

**RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2012**



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

al 30 giugno 2012

Relazione Semestrale al 30 giugno 2012

La Relazione assolve anche agli obblighi di cui all'art.14 dello Statuto sociale e dell'art 2381, 5° comma cod.civ.

*Al Consiglio di Amministrazione
Al Collegio sindacale*

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

IPI chiude il primo semestre 2012 con un utile consolidato di 2,1 milioni di euro, rispetto a una perdita del primo semestre e dell'esercizio 2011, e una diminuzione dell'indebitamento finanziario netto di 11,3 milioni. Al risultato non hanno concorso poste straordinarie.

IPI ha continuato a perseguire la propria strategia di crescita come "società di investimenti immobiliari", proprietaria al 30 giugno 2012 di immobili per circa 334 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 390 milioni, e come "società di servizi immobiliari" focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2012 sono:

| | I° semestre 2012 | I° semestre 2011 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | (euro milioni) | |
| Dati Economici | | |
| Ricavi | 15,8 | 20,0 |
| Altri Proventi | 0,1 | 0,2 |
| Margine operativo lordo (EBITDA) | 1,9 | 4,4 |
| Risultato operativo (EBIT) | 7,5 | 3,3 |
| Risultato prima delle imposte | 2,5 | (0,5) |
| Risultato netto | 2,1 | (0,7) |
| Dati Patrimoniali | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
| Immobili | 334,3 | 337,3 |
| Indebitamento finanziario netto | 191,8 | 203,1 |
| Patrimonio netto | 115,5 | 115,6 |
| Capitale investito netto | 307,3 | 318,7 |

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2012 sono stati di 15,8 milioni di euro (20,0 milioni nel corrispondente semestre 2011) ma i ricavi rettificati sono di 24,5 milioni – quindi in aumento rispetto al corrispondente periodo

del 2011 - riclassificando tra i ricavi il provento realizzato con la vendita, effettuata nel semestre, di un'area classificata in bilancio tra gli investimenti immobiliari.

Detti ricavi sono stati generati da:

(Migliaia di euro)

| 2011 | | 1° semestre 2012 | 1° semestre .2011 | % |
|--------|---|------------------|-------------------|---------------|
| 15.458 | Vendite immobili | 1.530 | 6.238 | -75,5% |
| 12.828 | Canoni di locazione e proventi per godimento beni | 6.607 | 6.492 | +1,8% |
| 1.013 | Servizi immobiliari | 446 | 445 | 0 |
| 2.029 | Intermediazione immobiliare e creditizia | 1.071 | 1.206 | -11,2% |
| 9.843 | Prestazioni alberghiere | 5.284 | 4.946 | +6,8% |
| 2.090 | Recupero spese | 836 | 656 | +27,4% |
| 43.261 | Totale Ricavi | 15.774 | 19.983 | -21,1% |
| | Vendita area | 8.750 | 0 | |
| | Totale ricavi rettificati | 24.524 | 19.983 | +22,7% |

Il margine operativo lordo scende a 1,9 milioni di euro nel primo semestre 2012 rispetto ai 4,4 milioni del corrispondente semestre 2011 mentre il risultato operativo cresce dai 3,3 milioni del primo semestre 2011 ai 7,5 milioni del primo semestre 2012 per effetto della plusvalenza originata dalla vendita di un'area adibita a parcheggio iscritta a bilancio tra gli Investimenti.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2012 sono stati di 5,4 milioni di euro, in aumento rispetto ai 4,2 milioni del 2011 per effetto del maggior indebitamento medio nel semestre 2012 rispetto al semestre 2011 e per effetto della copertura rischio tassi che ha determinato un maggior onere nel 2012, rispetto al primo semestre 2011 quando non erano ancora stati stipulati i derivati di copertura per una parte dell'indebitamento

L'indebitamento finanziario netto è diminuito oltre che per effetto dell'attività caratteristica anche per il rimborso ottenuto dalla Agenzia delle Entrate di una parte (8 milioni) del credito IVA vantato dalla Capogruppo..

Con l'obiettivo di rifinanziare l'indebitamento è stato contratto con una banca un mutuo di 10 milioni di euro, della durata di 15 anni.

A fronte di un patrimonio immobiliare di 334,3 milioni di euro di valore contabile e un valore di mercato di oltre 390 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario netto di 191,8 milioni pari a 1,66 volte il patrimonio netto e un loan to value del 67%.

L'attività

L'attività sociale nel semestre ha riguardato:

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà attraverso la locazione, la vendita di porzioni o interi fabbricati, i progetti urbanistici di trasformazione e sviluppo, gli interventi edilizi di ristrutturazione;
- lo sviluppo della intermediazione e dei servizi immobiliari;
- la gestione dell'attività alberghiera esercitata negli alberghi di proprietà

Gli obiettivi continuano ad essere quelli di:

- essere un investitore immobiliare, e far emergere e realizzare il valore incorporato negli immobili di proprietà;

- crescere nei servizi immobiliari di intermediazione, consulenza, gestione, valutazione e valorizzazione di immobili.

