46.691			47.701	48.038
Investimenti immobiliari				
82.570	- Immobili di proprietà	5	81.037	81.514
42.819	- Beni in locazione finanziaria	5	42.214	42.504
125.389			123.251	124.018
Altre attività non correnti				
52	- Partecipazioni	6	46	46
41	- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	40	40
11	- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
2.711	- Titoli e crediti finanziari		-	-
-	- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
2.711	- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-
-	- Crediti vari e altre attività non correnti	7	19	41
2.763			65	87
7.014	Attività per imposte anticipate		-	-
182.017	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		171.148	172.247
Attività correnti				
289.282	Rimanenze di magazzino	8	282.362	273.169
54.289	Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		30.288	35.171
35.012	<i>Crediti commerciali</i>	9	12.082	8.523
32.823	<i>di cui v/parti correlate</i>		3.257	3.272
19.277	<i>Crediti vari e altre attività correnti</i>	10	18.206	26.648
-	- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
2.200	Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	11	2.420	2.443
2.200	<i>di cui v/parti correlate</i>		2.349	2.443
8.637	Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12	6.379	6.414
354.408	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		321.449	317.197
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)				
-	- Di natura finanziaria		-	-
-	- Di natura non finanziaria		-	-
-	TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE		-	-
536.425	TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		492.597	489.444

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

al 30 giugno 2007

30.06.2006	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2007	31.12.2006
PATRIMONIO NETTO				
192.985	Quota di pertinenza della Capogruppo	13	136.699	143.202
40.784	- Capitale (al netto delle azioni)		40.784	40.784
149.281	- Riserve (al netto delle azioni)		102.404	149.092
2.920	- Utili (perdite) del periodo		(6.489)	(46.674)
(110)	quota di pertinenza dei terzi		-	86
192.875	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		136.699	143.288
Passività non correnti :				
205.203	Passività finanziarie non correnti :		107.020	194.311
139.977	- Debiti finanziari	14	44.128	130.344
65.226	- Passività per locazioni finanziarie:	14	62.892	63.967
	- Altre passività finanziarie		-	-
3.452	TFR e altri fondi relativi al personale	15	2.961	3.643
723	Fondo imposte differite		-	-
2.815	Fondi per rischi ed oneri futuri	16	4.276	4.186
229	Debiti vari e altre passività non correnti	17	158	186
212.422	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		114.415	202.326
Passività correnti :				
109.796	Passività finanziarie correnti		203.507	119.973
106.705	- Debiti finanziari	14	200.517	116.821
2.993	di cui v/parti correlate		116.455	112.332
3.091	- Passività per locazioni finanziarie	14	2.990	3.152
-	- Altre passività finanziarie		-	-
21.332	Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		37.976	23.857
13.076	- Debiti commerciali	18	26.871	16.624
322	di cui v/parti correlate		200	417
666	- Debiti per imposte correnti	19	1.086	748
7.590	- Debiti vari e altre passività correnti	20	10.019	6.485
131.128	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		241.483	143.830
PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)				
-	- Di natura finanziaria		-	-
-	- Di natura non finanziaria		-	-
-	TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		-	-
343.550	TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		355.898	346.156
536.425	TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		492.597	489.444

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

al 30 giugno 2007

31.12.2006 (importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2007	30.06.2006
CONTO ECONOMICO			
49.455 Ricavi	21	20.528	21.645
1.467 di cui v/parti correlate		34	700
1.489 Altri proventi	22	246	1.960
50.944 Totale ricavi e proventi operativi		20.774	23.605
(20.156) Acquisti di materiali e servizi esterni	23	(13.691)	(10.557)
(150) di cui v/parti correlate		(30)	(9)
(9.353) Costi del personale	24	(3.895)	(4.776)
(33.462) Altri costi operativi	25	(1.799)	(1.492)
(29.344) di cui v/parti correlate		0	(8)
(18.152) Variazione delle rimanenze	26	1.234	(61)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON (30.179) CORRENTI			
(2.419) Ammortamenti	27	(1.181)	(1.694)
5 Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-
- Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-
(32.593) RISULTATO OPERATIVO		1.442	5.025
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
-		-	-
9.397 Proventi finanziari	28	979	6.466
2.400 di cui v/parti correlate		798	2.300
2.067 di cui per operazioni non ricorrenti		-	2.067
(16.427) Oneri finanziari	28	(8.573)	(9.024)
(49) di cui v/parti correlate		(3.123)	(8)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN (39.623) FUNZIONAMENTO			
(7.021) Imposte sul reddito del periodo	29	(337)	475
(46.644) UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.489)	2.942
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA			
(46.644) ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI		(6.489)	2.942
(30) Utile (perdita) netta di pertinenza di terzi		-	(22)
(46.674) UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO		(6.489)	2.920

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI
DEL PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO
AL 30 GIUGNO 2007**

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2006	40.784	35.540	8.157	25.510	(922)	80.807	(46.674)	143.202	56	30	143.288
Destinazione utile (perdita)						(46.674)	46.674	-			-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento						-		-	(56)	(30)	(86)
Altri movimenti				(14)				(14)			(14)
Risultato dell'esercizio							(6.489)	(6.489)			(6.489)
Saldo al 30 giugno 2007	40.784	35.540	8.157	25.496	(922)	34.133	(6.489)	136.699	-	-	136.699

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2005	40.784	35.540	8.157	26.670	(922)	60.145	41.054	211.428	1.499	301	213.228
Destinazione utile (perdita)						20.662	(20.662)	-			-
Dividendi distribuiti							(20.395)	(20.395)			(20.395)
Variazione area di consolidamento						-		-	(1.499)	(301)	(1.800)
Altri movimenti				(968)				(968)	(132)		(1.100)
Risultato dell'esercizio							2.920	2.920		22	2.942
Saldo al 30 giugno 2006	40.784	35.540	8.157	25.702	(922)	80.807	2.917	192.985	(132)	22	192.875

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

<i>31.12.06</i>	(in migliaia di euro)	<i>30.06.07</i>	<i>30.06.06</i>
10.511	A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	6.414	10.511
	B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
(46.644)	Risultato d'esercizio	(6.489)	2.942
2.419	Ammortamenti	1.181	1.694
(383)	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto e di altri fondi	(682)	(574)
7.507	Variazione imposte differite	-	830
(5)	Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni	-	0
	Variazioni del capitale d'esercizio:		
117.220	Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	4.905	98.147
16.142	Rimanenze nette	(9.193)	83.450
483	Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti	14.119	(2.042)
872	Fondo imposte, altri fondi, debiti vari ed altre passività non correnti	62	267
97.611	Totale	3.903	184.714
	C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
	Investimenti in:		
(35)	Partecipazioni	-	(36)
(409)	Immobilizzazioni materiali	(86)	(83.105)
(2)	Beni immateriali e costi pluriennali	(62)	0
	Disinvestimenti in:		
13	Partecipazioni	-	8
221	Immobilizzazioni materiali / immateriali	44	388
5	Plusvalenze su realizzi	-	0
(2.900)	Variazioni perimetro di consolidamento	-	(1.800)
(3.107)	Totale	(104)	(84.545)
	D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
	Rimborso finanziamenti		
5.368	Variazione netta dei crediti finanziari	23	2.900
(83.577)	Variazione netta dei debiti finanziari	(3.757)	(82.748)
0	Variazione area consolidamento riserve	(100)	(1.803)
0	Altre variazioni patrimonio netto	0	0
(20.392)	Distribuzione di dividendi	0	(20.392)
(98.601)	Totale	(3.834)	(102.043)
(4.097)	E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	(35)	(1.874)
6.414	F) Disponibilità liquide di fine periodo	6.379	8.637

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. Informazioni societarie

La IPI S.p.A. è una società per azioni costituita e domiciliata a Torino, con sede legale in Via Nizza n. 262/42.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente il “Gruppo IPI” o “il Gruppo”) hanno come oggetto principale l'attività di trading e i servizi immobiliari quali l'intermediazione, il facility e property management, e lo sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio consolidato intermedio del Gruppo IPI per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2007 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 settembre 2007.

2. Forma e contenuto

Il bilancio consolidato intermedio del Gruppo IPI è presentato in euro, valuta utilizzata nella totalità delle transazioni effettuate dal Gruppo.