Dell'attività svolta nel semestre evidenziamo come operazioni di rilievo:

- la vendita di un'area ad uso parcheggio
- l'ottenimento del rimborso del credito IVA
- la riqualificazione dell'immobile in Milano, via Manzoni con la previsione di un investimento complessivo nel secondo semestre di circa 1 milioni di euro
- il consolidamento della posizione di intermediario e prestatore di servizi immobiliari.

Dopo la chiusura del semestre di rilievo da segnalare è stata la conclusione di un interessante contratto di locazione dell'intero immobile di proprietà in Milano, via Montenapoleone che porterà ad un significativo incremento dei canoni di locazione.

La società di investimenti immobiliari

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI secondo la sua natura (e non la classificazione di bilancio) è costituito da:

Immobili da trading a reddito

Gli immobili con un reddito da locazione sono in bilancio classificati sotto diverse voci, per un valore contabile di Euro 209,5 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2011 di Euro 209,8 milioni. Nel primo semestre 2012 hanno generato ricavi per 6,6 milioni di euro, in linea con il periodo corrispondente del 2011. In particolare i principali immobili con reddito sono:

| Località | Destinazione d'uso |
|----------------------------|-------------------------|
| Torino Lingotto | Direzionale - Parcheggi |
| Milano, via Montenapoleone | Commerciale e uffici |
| Padova, via Uruguay | Uffici |
| Mestre, via Brunacci | Uffici |
| Bologna, via Darwin | Uffici |
| Torino, via Pianezza | Uffici |
| Agnano | Commerciale |
| Villastellone (TO) | Industriale-artigianale |

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 2% di fine esercizio 2011. Entro la fine del 2012 è previsto che si libererà un 15% delle superfici locabili, sempre che non si riesca ad affittare di nuovo gli spazi che andranno ad essere liberati. I parcheggi hanno visto una riduzione delle soste e conseguentemente dei ricavi.

I canoni di locazione, parcheggio e godimento dei beni sono stati di 3,8 milioni in linea al corrispondente semestre del 2011.

E' proseguita la manutenzione anche straordinaria e la qualificazione di spazi, impianti del complesso che non più nuovo e per le dimensioni richiede un costante intervento per mantenere qualità e funzionalità.

Per gli *altri immobili* non ci sono particolari segnalazioni e commenti, salvo la già menzionata locazione dell'immobile in via Montenapoleone a Milano.

Si prevede, per il patrimonio immobiliare con un reddito, una conferma dell'andamento complessivo positivo dei ricavi e dei rendimenti per la parte restante del 2012.

Anche questi immobili con reddito da locazione in una gestione dinamica del patrimonio immobiliare di proprietà possono essere oggetto di vendita.

Alberghi

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino di complessive 380 camere.

La società gestisce direttamente i due alberghi in collaborazione con la catena alberghiera NH.

Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera, in miglioramento nel semestre sia per l'aumento dei ricavi sia per un miglioramento dei costi.

Immobili da trading

Gli immobili destinati ad essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2012 per un valore complessivo di Euro 72 milioni (Euro 80,3 milioni al 31 dicembre 2011) e sono quelli indicati nella tabella seguente:

| Località | Destinazione d'uso |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Milano, Corso Magenta | Residenziale e uffici |
| Milano, via Manzoni | Residenziale-uffici-commerciale |
| Firenze, via Campofiore | Uffici |
| Marentino (TO) | Terziario e residenziale |
| Torino, via Olivero | Servizi |
| Torino, via Principe Amedeo | Posti auto |
| Genova, via Chiesa | Residenziale – uffici - terziario |
| Genova | Terreni non edificabili |
| Monterotondo (RM) | Terreni non edificabili |
| Torino Lingotto | Direzionale |

Per facilitare la vendita e una miglior valorizzazione di alcuni degli immobili indicati sono stati avviati progetti di trasformazione e/o ristrutturazione/restauro degli stessi.

Le vendite nel semestre hanno generato ricavi per 1,5 milioni (6,2 milioni nel corrispondente semestre del 2011) non potendo considerare tra i ricavi la vendita dell'area a uso parcheggio per 8,7 milioni di euro che ha generato una plusvalenza. La situazione economica generale e del mercato immobiliare non ha permesso di realizzare vendite in linea con gli obiettivi, anche se con la vendita dell'area a parcheggio abbiamo realizzato un volume di vendite superiore a quelle del corrispondente semestre 2011. Al 30 giugno 2012 sono già stipulati preliminari di vendita per euro 3,2 milioni relativi a unità degli immobili in Milano, via Manzoni 44, vendite che dovrebbero perfezionarsi entro la fine dell'esercizio.

Da segnalare la nuova edificabilità sull'area di proprietà prevista dal nuovo strumento urbanistico di Marentino, e il favorevole parere espresso dalla Soprintendenza sul progetto di restauro dell'edificio in Genova, via Chiesa.

Aree di Sviluppo

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

| Località | Destinazione | Superfici realizzabili |
|----------|-------------------------|------------------------|
| Pavia | Commerciale direzionale | Mq.28.600 |
| Napoli | Alberghiero ricettivo | Mq.4.000 |

Per l'area a Pavia l'Amministrazione Comunale ha accolto nel nuovo Piano di Governo del Territorio in corso di adozione le previsioni avanzate con il Piano Integrato che i proprietari dell'area hanno presentato. Un'evoluzione positiva che si accompagna anche con la ripresa dell'attività di caratterizzazione e progettazione della bonifica dell'area.

Per l'area di Napoli non sono stati presentati progetti né sono state avviate iniziative di sviluppo, peraltro l'area è stata in parte occupata abusivamente da diverse persone che hanno installato anche baracche e ricoveri precari.

L'andamento della gestione come società di servizi immobiliari

Intermediazione immobiliare

La struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova e Pisa (per uso turistico in loco), è completata e operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato.

IPI Intermediazione nel primo semestre 2012 ha intermediato operazioni per 30,7 milioni di euro (27,5 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2011).

I ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 1,1 milioni di euro nel primo semestre 2012 sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2011 (1,2 milioni di euro).

Al 30 giugno 2012 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 872 milioni di euro (oltre 450 milioni di euro al 31 dicembre 2011).

Nel primo semestre sono stati intermediati mutui per 4,7 milioni di euro (11,2 milioni nel corrispondente periodo del 2011). Alla luce anche delle nuove disposizioni di legge sugli intermediari creditizi nei prossimi mesi saranno definiti i piani di sviluppo di quest'attività che al momento è esercitata sulla piazza di Torino, di Milano e di Roma.

Servizi di gestione, valutazione, advisory e valorizzazione di patrimoni immobiliari:

E' un'attività svolta per immobili di terzi oltre che per gli immobili del Gruppo IPI.

I ricavi dei servizi immobiliari di 0,4 milioni di euro sono in linea con quelli del corrispondente semestre del 2011.

Il processo di acquisire quote di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari è lento anche in considerazione delle condizioni critiche di mercato e dei competitors sempre più aggressivi in termini commerciali. I risultati stentano ancora a manifestarsi.

Attività alberghiera: I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2012 sono stati di 5,3 milioni, aumentati del 6,8% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, in corrispondenza con un aumento del tasso di occupazione. Il margine operativo lordo è quindi migliorato anche per un attento controllo dei costi.

Principali Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2012 sono stati di 15.774 così composti:

| 2011 | | 1° semestre 2012 | 1° semestre .2011 | % |
|--------|---|------------------|-------------------|--------|
| 15.458 | Vendite immobili | 1.530 | 6.238 | -75,5% |
| 12.828 | Canoni di locazione e proventi per godimento beni | 6.607 | 6.492 | -0,1% |
| 1.013 | Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari) | 446 | 445 | |
| 2.029 | Intermediazione immobiliare e creditizia | 1.071 | 1.206 | -11,2% |
| 9.843 | Prestazioni alberghiere | 5.284 | 4.946 | +6,8% |
| 2.090 | Recupero spese | 836 | 656 | +27,4% |

| | | | | |
|--------|----------------------|--------|--------|--------|
| 43.261 | Totale Ricavi | 15.774 | 19.983 | -21,1% |
|--------|----------------------|--------|--------|--------|

Nel semestre è stata venduta per 8,7 milioni di euro una porzione di area adibita a parcheggio nel comprensorio del Lingotto, non considerata nei ricavi essendo l'area classificata tra gli investimenti immobiliari - immobilizzazioni. La vendita ha generato una plusvalenza rilevante.