Il bilancio consolidato intermedio del Gruppo IPI al 30 giugno 2007 è stato predisposto nel rispetto degli IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea (“IFRS”), della legislazione nazionale vigente, della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006. Per IFRS si intendono anche tutti i principi contabili internazionali rivisti (“IAS”) e tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (“IFRIC”), incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretations Committee (“SIC”).

Si precisa, inoltre, che nel primo semestre 2007 il Gruppo non ha applicato alcun IFRS in via anticipata.

In particolare, il bilancio consolidato intermedio del Gruppo IPI per il periodo chiuso al 30 giugno 2007 è stato predisposto nel rispetto dello IAS 34 “Bilanci Intermedi”. Come consentito da tale principio, il bilancio consolidato intermedio non include tutte le informazioni richieste in un bilancio consolidato annuale e, pertanto, deve essere letto unitamente al bilancio consolidato del Gruppo IPI redatto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006.

Per ragioni di comparabilità sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2006, quelli di conto economico e di rendiconto finanziario del primo semestre 2006 nonché i movimenti di patrimonio netto del 1° semestre 2006, in applicazione di quanto richiesto dallo IAS 1 (Presentazione del bilancio).

Il bilancio consolidato intermedio è stato redatto secondo il principio generale del costo.

2.1 Schemi di bilancio

Il Gruppo IPI ha adottato:

- lo schema di stato patrimoniale in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti;
- il conto economico dove i costi sono classificati per natura;
- il rendiconto finanziario secondo lo schema del metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Inoltre, come richiesto dalla delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, nel conto economico, sono stati identificati specificatamente eventuali proventi e oneri derivanti da operazioni non ricorrenti o da fatti che non si ripetono frequentemente nel consueto svolgimento dell'attività e i relativi effetti sono stati separatamente evidenziati sui principali livelli intermedi di risultato.

Gli eventi e le operazioni non ricorrenti sono identificati prevalentemente in base alla natura delle operazioni.

Sempre in relazione alla suddetta delibera Consob, nei prospetti di stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario sono stati evidenziati gli ammontari delle posizioni o transazioni con parti correlate distintamente dalle voci di riferimento.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente fatta eccezione per i seguenti IFRS e le seguenti interpretazioni IFRIC nuovi e rivisti. L'adozione di tali principi rivisti ed interpretazioni non ha avuto effetti sul bilancio del Gruppo, alcuni di essi hanno peraltro comportato un'informativa addizionale.

Nuovi Principi e Interpretazioni recepiti dalla UE in vigore a partire dal 1° gennaio 2007

Come richiesto dallo IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori) vengono qui di seguito indicati e brevemente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio 2007.

IFRS 7 - Strumenti finanziari: informazioni integrative

Tale principio, recepito dalla UE nel gennaio 2006 (Regolamento CE n. 108-2006), sostituisce integralmente lo IAS 30 (Informazioni richieste nel bilancio delle banche e degli istituti finanziari) e recepisce la sezione delle Informazioni Integrative (disclosures) contenute nello IAS 32 (Strumenti Finanziari: esposizione in bilancio e informazioni integrative) pur con modifiche e integrazioni; conseguentemente, lo IAS 32 modifica il suo titolo in "Strumenti finanziari: esposizione in bilancio".

Modifiche allo IAS 1 - Presentazione del bilancio - Informazioni relative al capitale

Tali modifiche, recepite dalla UE nel gennaio 2006 (Regolamento CE n. 108-2006), prevedono che un'entità debba presentare un'informativa che consenta agli utilizzatori del suo bilancio di valutare i suoi obiettivi, le sue politiche e le sue procedure di gestione del capitale.

IFRIC 8 - Ambito di applicazione dell'IFRS 2

In data 8 settembre 2006 la Commissione Europea con Regolamento CE n. 1329-2006 ha recepito l'interpretazione IFRIC 8 (Ambito di applicazione dell'IFRS 2).

L'IFRIC 8 precisa che l'IFRS 2 (Pagamenti basati su azioni) si applica ai contratti nei quali un'impresa effettua pagamenti basati su azioni anche a fronte di prestazioni apparentemente di valore nullo o comunque inadeguato. In particolare, l'IFRIC 8 precisa che, se il valore della prestazione identificabile appare inferiore al fair value dello strumento rappresentativo di patrimonio netto assegnato (o della passività sostenuta) tale situazione tipicamente evidenzia che una prestazione addizionale è stata o verrà ricevuta.

L'applicazione di tale interpretazione non ha comportato alcun effetto sul bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2007.

IFRIC 9 - Rideterminazione del valore dei derivati incorporati

In data 8 settembre 2006, la Commissione Europea con Regolamento CE n. 1329-2006 ha recepito l'Interpretazione IFRIC 9 (Rideterminazione del valore dei derivati incorporati). La presente interpretazione precisa che l'impresa deve valutare se i derivati incorporati debbano essere separati dal contratto primario ed essere contabilizzati come derivati nel momento in cui essa diventa parte del contratto. Una valutazione successiva è vietata a meno che non vi sia una variazione delle condizioni contrattuali che modifichi significativamente i flussi finanziari che altrimenti sarebbero richiesti in base al contratto, nel qual caso è richiesto un riesame sulla separazione del derivato incorporato.

L'applicazione di tale interpretazione non ha comportato alcun effetto sul bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2007.

IFRIC 10 - Bilanci intermedi e riduzione di valore

In data 1° giugno 2007, la Commissione Europea con Regolamento CE n. 610-2007 ha recepito l'IFRIC 10 (Bilanci intermedi e riduzione di valore).

Tale Interpretazione ha per oggetto l'interazione tra le disposizioni dello IAS 34 e la rilevazione delle perdite per riduzione di valore sull'avviamento di cui allo IAS 36 e su talune attività finanziarie di cui allo IAS 39, e l'effetto di tale interazione sui successivi bilanci intermedi e annuali.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

L'IFRIC 10 chiarisce il trattamento contabile da applicare, nel bilancio annuale o in un bilancio infrannuale successivo, alle perdite di valore di talune attività rilevate in un precedente periodo intermedio (per esempio, bilancio trimestrale e semestrale) qualora a fine periodo siano venute meno le condizioni che precedentemente avevano indotto un'entità a rilevare una svalutazione (impairment loss).

L'applicazione di tale interpretazione non ha comportato alcun effetto sul bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2007.

Nuovi Principi e Interpretazioni recepiti dalla UE, ma non ancora in vigore

Gli IFRS in vigore a partire dal 1° luglio 2007 o successivamente sono qui di seguito indicati e brevemente illustrati.

IFRIC 11 - (IFRS 2 – Operazioni con azioni proprie e del Gruppo)

In data 1° giugno 2007, la Commissione Europea con Regolamento n. 611/2007 ha recepito il documento interpretativo IFRIC 11 (IFRS 2 – Operazioni con azioni proprie e del Gruppo).

Tale interpretazione ribadisce, innanzi tutto, che i piani di pagamento basati su azioni per mezzo dei quali la società riceve servizi (per esempio, dai dipendenti) in cambio delle proprie azioni devono essere contabilizzati come strumenti di capitale, indipendentemente dal fatto che l'entità scelga di acquistare, o sia tenuta ad acquistare, tali strumenti rappresentativi di capitale da un terzo per assolvere gli obblighi nei confronti dei suoi dipendenti.

L'IFRIC 11 chiarisce, inoltre, il trattamento contabile da applicare, nei bilanci separati delle controllate, agli accordi di pagamento aventi per oggetto strumenti rappresentativi di capitale della controllante in presenza di alcune specifiche fattispecie.

L'IFRIC 11 sarà applicabile a partire dall'esercizio 2008.

Benefici per i dipendenti - Fondo Trattamento di Fine Rapporto

Inoltre si precisa che il Fondo Trattamento di Fine Rapporto (TFR), obbligatorio per le imprese italiane ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile, ha natura di retribuzione differita ed è correlato alla durata della vita lavorativa dei dipendenti ed alla retribuzione percepita nel periodo di servizio prestato.

A partire dal 1° gennaio 2007 la Legge Finanziaria ed i relativi decreti attuativi hanno introdotto modifiche rilevanti nella disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando (ai fondi di previdenza complementare oppure al "Fondo di Tesoreria" gestito dall'INPS).

Ne deriva, pertanto, che l'obbligazione nei confronti dell'INPS, così come le contribuzioni alle forme pensionistiche complementari, assumono la natura di "Piani a contribuzione definita", mentre le quote iscritte al Fondo TFR mantengono, ai sensi dello IAS 19, la natura di "Piani a prestazioni definite".