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

| 31.12.2011 | (migliaia di euro) | 30.06.2012 | 30.06.2011 | Differenza |
|---------------|---|--------------|--------------|--------------|
| 2.569 | Spese consorzio (Lingotto+Villastellone) | 1.500 | 1.367 | 133 |
| 1.637 | Costi variabili Hotels | 870 | 786 | 84 |
| 1.302 | Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business | 1.002 | 804 | 198 |
| 714 | Materie di consumo | 439 | 550 | (111) |
| 2.218 | Utenze, Manutenzioni e altre spese | 978 | 918 | 60 |
| 1.107 | Pubblicità e promozione | 643 | 498 | 145 |
| 707 | Spese societarie | 281 | 238 | 43 |
| | | | | - |
| 485 | Canoni concessioni edilizie | 243 | 241 | 2 |
| 536 | Spese condominiali | 376 | 212 | 164 |
| 640 | Prestazioni amministrative, fiscali e legali | 126 | 189 | (63) |
| 274 | Altre consulenze e prestazioni | 130 | 137 | (7) |
| 119 | Locazioni passive | 98 | 49 | 49 |
| 335 | Assicurazioni | 145 | 148 | (3) |
| 184 | Commissioni bancarie | 125 | 92 | 33 |
| 22 | Prestazioni sistemiche | 33 | 33 | - |
| 551 | Noleggi | 197 | 176 | 21 |
| 2 | Prestazioni lavoro interinale | - | 8 | (8) |
| | Storno debiti non dovuti | | (917) | 917 |
| 13.402 | Totale acquisti e servizi esterni | 7.186 | 5.529 | 1.657 |

Margine Operativo Lordo

Il margine operativo lordo scende a 1,9 milioni di euro nel primo semestre 2012 rispetto ai 4,4 milioni del corrispondente semestre 2011 mentre il risultato operativo cresce dai 3,3 milioni del primo semestre 2011 ai 7,5 milioni del primo semestre 2012 per effetto della plusvalenza originata dalla vendita di un'area adibita a parcheggio, iscritta a bilancio tra gli Investimenti.

Hanno pesato sul margine i costi e gli oneri dell'attività dei servizi immobiliari che non sono ancora in equilibrio economico, nonostante gli sforzi per aumentare i ricavi e contenere i costi.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2012 si chiude con un utile netto di 2,1 milioni rispetto ad una perdita di 0,7 milioni di euro del corrispondente semestre del 2011. Un'inversione di tendenza dopo anni di risultati negativi.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2012 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 146 persone rispetto ai 141 al 31 dicembre 2011, di questi 71 per l'attività immobiliare (67 al 31 dicembre 2011) e 75 per la gestione alberghiera (74 al 31 dicembre 2011). L'aumento del personale dell'attività immobiliare è connesso allo sviluppo della intermediazione e servizi immobiliari.

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

| | 30.06.12 | 31.12.11 | 30.06.11 |
|---------------|------------|------------|------------|
| Dirigenti | 8 | 8 | 9 |
| Impiegati | 102 | 96 | 100 |
| Operai | 36 | 37 | 40 |
| Totale | 146 | 141 | 149 |

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 423,1 milioni al 30 giugno 2012 rispetto ai 425,1 milioni del 31 dicembre 2011. La diminuzione è l'effetto delle vendite di immobili e degli ordinari ammortamenti.

Il Patrimonio netto di 115,5 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2011 per il risultato del periodo e per l'ulteriore aumento negativo della riserva copertura flussi di cassa stanziata a fronte di contratti derivati conclusi nel 2011 per la copertura del rischio variazione tassi di interesse.

Le passività per 307,6 milioni alla fine di giugno 2012 (309,5 milioni al 31 dicembre 2011) si sono decimate sostanzialmente per l'effetto combinato della sottoscrizione di un nuovo mutuo pari a 10 milioni di euro e la restituzione delle quote capitale sull'indebitamento.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 334,3 milioni rispetto ai 337,4 milioni al 31 dicembre 2011 e la variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre e del normale processo di ammortamento. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio ed il debito gravante su ciascuna categoria.

| | AL 31/12/2011 | | | AL 30/06/2012 | | | Canoni annuali | Scadenza finanziamenti | SLP MQ | Classificazi one contabile dei beni | Garanzie |
|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-------------------------------|---------|--|----------|
| | Numero Immobili | Valore contabile | Debiti bancari residui | Numero Immobili | Valore contabile | Debiti bancari residui | | | | | |
| Aree da sviluppare | 3 | 23.125 | 12.209 | 3 | 23.125 | 12.197 | 85 | 2013-2018 | 55.847 | 4) | a)b) |
| Immobili da trading | 21 | 314.248 | 238.550 | 21 | 311.167 | 242.326 | 10.628 | 2012-2013-2020-2019-2018-2025 | 484.374 | 1)2)3)4) | a) b) |
| Totale Patrimonio | 24 | 337.373 | 250.759 | 24 | 334.292 | 254.523 | 10.713 | | | | |

1) Investimenti imm.ri-immobili di proprietà

2) Attività materiali-immobili, impianti e macchinari di proprietà

3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria

4) Rimanenze di magazzino

a) Ipoteca su parte degli immobili

b) Trattasi di immobili in locazione finanziaria (4 immobili sul totale di 24)

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 191,8 milioni e migliora rispetto al 31 dicembre 2011 di 11,3 milioni sostanzialmente per effetto delle vendite e per l'incasso di parte del credito IVA chiesto a rimborso.