Le modifiche legislative intervenute hanno, inoltre, comportato una rivisitazione dei calcoli attuariali utilizzati per la determinazione del TFR.

2.3 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato intermedio vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 30 giugno 2007 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l	Via Nizza 262/42 – Torino	4.378	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	232	100%	
Ipi Sgr S.p.A.	Via Nizza 262/42 – Torino	1.250	100%	
Ipi Porta Vittoria S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	7.523	100%	
Frala S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	12	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	165		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	67		100%
Azario S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Campofiore S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Chantal S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Darwin S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Demetrio S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Olivero S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Sestosangiovanni S.r.l.	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Sirio S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Ursicino S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%
Vittoria S.r.l. (*)	Via Nizza 262/42 – Torino	10		100%

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati.

(*) In data 27 luglio 2007 è stata deliberata la messa in liquidazione di queste società non operative.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

3. Informativa di settore e stagionalità

3.1 Informativa di settore

La società ha individuato come settore primario i servizi immobiliari quali il trading immobiliare, development, professional services, agency. Conseguentemente l'informativa relativa al settore secondario è costituita dal segmento geografico che, per il Gruppo IPI è costituito esclusivamente dall'Italia, unica area geografica in cui opera.

3.2 Stagionalità

I ricavi generati nel corso del semestre dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

I ricavi delle vendite di immobili sono invece sensibili alle variazioni di volume compravenduto mentre le altre attività di servizi ricorrenti, come anche l'intermediazione e gli affitti, manifestano un andamento sostanzialmente costante nel tempo.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

4. Attività immateriali a vita definita

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Ammortamenti	Svalutazioni	30.06.07
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	943	-	-	-	943
Diritti di licenza, concessioni	1.641	58	-	-	1.699
Altre	423	4	-	-	427
Valore lordo attività immateriali	3.007	62	-	-	3.069
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(934)	-	(4)	-	(938)
Diritti di licenza, concessioni	(1.572)	-	(22)	-	(1.594)
Altre	(397)	-	(9)	-	(406)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.903)	-	(35)	-	(2.938)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	9	-	(4)	-	5
Diritti di licenza, concessioni	69	58	(22)	-	105
Altre	26	4	(9)	-	21
Valore netto attività immateriali	104	62	(35)	-	131

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (2)	30.06.07
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	16.016	-	-	-	-	16.016
Migliorie su fabbricati	254	-	-	-	-	254
Impianti e macchinari	160	18	-	-	-	178
Attrezzature	698	2	(310)	-	-	390
Altri beni	6.640	66	(74)	-	-	6.632
Valore lordo attività materiali	32.858	86	(384)	-	-	32.560
Fabbricati	(368)	-	-	(124)	-	(492)
Migliorie su fabbricati	(81)	-	-	(21)	-	(102)
Impianti e macchinari	(110)	-	-	(4)	-	(114)
Attrezzature	(668)	-	310	(8)	-	(366)
Altri beni	(5.502)	-	27	(102)	-	(5.577)
Fondo amm.to attività materiali	(6.729)	-	337	(259)	-	(6.651)
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	15.648	-	-	(124)	-	15.524
Migliorie su fabbricati	173	-	-	(21)	-	152
Impianti e macchinari	50	18	-	(4)	-	64
Attrezzature	30	2	-	(8)	-	24
Altri beni	1.138	66	(47)	(102)	-	1.056
Valore netto attività materiali	26.129	86	(47)	(259)	-	25.910

Le voci terreni e fabbricati includono gli immobili di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Art+Tech), i parcheggi di Lingotto Parking S.r.l. e gli uffici e magazzini ad uso proprio (Lingotto 2000 S.r.l.).

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.06.07
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	14.143	-	-	-	-	14.143
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo attività materiali	22.250	-	-	-	-	22.250
Fabbricati	(341)	-	-	(118)	-	(459)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(341)	-	-	(118)	-	(459)
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.802	-	-	(118)	-	13.684
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	21.909	-	-	(118)	-	21.791

La voce terreni e fabbricati è riferita agli immobili di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien).

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.06.07
Terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
Fabbricati	54.489	-	-	-	-	54.489
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo attività materiali	82.467	-	-	-	-	82.467
Fabbricati	(953)	-	-	(477)	-	(1.430)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(953)	-	-	(477)	-	(1.430)
Terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
Fabbricati	53.536	-	-	(477)	-	53.059
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	81.514	-	-	(477)	-	81.037

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e i magazzini ad uso terzi, la Bolla, l' Elisuperficie e la Ristopista di Lingotto 2000 S.r.l..

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

Dettaglio Immobili di Proprietà:

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.06.07
uffici uso terzi	25.287	-	-	-	-	25.287
magazzini uso terzi	349	-	-	-	-	349
bolla	2.015	-	-	-	-	2.015
elisuperficie	165	-	-	-	-	165
ristopista	162	-	-	-	-	162
Totale terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
uffici uso terzi	48.269	-	-	(409)	-	47.861
magazzini uso terzi	664	-	-	(6)	-	658
bolla	3.981	-	-	(55)	-	3.926
elisuperficie	326	-	-	(5)	-	321
ristopista	296	-	-	(3)	-	294
Totale fabbricati	53.536	-	-	(477)	-	53.060
uffici uso terzi	73.556	-	-	(409)	-	73.148
magazzini uso terzi	1.012	-	-	(6)	-	1.007
bolla	5.996	-	-	(55)	-	5.941
elisuperficie	491	-	-	(5)	-	486
ristopista	458	-	-	(3)	-	456
Totale terreni e fabbricati	81.514	-	-	(477)	-	81.037

5.4 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.06.07
Terreni	12.746	-	-	-	-	12.746
Fabbricati	30.864	-	-	-	-	30.864
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo attività materiali	43.610	-	-	-	-	43.610
Fabbricati	(1.106)	-	-	(290)	-	(1.396)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(1.106)	-	-	(290)	-	(1.396)
Terreni	12.746	-	-	-	-	12.746
Fabbricati	29.758	-	-	(290)	-	29.468
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	42.504	-	-	(290)	-	42.214

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio ubicati in Pisa, Padova e Venezia e concessi in affitto da IPI S.p.a.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

Dettaglio Beni Immobili in locazione finanziaria:

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.06.07
Immobile Venezia	6.280					6.280
Immobile Padova	2.839					2.839
Immobile Pisa	3.627					3.627
Totale terreni	12.746	-		-	-	12.746
Immobile Venezia	15.873			(137)		15.736
Immobile Padova	8.340			(89)		8.252
Immobile Pisa	5.545			(65)		5.481
Totale fabbricati	29.758	-		(290)	-	29.468
Immobile Venezia	22.153			(137)		22.016
Immobile Padova	11.179			(89)		11.091
Immobile Pisa	9.172			(65)		9.108
Totale terreni e fabbricati	42.504	-		(290)	-	42.214

La suddivisione del debito verso le società di leasing è così riassumibile:

(in migliaia di euro)	30 giugno 2007			31 dicembre 2006		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	29.712	21.166	8.545	30.508	21.508	9.000
Leasing immobile Padova	15.918	11.340	4.578	16.345	11.523	4.822
Leasing immobile Pisa	19.292	14.027	5.266	19.781	14.236	5.545
Leasing immobile hotel Lingotto	25.378	18.911	6.467	26.383	19.411	6.972
Totale	90.300	65.444	24.856	93.017	66.678	26.339
Ratei		438	(438)		441	(441)
Totale debiti	90.300	65.882	24.418	93.017	67.119	25.898
Passività non correnti		62.892			63.967	
Passività correnti		2.990			3.152	
Totale	-	65.882	-	-	67.119	-
Entro 1 anno	5.432	2.553	2.879	5.432	2.495	2.937
Tra 1 e 5 anni	21.827	11.568	10.259	27.279	14.467	12.812
Oltre 5 anni	63.041	51.323	11.718	60.306	49.716	10.590
Totale	90.300	65.444	24.856	93.017	66.678	26.339

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società collegate

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	30.06.07
Gestlotto 6 Soc. Consortile		40	-	40
Totale partecipazioni in società collegate		40	-	40

La partecipazione in Gestlotto è pari al 45%.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	30.06.07
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

7. Crediti vari e altre attività non correnti

I crediti e le altre attività non correnti sono riferibili a:

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Depositi cauzionali	19	41	(22)
Totale crediti vari non correnti	19	41	(22)

8. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Materie di consumo	244	259	(15)
Immobili	252.118	250.900	1.218
Acconti	30.000	22.010	7.990
Totale rimanenze	282.362	273.169	9.193

La variazione della voce “Acconti” (totale euro 7.990 migliaia) si riferisce per euro 8.000 migliaia alla riclassifica dalla voce “Depositi Cauzionali” (vedi nota 10.) del deposito cauzionale versato nel 2006 alla Colombo Costruzioni S.p.A. a seguito del rilascio dei permessi di costruire avvenuto nel corso del semestre.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

Il magazzino “immobili” si compone come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Marentino	4.277	4.277	-
Ri Estate Firenze Via Campofiore	15.006	15.006	-
Ri Estate Torino Via Olivero	950	950	-
Ri Estate Bologna Via Darwin	35.200	35.200	-
Ri Estate Milano Via Azario	4.133	4.133	-
Area Porta Vittoria	130.179	123.581	6.598
Complesso immobiliare Frala	62.374	67.754	(5.380)
Totale rimanenze immobili	252.118	250.900	1.218

La variazione della consistenza delle rimanenze di magazzino è connessa alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'iniziativa di Porta Vittoria e alla vendita di unità del complesso immobiliare di FRALA.

Su parte degli immobili sono state iscritte garanzie reali. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto esposto nella nota 31.2 (garanzie prestate).

9. Crediti commerciali

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Crediti verso clienti	43.517	39.191	4.326
Fondo svalutazione crediti	(31.435)	(30.668)	(767)
Totale crediti	12.082	8.523	3.559

I crediti commerciali, a eccezione del credito verso Immobiliare Valadier, sono infruttiferi e hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

di cui v/parti correlate	30.06.07	31.12.06	Variazione
Immobiliare Valadier S.r.l.	32.542	31.744	798
F.do Svalutazione Credito Valadier	(30.143)	(29.344)	(798)
La Mela Hotel S.r.l.	144	144	-
Multicity S.r.l.	14	32	(18)
Hotel Cicerone S.r.l.	696	696	-
Cicerone S.a.rl.	4	-	4
Totale crediti v/parti correlate	3.257	3.272	(15)

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.06	Accantonamenti	Utilizzi	Proventificazione	30.06.07
Fondo svalutazione crediti	30.668	950	-	(183)	31.435
Totale	30.668	950	-	(183)	31.435

L'accantonamento di euro 950 migliaia include euro 798 migliaia riferiti agli interessi maturati sul credito verso Immobiliare Valadier.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

10. Crediti vari e altre attività correnti

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Acconti imposte irap/ires/r.acconto	2.641	2.703	(62)
IVA	13.873	14.106	(233)
Altri crediti vs erario	161	123	38
Totale crediti tributari	16.675	16.932	(257)
Depositi cauzionali	267	8.040	(7.773)
v/istituti previdenziali	70	13	57
altri	332	357	(25)
Totale crediti diversi	669	8.410	(7.741)
Totale ratei e risconti attivi	862	1.306	(444)
Totale crediti vari e altre attività correnti	18.206	26.648	(8.442)

Per la variazione della voce “Depositi Cauzionali” si veda la nota 8.

11. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30.06.07
Finpaco Properties	2.232	86	-	-	2.318
Totale crediti finanziari verso controllanti	2.232	86	-	-	2.318
Gestlotto 6 Soc. Consortile	211	-	(180)	-	31
Totale crediti finanziari verso società collegate	211	-	(180)	-	31
Altri crediti finanziari	-	71	-	-	71
Totale crediti finanziari ed altre attività correnti	2.443	157	(180)	-	2.420

Il credito di Lingotto Hotels S.r.l. verso la controllante Finpaco Properties è un finanziamento concesso a normali condizioni di mercato con scadenza entro l'esercizio successivo.

12. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Depositi bancari e postali	6.353	6.384	(31)
Denaro e valori in cassa	26	30	(4)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	6.379	6.414	(35)

I depositi bancari a breve sono remunerati a un tasso variabile. Si ricorda che la voce “Depositi bancari e postali” comprende euro 4.569 migliaia non disponibili, in quanto costituenti pegno a favore della Meliorbanca S.p.A. a garanzia del finanziamento concesso alla Frala S.r.l.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

13. Capitale sociale e riserve

	<i>30.06.2007</i>	<i>31.12.2006</i>
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	40.784.134	40.784.134

Nel corso del semestre 2007 il capitale sociale è rimasto invariato.

Fino al 30 giugno 2007 la Società non aveva in essere alcun piano di opzioni su azioni.

	<i>Capitale</i>	<i>Riserva sovrapprezzo azioni</i>	<i>Riserva legale</i>	<i>Altre riserve</i>	<i>Altre riserve: riserva di conversione IFRS</i>	<i>Utili indivisi</i>	<i>Risultato dell'esercizio</i>	<i>Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo</i>	<i>Capitale di terzi</i>	<i>Risultato di terzi</i>	<i>Totale Patrimonio netto</i>
Saldo al 31 dicembre 2006	40.784	35.540	8.157	25.510	(922)	80.807	(46.674)	143.202	56	30	143.288
Destinazione utile (perdita)						(46.674)	46.674	-			-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento						-		-	(56)	(30)	(86)
Altri movimenti				(14)				(14)			(14)
Risultato dell'esercizio							(6.489)	(6.489)			(6.489)
Saldo al 30 giugno 2007	40.784	35.540	8.157	25.496	(922)	34.133	(6.489)	136.699	-	-	136.699

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

Si segnala che:

- N. 3.450.000 azioni (pari al 8,459% circa del capitale sociale) non hanno alcun tipo di vincolo e sono depositate presso BANCA POPOLARE ITALIANA;
- N. 11.959.687 azioni (pari al 29,324% circa del capitale sociale) sono oggetto di pegno a favore di BANCA INTERMOBILIARE DI GESTIONI E INVESTIMENTI a garanzia di finanziamenti da questi concessi a FINPACO PROPERTIES S.p.a. e sono depositate presso la stessa Banca ;
- N. 3.450.000 azioni (pari al 8,459% circa del capitale sociale) sono oggetto di pegno a favore di BANCA INTERMOBILIARE DI GESTIONI E INVESTIMENTI con vincolo di indisponibilità per sequestro penale;
- N. 403.360 azioni (pari al 0,989% circa del capitale sociale) hanno vincolo di indisponibilità per sequestro penale e sono depositate presso BIM S.p.A.

Nella tabella che segue viene riportato l'elenco degli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 30 giugno 2007.

Azionista	N. azioni	%
Coppola Danilo per il tramite di:	19.263.047	47,232
- <i>Finpaco Properties S.p.A.</i>	<i>19.263.047</i>	<i>47,232</i>
Intesa Sanpaolo S.p.A. per il tramite di:	4.086.173	10,019
- <i>Banca Caboto S.p.A.</i>	<i>4.078.500</i>	<i>10,000</i>
- <i>Intesa Sanpaolo S.p.A.</i>	<i>7.673</i>	<i>0,019</i>
Compagnia Finanziaria Torinese S.p.A. per il tramite di:	11.844.954	29,043
- <i>Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.</i>	<i>11.844.954</i>	<i>29,043</i>

Altre riserve

Natura e finalità delle altre riserve

Altre riserve

Le altre riserve si riferiscono principalmente alle altre riserve della capogruppo, costituite dalle riserve di rivalutazione ex Legge 72/83 (2.220 euro migliaia), ex Legge 413/91 (13.712 migliaia di euro), dalla riserva straordinaria (10.738 migliaia di euro) e dagli utili indivisi, nonché dalla riserva di consolidamento e di conversione IFRS.

La riserva di conversione LAS/IFRS

Accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione dei principi IAS/IFRS al 1 gennaio 2004.