Nella posizione finanziaria netta è considerato il credito di oltre 53 milioni verso Porta Vittoria S.p.A, fruttifero di interessi, esigibile a marzo 2015, credito assistito da garanzie reali.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2012

| <i>(Importi in migliaia di euro)</i> | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|-------------------|-------------------|
| A. Cassa | 27 | 26 |
| B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali | 16.961 | 4.676 |
| - di cui v/parti correlate | - | - |
| C. Titoli detenuti per la negoziazione | - | - |
| D. Liquidità (A) + (B) +(C) | 16.988 | 4.702 |
| E. Crediti finanziari correnti | 16 | 16 |
| - di cui v/terzi | - | - |
| - di cui v/parti correlate | 16 | 16 |
| F. Debiti bancari correnti | (31.622) | (32.304) |
| G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente | (6.651) | (10.839) |
| H. Altri debiti finanziari correnti | (637) | (637) |
| - di cui v/altri | (637) | (637) |
| I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H) | (38.910) | (43.780) |
| J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I) | (21.906) | (39.062) |
| K. Debiti bancari non correnti | (185.568) | (177.668) |
| L. Crediti finanziari non correnti | 53.308 | 53.031 |
| M. Altri debiti non correnti | (37.595) | (39.354) |
| N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M) | (169.855) | (163.991) |
| O. Posizione finanziaria netta (J) + (N) | (191.761) | (203.054) |

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

| (valori in migliaia di euro) | Capitale | Riserva soprapprezzo azioni | Riserva legale | Altre riserve | Altre riserve: riserva di conversione IFRS | Risultato dell'esercizio | Riserva di copertura (flussi di cassa | Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo | Capitale di terzi | Risultato di terzi | Totale Patrimonio netto |
|---|---------------|-----------------------------------|----------------|---------------|---|-----------------------------|---|---|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Saldo al 31 dicembre 2010 | 71.372 | 17.853 | 14.274 | 21.787 | (922) | (1.992) | - | 122.372 | - | - | 122.372 |
| Destinazione del risultato d'esercizio | | | | (1.992) | | 1.992 | | - | - | - | - |
| Distribuzione Dividendo | | | | | | | | - | - | - | - |
| Destinazione Altre riserve a Riserva legale | | | | | | | | - | - | - | - |
| Altri movimenti | | | | | | | | - | - | - | - |
| Utile (perdita) di periodo | | | | | | (2.950) | | (2.950) | - | - | (2.950) |
| Altri utili (perdite) complessivi | | | | | | | (3.789) | (3.789) | | | (3.789) |
| Totale utile (perdita) complessivo | - | - | - | - | - | (2.950) | (3.789) | (6.739) | - | - | (6.739) |
| Saldo al 31 dicembre 2011 | 71.372 | 17.853 | 14.274 | 19.795 | (922) | (2.950) | (3.789) | 115.633 | - | - | 115.633 |
| Destinazione del risultato d'esercizio | | | | (2.950) | | 2.950 | | - | - | - | - |
| Distribuzione Dividendo | | | | | | | | - | - | - | - |
| Destinazione Altre riserve a Riserva legale | | | | | | | | - | - | - | - |
| Altri movimenti | | | | | | | | - | - | - | - |
| Utile (perdita) di periodo | | | | | | 2.114 | | 2.114 | - | - | 2.114 |
| Altri utili (perdite) complessivi | | | | | | | (2.223) | (2.223) | | | (2.223) |
| Totale utile (perdita) complessivo | - | - | - | - | - | 2.114 | (2.223) | (109) | - | - | (109) |
| Saldo al 30 giugno 2012 | 71.372 | 17.853 | 14.274 | 16.845 | (922) | 2.114 | (6.012) | 115.524 | - | - | 115.524 |