La riserva di consolidamento

La riserva di consolidamento evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

13.1 Raccordo tra bilancio della Capogruppo ed il Bilancio Consolidato al 30 giugno 2007

	<i>Capitale</i>	<i>Altre riserve e utili a nuovo</i>	<i>Utile (perdita) esercizio</i>	<i>Totale</i>
Bilancio IPI al 30 giugno 2007	40.784	103.432	(5.901)	138.315
Risultati di es. delle imprese consolid.			(2.009)	(2.009)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		40.088		40.088
* Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(129.071)		(129.071)
Rettifiche di consolidamento:				
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		90.264	(887)	89.377
- svalutazioni partecipazioni		(2.303)	2.303	-
- dividendi infragruppo		-	-	-
- altre		(6)	5	(1)
Capitale, riserve e utile consolidati al 30 giugno 2007	40.784	102.404	(6.489)	136.699

14. Passività finanziarie

14.1 Debiti finanziari

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	<i>31.12.06</i>	<i>Incrementi</i>	<i>Decrementi</i>	<i>Riclassifiche</i>	<i>30.06.07</i>
Banca Popolare Italiana (ex Banca Lodi) c/c 149736 (scad. 15/6/2008)	82.340	56	(80)	(82.316)	-
Banco di Sardegna (scad. 14/10/2021)	14.895		(55)		14.840
Banca Popolare Emilia Romagna (scad. 18/10/2008)	20.701		(2.870)		17.831
Banca delle Marche (scad. 14/10/2008)	12.408		(951)		11.457
Totale debiti finanziari non correnti	130.344	56	(3.956)	(82.316)	44.128

I finanziamenti, con garanzie reali ma privi di "covenant", sono stati accesi nel corso dell'esercizio 2005, sono regolati a tasso variabile (euribor a tre o sei mesi più spread compresi tra 0,50% e 1,8%) e sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

I decrementi in conto capitale dei finanziamenti concessi da Banco di Sardegna, Banca Popolare Emilia Romagna e Banca delle Marche avutisi nel corso dell'esercizio, sono da attribuirsi esclusivamente alle cessioni di porzioni di immobili per le quali gli stessi finanziamenti sono stati accesi.

Il finanziamento concesso da Banca Popolare Italiana per 82.316 migliaia di euro, scadente il 15 giugno 2008, è stato riclassificato da debito medio-lungo a debito a breve.

In merito alla scadenza degli altri finanziamenti si segnala che il loro rimborso segue il frazionamento dell'immobile e delle rispettive vendite.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

La componente a breve dei debiti finanziari è così composta:

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazioni
Finanziamento Finpaco Properties	2.993	2.993	-
Tikal Plaza SA	103.056	98.939	4.117
Gruppo Coppola	2.406	2.400	6
Tikal SpA	8.000	8.000	-
Totale debiti finanziari correnti correlate	116.455	112.332	4.123
Banca di Lodi c/c 149736 (scad. 15/6/2008)	82.316	-	82.316
Banca Intesa	-	6	(6)
Banco di Sardegna	33	-	33
Sanpaoloimi	-	3.000	(3.000)
Banca Popolare di Novara	1.467	1.468	(1)
BNL	-	1	(1)
Unicredit	33	-	33
Banca Intermobiliare	-	12	(12)
Carte di credito	-	2	(2)
Ratei passivi finanziari	213	-	213
Totale debiti finanziari banche	84.062	4.489	79.573
Totale debiti finanziari correnti	200.517	116.821	83.696

Il Consiglio di Amministrazione della Tikal Plaza S.A. ha approvato in data 25 giugno 2007 la proroga del finanziamento al 31/12/2008. Prudenzialmente e in considerazione del breve periodo interessato, il debito è stato mantenuto nei finanziamenti correnti.

14.2 Passività per locazioni finanziarie

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Riel quota a breve	30.06.07
Finanziamento immobile Venezia	20.817	-	-	(356)	20.461
Finanziamento immobile Padova	11.137	-	-	(175)	10.962
Finanziamento immobile Pisa	13.840	-	-	(243)	13.597
Finanziamento immobile hotel Lingotto	18.173	-	-	(301)	17.872
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	63.967	-	-	(1.075)	62.892

Tale voce si riferisce alle passività relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel corso del 2005 per gli immobili di Venezia, Padova, Pisa e nel corso del 2001 per l'immobile di dell' Hotel Meridien.

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Riel quota a lungo	30.06.07
Finanziamento immobile Venezia	945	225	(570)	330	930
Finanziamento immobile Padova	508	120	(305)	175	498
Finanziamento immobile Pisa	462	91	(301)	270	522
Finanziamento immobile hotel Lingotto	1.237	-	(500)	303	1.040
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	3.152	436	(1.676)	1.078	2.990

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

14.3 Posizione finanziaria netta

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2007

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30.06.2007	30.06.2006	31.12.2006
A.	Cassa	26	33	30
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	6.353	8.604	6.384
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	6.379	8.637	6.414
E.	Crediti finanziari correnti	2.420	4.911	2.443
	- di cui per rateo interessi su deposito Meliorbanca	71	-	-
	- di cui polizza B. Antonveneta	-	2.500	-
	- di cui v/controllante	2.318	2.200	2.232
	- di cui v/collegate	31	211	211
F.	Debiti bancari correnti	(84.062)	(100.912)	(4.747)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(2.990)	(3.091)	(3.152)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(116.455)	(5.793)	(112.332)
	- di cui v/parti correlate	(113.462)	(2.800)	(109.339)
	- di cui v/controllante	(2.993)	(2.993)	(2.993)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(203.507)	(109.796)	(120.231)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(194.708)	(96.248)	(111.374)
K.	Debiti bancari non correnti	(44.128)	(139.977)	(130.344)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(62.892)	(65.226)	(63.967)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(107.020)	(205.203)	(194.311)
O.	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(301.728)	(301.451)	(305.685)

15. T.F.R. e altri fondi relativi al personale

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

<i>(in migliaia di euro)</i>	<i>31.12.06</i>	<i>Accantonamento</i>	<i>Interessi</i>	<i>Gain/loss</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Proventificazione</i>	<i>Altre variazioni</i>	<i>30.06.07</i>
TFR	2.952	28	55	(152)	(352)	-	(201)	2.330
Totale fondo TFR	2.952	28	55	(152)	(352)	-	(201)	2.330
TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	-	382
Totale TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	-	382
Fondo premi fedeltà	72	-	-	-	(31)	(2)	-	39
Fondo premi anzianità	237	2	3	(29)	(3)	-	-	210
Totale altri fondi relativi al personale	309	2	3	(29)	(34)	(2)	-	249
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.643	30	58	(181)	(386)	(2)	(201)	2.961

La colonna "Altre variazioni" evidenzia l'impatto derivante dall'applicazione delle modifiche nella disciplina del T.F.R. introdotte dalla Legge Finanziaria.

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Cost articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni ;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana – tavole SI 2002 distinta per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana – tavole SI 2002 distinta per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,54%	4,39%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento dei requisiti di legge	Raggiungimento dei requisiti di legge
Probabilità per un attivo di:		
- ricevere un'anticipazione del TFR (70%)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione* (curva tassi euro swap al 31.12.2006)	4,78%	4,85%
Incremento retributivo complessivo	3% annuo	3% annuo

- Tasso di sconto: (ai soli fini delle disclosure) è il tasso ricavato come media ponderata dei tassi EURO SWAP della curva al 30.06.2007, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

16. Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.06	Accantonamenti	Utilizzi	Proventificazione	Altre variazioni	30.06.07
TO - C.so Ferrucci	-	-	-	-	-	-
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	202	-	-	-	-	202
Altri	46	-	-	-	-	46
Totale fondi rischi immobili	248	-	-	-	-	248
Cause legali-Galleria Passarella	1.418	-	-	-	32	1.450
Altre cause legali	670	58	-	-	-	728
Cause legali-Causa Aliworld	150	-	-	-	-	150
Altre cause legali	520	-	-	-	-	520
Beni Stabili	750	-	-	-	-	750
Accertamenti fiscali su anno 2002	-	-	-	-	-	-
Fondi personale	430	-	-	-	-	430
Totale altri fondi rischi	3.938	58	-	-	32	4.028
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	4.186	58	-	-	32	4.276

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi relativi ad alcune transazioni immobiliari; in relazione alla durata della garanzia e della stimata chiusura dell'eventuale vertenza, ove ragionevolmente stimabile, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

17. Debiti vari ed altre passività non correnti

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Depositi cauzionali	158	186	(28)
Totale debiti vari ed altre passività non correnti	158	186	(28)

18. Debiti commerciali

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Debiti verso fornitori	26.871	16.624	10.247
Totale debiti commerciali	26.871	16.624	10.247

di cui v/parti correlate (in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Finpaco Project S.p.A.	58	21	37
Hotel Cicerone S.r.l.	10	10	-
Banca Intrmobiliare S.p.A.	101	386	(285)
Studio Segre	31	-	31
Totale debiti commerciali	200	417	(217)

I debiti commerciali non producono interessi. Sono contrattualmente mediamente regolati a 90 giorni circa e includono circa euro 6.700 migliaia di partite in contestazione per una diversa stima della vita utile dei cespiti.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

19. Debiti per imposte correnti

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
Debito per imposte correnti	1.086	748	338
Totale debiti per imposte correnti	1.086	748	338

20. Debiti vari e altre passività correnti

(in migliaia di euro)	30.06.07	31.12.06	Variazione
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	222	333	(111)
IVA	-	105	(105)
Altre imposte	302	33	269
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	524	471	53
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	603	471	132
v/terzi	4.220	3.850	370
v/parti correlate	139	126	13
v/personale	777	653	124
v/azionisti	73	86	(13)
v/amministratori	710	417	293
carte di credito	3	-	3
Totale debiti diversi	5.922	5.132	790
Totale ratei e risconti passivi	2.970	411	2.559
Totale debiti vari e altre passività correnti	10.019	6.485	3.534

La voce ratei e risconti include principalmente risconti per fatture relative agli affitti relativi al III° trimestre 2007 emesse a fine giugno 2007, ratei per interessi su mutui scadenti nel mese di luglio 2007 e ratei relativi al costo del lavoro.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

21. Ricavi

Si rimanda alla nota 3 Informativa di settore per una descrizione della composizione dei ricavi.

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Vendite immobili	7.480	3.194	4.286
Consulenze immobiliari	882	965	(83)
Intermediazione immobiliare	666	1.863	(1.197)
Affitti attivi	5.840	5.666	174
Prestazioni alberghiere	4.937	9.221	(4.284)
Ricavi bolla - elisuperficie - rec. Spese	723	736	(13)
Totale ricavi	20.528	21.645	(1.117)

di cui v/parti correlate (in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Multicity S.a.r.l.	26	-	26
Cicerone S.r.l.	8	-	8
Hotel Cicerone S.r.l.	-	580	(580)
La Mela Hotel S.r.l.	-	120	(120)
Totale debiti commerciali	34	700	(666)

La tabella sopra riportata evidenzia, rispetto al 30 giugno 2006, un incremento delle vendite di immobili (FRALA S.r.l.), totalmente assorbito dal decremento dei ricavi delle prestazioni alberghiere che nel primo semestre 2006 beneficiavano dell'effetto positivo delle Olimpiadi.

22. Altri proventi

La voce altri proventi è così composta:

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Sopravvenienze attive	168	877	(709)
Recupero costi	-	41	(41)
Altri	78	1.042	(964)
	246	1.960	(1.714)

Il decremento degli "altri proventi" è da attribuire principalmente a sopravvenienze varie sorte nel corso del 1° semestre 2006.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

23. Acquisti di materiali e servizi esterni

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Acquisti di immobili	-	-	-
Materie di consumo	654	979	(325)
Utenze e altre spese	959	1.187	(228)
Opere di urbanizzazione	6.155	-	6.155
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	559	1.305	(746)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	376	457	(81)
Prestazioni servizi Hotels	727	1.142	(415)
Altre consulenze e prestazioni	473	370	103
Prestazioni sistemistiche	36	48	(12)
Prestazioni lavoro interinale	3	190	(187)
Pubblicità e promozione	553	963	(410)
Manutenzioni	228	231	(3)
Assicurazioni	214	313	(99)
Spese condominiali	347	380	(33)
Spese consorzio	810	857	(47)
Commissioni bancarie	135	838	(703)
Spese societarie	625	510	115
Noleggi	167	178	(11)
Locazioni passive	341	486	(145)
Costi leasing	329	123	206
Totale acquisti e servizi esterni	13.691	10.557	3.134

La tabella sopra riportata evidenzia come la variazione più rilevante sia da ricondurre ai costi sostenuti per opere di urbanizzazione relativamente all'area di Porta Vittoria.

24. Costi del personale

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Stipendi	3.116	3.300	(184)
Oneri Sociali	837	1.103	(266)
Quota TFR e altri fondi del personale	(315)	(145)	(170)
Altri costi del personale	258	518	(260)
Totale costi del personale	3.895	4.776	(881)

Il numero medio dei dipendenti del gruppo è il seguente:

	30.06.07	30.06.06	31.12.2006
Dirigenti	11	8	8
Impiegati	107	145	140
Operai	45	58	60
	163	211	208

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

25. Altri costi operativi

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
ICI	385	431	(46)
Imposte di registro	44	-	44
Altre imposte indirette	213	161	52
Imposte indirette	642	592	50
Perdite su crediti	-	-	-
Oneri diversi di gestione	127	566	(439)
Accantonamenti	1.029	313	716
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	-	21	(21)
Totale altri costi operativi	1.156	900	256
Totale costi operativi	1.799	1.492	307

26. Variazione delle rimanenze

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Variazione delle rimanenze immobili	1.219	(80)	1.299
Variazione delle rimanenze di servizi	-	-	-
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	15	19	(4)
Variazione delle rimanenze	1.234	(61)	1.295

27. Ammortamenti

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Ammortamenti attività immateriali	35	57	(22)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	260	554	(294)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	119	364	(245)
Ammortamenti investment properties di proprietà	478	455	23
Ammortamenti investment properties in leasing finanziario	289	264	25
Totale ammortamenti	1.181	1.694	(513)

La variazione in diminuzione rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente è da ricondurre al cambiamento di politica di ammortamento basato su dati e valori peritali relativi al 2° semestre 2006 per una diversa stima della vita utile dei cespiti.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

28. Proventi e oneri finanziari

28.1 Proventi finanziari

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Interessi banche	77	76	1
Interessi terzi	901	1.994	(1.093)
Proventi finanziari su chiusura swap	-	2.641	(2.641)
Interessi v/controllanti	-	19	(19)
Interessi v/collegate	-	1.675	(1.675)
Altri proventi finanziari diversi	1	61	(60)
	979	6.466	(5.487)

Gli interessi terzi includono gli interessi sul credito verso la correlata Immobiliare Valadier per euro 798 migliaia.

28.2 Oneri finanziari

(in migliaia di euro)	30.06.07	30.06.06	Variazione
Interessi banche	3.780	7.141	(3.361)
Interessi leasing finanziari	1.475	1.872	(397)
Interessi terzi	191	-	191
Interessi correlate	3.123	-	3.123
Comm. bancarie/fidejussioni/swap	-	-	-
Interessi v/controllante	-	8	(8)
altri	4	3	1
	8.573	9.024	(451)

29. Imposte dell'esercizio

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi al 30 giugno 2007 sono:

	30.06.2007	30.06.2006
	<i>(valori in migliaia di Euro)</i>	
Conto economico consolidato		
<i>Imposte correnti</i>		
Imposte correnti	(337)	475
<i>Imposte differite</i>		
Relative all'insorgenza e al riversamento di differenze temporanee	0	0
Imposte sul reddito nel conto economico consolidato	<u>(337)</u>	<u>475</u>

Le imposte di competenza del periodo, pari ad euro 337 migliaia, sono costituite esclusivamente da IRAP.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

30. Utile per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto dell'anno attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'anno.

L'utile per azione diluito coincide con l'utile base, poiché non vi sono azioni o opzioni in circolazione diverse dalle azioni ordinarie. Di seguito sono esposti il reddito e le informazioni sulle azioni utilizzati ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito:

	1° semestre 2007	1° semestre 2006
Utile per azione base		
Utile netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari (€/000)	(6.489)	2.920
Numero medio delle azioni ordinarie	40.784.134	40.784.134
Utile base per azione ordinaria	-	0,072

	1° semestre 2007	1° semestre 2006
Utile per azione diluito		
Utile netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari (€/000)	(6.489)	2.920
Numero medio delle azioni ordinarie	40.784.134	40.784.134
Utile base per azione ordinaria	-	0,072

Alla data di bilancio, il Gruppo IPI non ha in essere piani di stock options né ha emesso obbligazioni convertibili, pertanto l'utile per azione diluito coincide con l'utile per azione base.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31. Impegni e garanzie prestate

31.1 Impegni

Gli impegni si riferiscono prevalentemente ad impegni per investimenti e sono così dettagliati: (tali impegni devono essere considerati esterni al gruppo)

(in migliaia di euro)	30.06.2007	31.12.2006
Per acquisto di aree	200.000	200.000
IPI per acquisto S.S.Giovanni		
Totale	200.000	200.000

Gli impegni ancora da assolvere relativamente all'appalto per Porta Vittoria ammontano a euro 133.715 migliaia.