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato e separato di IPI

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato

| ATTIVITA' | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| (importi espressi in migliaia di euro) | | |
| Attività non correnti | | |
| Attività immateriali | | |
| - Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita | - | - |
| - Attività immateriali a vita definita | 314 | 289 |
| | 314 | 289 |
| Attività materiali | | |
| - Immobili, impianti e macchinari di proprietà | 21.208 | 21.509 |
| - Beni in locazione finanziaria | 20.758 | 20.888 |
| | 41.966 | 42.397 |
| Investimenti immobiliari | | |
| - Immobili di proprietà | 78.624 | 79.143 |
| - Beni in locazione finanziaria | - | - |
| | 78.624 | 79.143 |
| Altre attività non correnti | | |
| Partecipazioni | 74 | 74 |
| - <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i> | 68 | 68 |
| - <i>Partecipazioni in altre imprese</i> | 6 | 6 |
| Titoli e crediti finanziari | - | - |
| - <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i> | - | - |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti | 53.308 | 53.031 |
| Crediti vari e altre attività non correnti | 149 | 167 |
| | 53.531 | 53.272 |
| Attività per imposte anticipate | | |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 174.435 | 175.101 |
| Attività correnti | | |
| Rimanenze di magazzino | 214.255 | 215.497 |
| Attività clasificate come detenute per la vendita | | 1.934 |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti | 17.416 | 27.834 |
| - Crediti per lavori su commessa | - | - |
| - Crediti commerciali | 4.087 | 7.030 |
| - Crediti vari e altre attività correnti | 13.329 | 20.804 |
| Titoli diversi dalle partecipazioni | - | - |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti | 16 | 16 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 16.988 | 4.702 |
| | 248.675 | 249.983 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 248.675 | 249.983 |
| Attività cessate destinate ad essere cedute | - | - |
| Di natura finanziaria | - | - |
| Di natura non finanziaria | - | - |
| | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C) | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' (A+B+C) | 423.110 | 425.084 |

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

| (importi espressi in migliaia di euro) | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| PATRIMONIO NETTO | | |
| Quota di pertinenza della Capogruppo | 115.524 | 115.633 |
| - Capitale (al netto delle azioni proprie) | 71.372 | 71.372 |
| - Riserve (al netto delle azioni proprie) | 48.050 | 51.000 |
| - Riserva di copertura flussi di cassa | (6.012) | (3.789) |
| - Utili (perdite) del periodo | 2.114 | (2.950) |
| quota di pertinenza dei terzi | - | - |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (A) | 115.524 | 115.633 |
| Passività non correnti | | |
| Passività finanziarie non correnti | 223.163 | 217.022 |
| - Debiti finanziari | 185.568 | 177.668 |
| - Passività per locazioni finanziarie | 37.595 | 39.354 |
| - Altre passività finanziarie | - | - |
| TFR e altri fondi relativi al personale | 2.442 | 2.450 |
| Fondo imposte differite | - | - |
| Fondi per rischi ed oneri futuri | 14.014 | 14.034 |
| Debiti vari e altre passività non correnti | 105 | 386 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B) | 239.724 | 233.892 |
| Passività correnti | | |
| Passività finanziarie correnti | 38.910 | 43.781 |
| - Debiti finanziari | 35.851 | 40.599 |
| - Passività per locazioni finanziarie | 2.905 | 3.028 |
| - Altre passività finanziarie | 154 | 154 |
| Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti | 28.952 | 31.778 |
| - Debiti commerciali | 5.625 | 6.496 |
| - Debiti per imposte correnti | - | 71 |
| - Debiti vari e altre passività correnti | 23.327 | 25.211 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C) | 67.862 | 75.559 |
| Passività cessate destinate ad essere cedute | - | - |
| Di natura finanziaria | - | - |
| Di natura non finanziaria | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D) | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D) | 307.586 | 309.451 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E) | 423.110 | 425.084 |

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO

| 31.12.2011 | (importi espressi in migliaia di euro) | 30.06.2012 | 30.06.2011 | Differenza | |
|----------------|---|----------------|---------------|------------|----------------|
| 43.261 | Ricavi | 15.774 | 19.983 | - | 4.209 |
| 702 | Altri proventi | 54 | 161 | - | 107 |
| 43.963 | Totale ricavi e proventi operativi | 15.828 | 20.144 | - | 4.316 |
| (13.402) | Acquisti di materiali e servizi esterni | (7.186) | (5.529) | | (1.657) |
| (8.297) | Costi del personale | (4.353) | (4.630) | | 277 |
| (1.566) | Altri costi operativi | (998) | (750) | | (248) |
| (539) | Accantonamento fondi | (174) | (237) | | 63 |
| 1.505 | Rilascio fondi | 40 | 214 | | (174) |
| (200) | Svalutazione immobili | | | | |
| (13.194) | Variazione delle rimanenze | (1.294) | (4.844) | | 3.550 |
| | RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI | | | | |
| 8.270 | RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI | 1.863 | 4.368 | | (2.505) |
| (2.065) | Ammortamenti | (1.150) | (1.045) | | (105) |
| - | Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti | 6.816 | | | 6.816 |
| - | Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti | - | - | | - |
| 6.205 | RISULTATO OPERATIVO | 7.529 | 3.323 | | 4.206 |
| - | Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto | - | - | | - |
| 879 | Proventi finanziari | 418 | 326 | | 92 |
| - | <i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i> | - | - | | - |
| (9.471) | Oneri finanziari | (5.424) | (4.165) | | (1.259) |
| | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | | | | |
| (2.387) | FUNZIONAMENTO | 2.523 | (516) | | 3.039 |
| (563) | Imposte sul reddito del periodo | (409) | (188) | | (221) |
| (2.950) | UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | 2.114 | (704) | | 2.818 |
| | Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute | - | - | | - |
| (2.950) | UTILE (PERDITA) DI PERIODO | 2.114 | (704) | | 2.818 |
| | altre componenti del conto economico complessivo | | | | |
| (3.789) | Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa | (2.223) | | | |
| (3.789) | UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV | (2.223) | 0 | | 0 |
| (6.739) | UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO | (109) | (704) | | 2.818 |
| (0,04) | UTILE (PERDITA) PER AZIONE * | 0,03 | (0,01) | | |