31.2 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	30.06.2007	31.12.2006
Garanzie personali	156.122	156.122
Fideiussioni a favore di terzi	14.200	14.200
Comune di Milano (IPI Porta Vittoria)	14.200	14.200
Fideiussioni a favore di controllate	141.922	141.922
Lingotto per affitto	72	72
Frala per mutui	59.350	59.350
ISI per finanziamento	82.500	82.500
Garanzie reali	435.500	611.698
Pegni	4.500	4.500
IPI a favore di Frala per mutui (Meliorbanca)	4.500	4.500
Ipoteche	431.000	607.198
ISI B.P.I.	320.000	320.000
Frala Banco di Sardegna, Bper, Banca Marche	111.000	111.000
Lingotto Bnl	-	176.198

In data 22 febbraio 2007, con atto del Notaio Morone è stata cancellata l'ipoteca di euro 176.198 migliaia iscritta sugli immobili della Lingotto Hotels S.r.l., a seguito del rimborso del finanziamento concesso da BNL S.p.A., Banca Antoniana Popolare Veneta, ICCREA Banca S.p.A. – Istituto Centrale del Credito Cooperativo, Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. e Credito Artigiano S.p.A.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

32. Informativa sulle parti correlate

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

(in migliaia di euro)	Anno	Vendite alle parti correlate	Acquisti da parti correlate	Crediti nei confronti di parti correlate	Debiti verso parti correlate
Parti correlate					
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2007	-	(3.117)	-	(103.056)
Altri debiti		-	(3.117)	-	(103.056)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2007	-	-	-	(8.000)
Altri debiti		-	-	-	(8.000)
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2007	-	(6)	-	(2.406)
Altri debiti		-	(6)	-	(2.406)
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.a.	2007	-	-	-	(2.993)
Altri debiti		-	-	-	(2.993)
IPI S.p.A. / Hotel Cicerone Srl	2007	-	-	-	(10)
Debiti commerciali		-	-	-	(10)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.	2007	-	-	-	(6)
Debiti commerciali		-	-	-	(6)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2007	-	-	-	(101)
Debiti commerciali		-	-	-	(101)
IPI SGR S.p.A./Studio Segre	2007	-	-	-	(6)
Debiti commerciali		-	-	-	(6)
IPI PORTA VITTORIA S.p.A./Studio Segre	2007	-	-	-	(5)
Debiti commerciali		-	-	-	(5)
IPI Intermediazione S.r.l./Studio Segre	2007	-	-	-	(5)
Debiti commerciali		-	-	-	(5)
Lingotto Hotels S.r.l./Studio Segre	2007	-	-	-	(15)
Debiti commerciali		-	-	-	(15)
IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l./Hotel Cicerone Srl	2007	-	-	696	0
Crediti commerciali		-	-	696	0
IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l./La Mela Hotel Srl	2007	-	-	144	0
Crediti commerciali		-	-	144	0
IPI Servizi S.r.l./Multicity Sarl	2007	26	-	14	0
Crediti commerciali		26	-	14	0
IPI Servizi S.r.l./ Cicerone S.a.r.l.	2007	8	-	4	0
Crediti commerciali		8	-	4	0
IPI Servizi S.r.l./Finpaco Project S.p.A.	2007	-	(30)	-	(52)
Debiti commerciali		-	(30)	-	(52)
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l.	2007	798	-	32.542	0
Crediti commerciali		798	-	32.542	0
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.	2007	59	0	2.318	
Altri crediti		59	-	2.318	
IPI S.p.A./Gestlotto 6	2007	-	-	31	0
Altri crediti		-	-	31	

I costi iscritti da IPI S.p.A. di euro 3.117 migliaia si riferiscono agli interessi passivi maturati sul finanziamento da TIKAL PLAZA S.A. mentre i ricavi iscritti da ISI S.r.l. per euro 798 migliaia si riferiscono agli interessi attivi maturati sul credito Valadier e totalmente svalutati.

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono effettuate al prezzo a condizioni di mercato. I saldi in essere a fine semestre non sono assistiti da garanzie, fatta eccezione della garanzia prestata dal Gruppo Coppola S.p.A. sul credito Valadier, non generano interessi (ad eccezione del credito Valadier) e sono regolati per contanti. Non vi sono garanzie, prestate o ricevute, in relazione a crediti e debiti con parti correlate. A fine semestre il Gruppo non ha accantonato (ad eccezione del credito Valadier) alcun fondo svalutazione crediti a fronte degli importi dovuti dalle parti correlate.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

33. Eventi successivi alla data di bilancio

Per l'iniziativa di Porta Vittoria si segnala il ritiro, a fine luglio, di tutti i permessi di costruzione delle parti fuori terra, con il pagamento della prima rata del costo del permesso di costruire ed il rilascio di fideiussione, a garanzia delle restanti rate.

Nel contempo è stata concordata con l'impresa appaltatrice Colombo e con Elia (Gruppo Esselunga) una sospensione dei lavori relativi alle opere private fino a fine ottobre 2007, propedeutica al reperimento di adeguate risorse per il finanziamento dell'iniziativa.

Il ritardo rispetto alle previsioni del ritiro dei permessi unitamente alla dilazione della ripresa dei lavori, comporteranno lo slittamento alla primavera 2008 della rata, all'impresa Colombo, di € 30 milioni più IVA, prevista a suo tempo a fine 2007.

Anche per l'iniziativa di Sesto San Giovanni, è stato concordato ed è in corso di formalizzazione con il venditore il rinvio al 2008 degli impegni finanziari che prevedevano l'esborso di una seconda rata di € 20 milioni al 30 giugno 2007.

L'effetto combinato dello slittamento dei due esborsi nel 2008 ha contribuito a diminuire gli impegni finanziari previsti nell'esercizio 2007 di circa € 55 milioni.

Sul fronte della Tesoreria sono in corso le trattative per l'ottenimento di un finanziamento, anche tramite factoring, per far fronte alle necessità finanziarie della gestione ordinaria del Gruppo.

La liquidità del Gruppo sarà inoltre condizionata dall'accelerazione del piano di frazionamento del complesso immobiliare sito in Milano di proprietà della Frala S.r.l.

Si segnala inoltre che:

- in data 5 luglio u.s., la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Torino, per il tramite della Guardia di Finanza, ha rilevato la necessità di acquisire tutta la documentazione più significativa relativa al Bilancio IPI SpA al 31.12.2005, nonché al Bilancio al 31.12.2006 ed in particolare, le perizie immobiliari CBRE, la relazione Deloitte ed il comunicato del CdA IPI SpA del 15 maggio 2007.
- in data 19 luglio 2007 il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. ha deliberato che la medesima non è più assoggettata alla direzione ed al coordinamento da parte del Gruppo Coppola S.p.A., ai sensi dell'art. 2497 del Codice Civile.
- per quanto concerne il credito Valadier, sono in corso di predisposizione le iniziative giudiziali tese al recupero dello stesso.
- in data 27 luglio 2007, sono state poste in liquidazione le seguenti società inattive: Demetrio S.r.l., Ursicino S.r.l., Chantal S.r.l., Sirio S.r.l., Olivero S.r.l., Darwin S.r.l., Azario S.r.l., Vittoria S.r.l. e Campofiore S.r.l.

Prevedibili sviluppi della gestione

Rispetto al primo semestre 2007 si prevede un incremento dei ricavi riferiti alle vendite di immobili in capo a Frala S.r.l. ed a maggiori ricavi da attività di intermediazione che dovrebbe attestarsi ai livelli consuntivati nel 2006.

Per l'attività alberghiera, è prevista una ripresa rispetto al primo semestre. I ricavi a livello anno permangono inferiori del 35% rispetto all'anno precedente per i motivi sopra ricordati (evento olimpiadi).

Per l'intero esercizio, a livello operativo, si prevedono risultati in crescita rispetto a quanto consuntivato nello scorso esercizio.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

34. Continuità aziendale

Pur nel perdurare del quadro di incertezza che caratterizza i futuri sviluppi dell'operatività aziendale, in seguito anche agli accadimenti che hanno riguardato l'azionista di riferimento, il Consiglio di amministrazione ritiene appropriata la redazione del bilancio al 30 giugno 2007 nella prospettiva della continuità aziendale, nell'ipotesi che la Società superi l'attuale fase di difficoltà finanziaria.

Ciò dipende peraltro dal realizzarsi delle ipotesi di seguito descritte, che a oggi sono ancora in corso di definizione.

Si ricorda che il Gruppo ha un patrimonio immobiliare peritato di almeno € 520 milioni, a fronte di un valore di libro di € 424 milioni. Va peraltro sottolineato che l'indebitamento finanziario verso terzi (banche e società di leasing) è nell'ordine di € 190 milioni.

Si segnala che esistono impegni per il realizzo di nuove iniziative immobiliari (Porta Vittoria) e per l'acquisto di aree edificabili (ex Falck) per un ammontare totale di circa € 350 milioni le cui scadenze, previste nel 2007 per circa € 65 milioni, (di cui € 45 milioni per Porta Vittoria) sono state posticipate al 2008 per un importo di € 55 milioni (di cui 35 milioni di Porta Vittoria).

In relazione all'impegno di acquisto delle aree edificabili "ex Falck" è in atto una rinegoziazione dei termini contrattuali.

Al fine di reperire la necessaria copertura finanziaria a sostegno del progetto di Porta Vittoria si dovranno ottenere linee di credito dedicate. Si segnala che le relative attività di reperimento sono tuttora in corso con l'obiettivo di finalizzare l'operazione di finanziamento entro la fine dell'esercizio in corso.

In considerazione di possibili difficoltà a concludere l'operazione di finanziamento nei tempi previsti sono in corso di esplorazione alternative al mero finanziamento volte all'individuazione di un partner con cui proseguire l'iniziativa.

Escludendo gli impegni finanziari relativi all'iniziativa Porta Vittoria dal fabbisogno di cassa, i fabbisogni della gestione dei prossimi mesi verrebbero coperti dai flussi correnti con alcune punte negative nel debito verso fornitori di cui si sta ricercando la copertura con adeguate linee di credito anche attraverso factor.

Inoltre, con la vendita di alcuni immobili liberi da garanzie si realizzerebbe un possibile equilibrio finanziario.

Si evidenzia, in ultimo, che la posizione finanziaria netta non tiene conto del credito di € 32 milioni verso l'immobiliare Valadier, con riferimento al quale si stanno avviando le procedure di riscossione coattiva, mentre si tiene pienamente conto del debito verso Tikal Plaza S.A. (€103 milioni), di cui è stata ottenuta la proroga della scadenza al 31.12.2008.

Da quanto detto consegue che la continuità aziendale potrà essere garantita attivando interventi di gestione, anche straordinaria, volti ad ottenere un sostanziale equilibrio finanziario.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

PROSPETTI DELLA CAPOGRUPPO

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

STATO PATRIMONIALE IPI S.P.A.
al 30 giugno 2007

30.06.2006 (importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2007	31.12.2006
ATTIVITA'		
Attività non correnti		
Attività immateriale		
103	62	70
103	62	70
Attività materiali		
244	193	273
-	-	-
244	193	273
Investimenti immobiliari		
-	-	-
42.819	42.214	42.504
42.819	42.214	42.504
Altre attività non correnti		
130.127	128.844	130.217
130.081	128.804	130.177
41	40	40
5	-	-
47.867	56.156	55.519
-	-	-
47.867	56.156	55.519
47.867	56.156	55.519
-	9	9
177.994	185.009	185.745
4.835	-	-
225.995	227.478	228.592
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		
Attività correnti		
24.277	24.277	24.277
9.208	28.243	10.891
-	-	-
7.692	7.557	6.333
5.175	7.184	5.479
1.516	20.686	4.558
1.122	4.190	1.669
-	-	-
93.069	99.376	98.669
93.069	99.305	98.669
5.906	8.190	5.164
132.460	160.086	139.001
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
358.455	387.564	367.593
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

STATO PATRIMONIALE IPI S.P.A.
al 30 giugno 2007

30.06.2006 (importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2007	31.12.2006
PATRIMONIO NETTO		
182.364 Quota di pertinenza della Capogruppo	138.315	144.217
40.784 - Capitale (al netto delle azioni)	40.784	40.784
129.811 - Riserve (al netto delle azioni)	103.432	129.812
11.769 - Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	(5.901)	(26.379)
182.364 TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	138.315	144.217
Passività non correnti :		
46.540 Passività finanziarie non correnti :	45.020	45.794
- - Debiti finanziari	-	-
46.540 - Passività per locazioni finanziarie:	45.020	45.794
- Altre passività finanziarie	-	-
2.144 TFR e altri fondi relativi al personale	1.168	1.453
73 Fondo imposte differite	-	-
1.971 Fondi per rischi ed oneri futuri	33.418	32.529
- di cui v/parti correlate	30.142	29.344
- Debiti vari e altre passività non correnti	-	3
50.728 TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	79.606	79.779
Passività correnti :		
110.175 Passività finanziarie correnti	136.811	128.071
108.295 - Debiti finanziari	134.861	126.156
104.025 di cui v/parti correlate	127.989	121.685
1.880 - Passività per locazioni finanziarie	1.950	1.915
- - Altre passività finanziarie	-	-
15.188 Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	32.832	15.526
6.114 - Debiti commerciali	7.141	5.996
1.164 di cui v/parti correlate	2.182	1.215
- - Debiti per lavori su commessa	-	-
616 - Debiti per imposte correnti	40	50
8.458 - Debiti vari e altre passività correnti	25.651	9.480
2.850 di cui v/parti correlate	21.395	6.096
125.363 TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	169.643	143.597
PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		
- Di natura finanziaria	-	-
- Di natura non finanziaria	-	-
- TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	-	-
176.091 TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	249.249	223.376
358.455 TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	387.564	367.593

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

CONTO ECONOMICO IPI S.P.A. al 30 giugno 2007

31.12.2006 <i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>	30.06.2007	30.06.2006
CONTO ECONOMICO		
5.832 Ricavi	1.866	4.450
1.404 <i>di cui v/parti correlate</i>	718	2.288
2.081 Altri proventi	922	1.986
1.934 <i>di cui v/parti correlate</i>	847	13
7.913 Totale ricavi e proventi operativi	2.788	6.436
(5.357) Acquisti di materiali e servizi esterni	(2.817)	(3.654)
(746) <i>di cui v/parti correlate</i>	(539)	(354)
(3.816) Costi del personale	(1.210)	(2.847)
(31.155) Altri costi operativi	(1.165)	(1.015)
(29.344) <i>di cui v/parti correlate</i>	(817)	(10)
0 Variazione delle rimanenze	0	0
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUSMINUSVALENZE E RIRPRISTINISVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON		
(32.415) CORRENTI	(2.404)	(1.080)
(734) Ammortamenti	(345)	(337)
2 Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	-	-
(395) Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(1.777)	-
(33.542) RISULTATO OPERATIVO	(4.526)	(1.417)
- Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
19.240 Proventi finanziari	2.677	16.773
19.146 <i>di cui v/parti correlate</i>	2.603	2.052
(7.307) Oneri finanziari	(4.523)	(3.455)
(4.793) <i>di cui v/parti correlate</i>	(3.396)	(2.162)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN		
(21.609) FUNZIONAMENTO	(6.372)	11.901
(4.770) Imposte sul reddito del periodo	471	(132)
(26.379) UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(5.901)	11.769
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		
UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA		
(26.379) ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI	(5.901)	11.769
0 Utile (perdita) netta di pertinenza di terzi	-	0
(26.379) UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO	(5.901)	11.769

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

PRINCIPI CONTABILI

I principi contabili adottati per la redazione dei prospetti contabili di IPI S.p.A. al 30 giugno 2007 sono identici, in quanto applicabili e ad eccezione di quanto sotto riportato, a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2007 ai quali si rimanda.

In particolare, i principi specificatamente applicati al bilancio separato di IPI S.p.A. sono i seguenti:

Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate e collegate sono valutate al costo rettificato per le riduzioni di valore. Quando vengono meno i motivi che hanno determinato la riduzione di valore, il valore contabile della partecipazione è incrementato fino a concorrenza del relativo costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico. Per le partecipazioni in altre imprese si fa rimando a quanto illustrato nelle note al bilancio consolidato.

Dividendi

I dividendi ricevuti sono contabilizzati a conto economico secondo il principio della competenza che coincide con l'esercizio in cui sorge il diritto al relativo pagamento, a seguito della delibera assembleare di distribuzione dei dividendi delle partecipate.