*(importo espresso in centesimi di euro)

IPI S.p.A.**ATTIVITA'**

| (importi espressi in migliaia di euro) | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Attività non correnti | | |
| Attività immateriali | | |
| - Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita | - | - |
| - Attività immateriali a vita definita | 291 | 227 |
| | 291 | 227 |
| Attività materiali | | |
| - Immobili, impianti e macchinari di proprietà | 223 | 242 |
| - Beni in locazione finanziaria | - | - |
| | 223 | 242 |
| Investimenti immobiliari | | |
| - Immobili di proprietà | - | - |
| - Beni in locazione finanziaria | - | - |
| | - | - |
| Altre attività non correnti | | |
| Partecipazioni | 24.493 | 26.633 |
| - <i>Partecipazioni in imprese controllate</i> | 24.425 | 26.565 |
| - <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i> | 68 | 68 |
| - <i>Partecipazioni in altre imprese</i> | - | - |
| Titoli e crediti finanziari | - | - |
| - <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i> | - | - |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti | 135.403 | 134.409 |
| Crediti vari e altre attività non correnti | | 94 |
| | 159.896 | 161.136 |
| Attività per imposte anticipate | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A) | 160.410 | 161.605 |
| Attività correnti | | |
| Rimanenze di magazzino | 90.776 | 91.786 |
| Crediti commerciali, vari e altre attività correnti | 12.505 | 25.268 |
| - Crediti per lavori su commessa | - | - |
| - Crediti commerciali | 271 | 835 |
| - Crediti vari e altre attività correnti | 12.234 | 24.433 |
| Titoli diversi dalle partecipazioni | - | - |
| Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti | 16.344 | 14.130 |
| Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti | 6.286 | 1.196 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B) | 125.911 | 132.380 |
| Attività cessate destinate ad essere cedute | - | - |
| Di natura finanziaria | - | - |
| Di natura non finanziaria | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C) | - | - |
| TOTALE ATTIVITA' (A+B+C) | 286.321 | 293.985 |

IPI S.p.A.**PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO**

| (importi espressi in migliaia di euro) | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| PATRIMONIO NETTO | | |
| - Capitale (al netto delle azioni proprie) | 71.372 | 71.372 |
| - Riserve (al netto delle azioni proprie) | 40.331 | 43.741 |
| - Riserva di copertura flussi di cassa | (4.868) | (3.323) |
| - Utili (perdite) del periodo | (4.148) | (3.410) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO (A) | 102.687 | 108.380 |
| Passività non correnti | | |
| Passività finanziarie non correnti | 146.194 | 137.869 |
| - Debiti finanziari | 119.944 | 110.976 |
| - Passività per locazioni finanziarie | 26.250 | 26.893 |
| - Altre passività finanziarie | - | - |
| TFR e altri fondi relativi al personale | 662 | 686 |
| Fondo imposte differite | - | - |
| Fondi per rischi ed oneri futuri | 12.297 | 12.297 |
| Debiti vari e altre passività non correnti | 319 | 319 |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B) | 159.472 | 151.171 |
| Passività correnti | | |
| Passività finanziarie correnti | 19.010 | 23.260 |
| - Debiti finanziari | 17.204 | 21.393 |
| - Passività per locazioni finanziarie | 1.652 | 1.713 |
| - Altre passività finanziarie | 154 | 154 |
| Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti | 5.152 | 11.174 |
| - Debiti commerciali | 1.987 | 2.657 |
| - Debiti per imposte correnti | - | - |
| - Debiti vari e altre passività correnti | 3.165 | 8.517 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C) | 24.162 | 34.434 |
| Passività cessate destinate ad essere cedute | - | - |
| Di natura finanziaria | - | - |
| Di natura non finanziaria | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C) | - | - |
| TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D) | 183.634 | 185.605 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E) | 286.321 | 293.985 |

IPI S.p.A.**CONTO ECONOMICO**

| 31.12.2011 | (importi espressi in migliaia di euro) | 30.06.2012 | 30.06.2011 | Differenza |
|----------------|---|----------------|----------------|----------------|
| 10.432 | Ricavi | 2.921 | 5.736 | (2.815) |
| 1.505 | Altri proventi | 692 | 790 | (98) |
| 11.937 | Totale ricavi e proventi operativi | 3.613 | 6.526 | - 2.913 |
| (3.078) | Acquisti di materiali e servizi esterni | (1.273) | (1.109) | 164 |
| (2.630) | Costi del personale | (1.421) | (1.815) | (394) |
| (597) | Altri costi operativi | (321) | (325) | (4) |
| (120) | Accantonamento fondi | (36) | - | 36 |
| 1.032 | Rilascio fondi | | 673 | 673 |
| (5.639) | Variazione delle rimanenze | (1.014) | 3.380 | (2.366) |
| | RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI | (452) | 570 | (1.022) |
| (179) | Ammortamenti | (195) | (98) | (97) |
| 0 | Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti | | 0 | 0 |
| (2.694) | Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti | (2.140) | (1.466) | (674) |
| (1.968) | RISULTATO OPERATIVO | (2.787) | (994) | (1.793) |
| | Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto | - | - | - |
| 3.072 | Proventi finanziari | 1.242 | 1.389 | - 147 |
| (5.707) | Oneri finanziari | (3.426) | (2.460) | (966) |
| (4.603) | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | (4.971) | (2.065) | (2.906) |
| 1.193 | Imposte sul reddito del periodo | 823 | 699 | 124 |
| | UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO | | | |
| - | Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute | - | - | - |
| (3.410) | UTILE (PERDITA) DI PERIODO | (4.148) | (1.366) | (2.782) |
| (3.323) | Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo | (1.545) | - | (1.545) |
| (6.733) | Utile (perdita) complessivo di periodo | (5.693) | (1.366) | (4.327) |

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2012 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI che risultano adeguate in relazione alle dimensioni e all'attività svolta.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti contenziosi di rilievo, anzi si sono definite alcune controversie in senso favorevole alla società.

Contenzioso tributario

Nulla di particolare da segnalare rispetto a quanto indicato nella relazione al Bilancio chiuso al 31.12.2011. In relazione alla Sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Torino sul contenzioso avente ad oggetto l'esercizio 2005 in capo a Lingotto Hotels S.r.l., a seguito dell'appello presentato dall'Ufficio impositore la società si è costituita in giudizio nel corso del mese di marzo.

Nel corso del mese di aprile è stato presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale di Torino contro l'avviso di accertamento a carico di ISI per l'esercizio 2006. Ricordiamo come l'accertamento avesse ad oggetto la disciplina anti-elusiva relativamente ad operazioni straordinarie di ristrutturazione del gruppo avvenute nel 2005 e nel 2006 e che lo stesso sia stato notificato oltre i termini di decadenza ordinari in quanto la violazione contestata comporterebbe, a parere dell'Ufficio impositore, l'obbligo di denuncia penale e, per questo motivo, i termini di legge a disposizione del Fisco risulterebbero raddoppiati.

Quanto al contenzioso Frala, la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, IPI ha presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nella parte in cui i Giudici hanno confermato il rilievo operato dall'Ufficio. A seguito dell'appello presentato anche da controparte, la società presenterà nei termini di legge le proprie controdeduzioni.

Infine, a seguito della verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000, è stato notificato nel corso del mese di luglio un accertamento ai fini IVA per l'esercizio 2008 con il quale è stato contestato un rilievo di importo immateriale e, comunque, privo di pregio. La società procederà a richiedere in via transattiva l'abbandono del rilievo in assenza del quale procederà comunque per le vie contenziose.

Azioni proprie

IPI non ha azioni proprie in portafoglio né della controllante.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

Con la controllante diretta IPI Domani S.p.A. non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali nel semestre. La controllante Mi.MO.SE. s.p.a. è sempre creditrice per oltre 13 milioni di euro nei confronti di una società del Gruppo del corrispettivo per la cessione di un contratto, credito pagato per 6 milioni dopo la chiusura del semestre, restando debitori per il restante importo. MI.Mo.Se. inoltre ha mantenuto le lettere di patronage impegnative rilasciate a banche, nell'esercizio 2011, nell'interesse di società del gruppo IPI, e senza oneri per le stesse, in occasione della erogazione di mutui assunti per l'acquisto di immobili.

Con l'azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di intermediazione, di consulenza e di prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato e comunque per ammontari non rilevanti.

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Non ci sono fatti di rilievo che siano intervenuti successivamente alla chiusura del 1° semestre 2012, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione.

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2012, in assenza di ulteriori vendite di immobili e con i servizi immobiliari che per la situazione del mercato immobiliare vedono i ricavi stabili se non in diminuzione, è un consolidamento delle posizioni conseguite con un risultato economico di sostanziale pareggio, salvo oneri straordinari al momento non previsti né prevedibili, e una riduzione dell'indebitamento finanziario.