

**RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2013**



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 2013

Relazione Semestrale al 30 giugno 2013

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 al 30 giugno 2013 il primo semestre 2013 con una perdita consolidata di periodo di 2,5 milioni di euro e un risultato complessivo positivo di 0,3 milioni, rispetto a un utile del primo semestre dell'esercizio 2012 di 2,1 milioni di euro per il quale era stata determinante una plusvalenza immobiliare di 6,8 milioni di euro. Il risultato complessivo comprende gli effetti dei derivati di copertura di rischio variazione tassi interesse, effetto rilevato come variazione di patrimonio netto senza passare dal conto economico.

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2013 è diminuito di 8,8 milioni migliorando così la posizione rispetto al 31/12/2012, per effetto della generazione di cassa derivante dalla attività ordinaria in particolare dalla vendita di immobili oltre che dai canoni di locazione.

IPI ha continuato a perseguire la propria strategia di crescita 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, e come "società di investimenti immobiliari", proprietaria al 30 giugno 2013 di immobili per circa 329 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 400 milioni

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2013 sono:

	I° semestre 2013	I° semestre 2012
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e proventi	17,9	15,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,4	1,9
Risultato operativo (EBIT)	2,1	7,5
Risultato prima delle imposte	(2,3)	2,5
Risultato netto	(2,5)	2,1
Dati Patrimoniali		
	30.06.2013	31.12.2012
Immobili	328,8	335,7
Indebitamento finanziario netto	197,0	205,8
Patrimonio netto	108,9	108,6
Capitale investito netto	305,9	314,4

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2013 sono stati 17,6 milioni di euro (15,7 milioni nel corrispondente semestre 2012), mentre i ricavi adusted sono stati 24,6 milioni (24,5 milioni nel primo semestre 2012) considerando anche la vendita di immobili iscritti tra le attività non correnti,

Detti ricavi sono stati generati da:

(Migliaia di euro)

2012		1° semestre 2013	1° semestre .2012	%
1.590	Vendite immobili	3.220	1.530	+110,5%
12.599	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.735	6.607	+1,9%
742	Servizi immobiliari	477	446	+6,9%
1.678	Intermediazione immobiliare e creditizia	852	1.071	-20,4%
10.220	Prestazioni alberghiere	5.332	5.284	+0,9%
2.164	Recupero spese	1.030	836	+23,2%
28.993	Totale Ricavi	17.646	15.774	+11,9%
8.750	Vendita immobili iscritti come attivo fisso	7.000	8.750	-20%
37.743	Totale ricavi rettificati	24.646	24.524	+0,50%

Il margine operativo lordo sale a 2,4 milioni di euro nel primo semestre 2013 rispetto ai 1,9 milioni del corrispondente semestre 2012, mentre il risultato operativo scende dai 7,5 milioni del primo semestre 2012 ai 2,1 milioni del primo semestre 2013 per effetto della minor plusvalenza (0,8 milioni nel primo semestre 2013 rispetto a 6,8 milioni dello stesso periodo dello scorso anno) originata dalla vendita del “Tetto del Lingotto” effettuata nel primo semestre del 2013 rispetto alla vendita, nello stesso periodo del 2012, di un’area adibita a parcheggio, entrambe iscritte a bilancio tra gli investimenti – attivo non corrente.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2013 sono stati di 4,4 milioni di euro, in diminuzione rispetto ai 5,4 milioni del 2012 per l’effetto combinato della diminuzione dell’indebitamento e della diminuzione dei tassi d’interesse.

L’indebitamento finanziario netto è diminuito oltre 8 milioni per effetto delle vendite di immobili e per l’impatto positivo della valutazione degli strumenti derivati di copertura tassi.

Nei primi mesi del semestre si sono ottenute nuove linee di credito per finanziare il circolante per un totale di 4,5 milioni e un finanziamento per investimenti di 0,5 milioni a 5 anni.

A fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 328,8 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 400 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario netto di 197 milioni pari a 1,82 volte il patrimonio netto e un loan to value del 62%.

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 dei servizi immobiliari di advisor e di intermediazione;
- la gestione degli 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.

Come fatti di rilievo nel semestre evidenziamo:

- la vendita del “Tetto del Lingotto” (Bolla, Pista, Ramo d’azienda ristorante, Elisuperficie);
 - l’acquisto di due immobili a Torino e la conclusione di un preliminare di vendita di uno di essi che al rogito comporterà una plusvalenza;
 - la conclusione della riqualificazione dell’immobile in Milano, via Manzoni con la prospettiva della vendita dello stesso;
 - il consolidamento della posizione di advisor e intermediario immobiliare;
 - la gestione diretta dei parcheggi al Lingotto
 - con sentenza pronunciata il 20 giugno 2013 la Commissione Tributaria Regionale di Torino, ribaltando il giudizio di quella Provinciale, in parziale accoglimento dell’appello principale dell’Ufficio, ha confermato l’accertamento fiscale per quanto riguardava la contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione effettuate nel 2005, mentre in parziale accoglimento dell’appello incidentale delle società annullava l’accertamento relativamente ai rilievi in relazione ai quali nel primo grado di giudizio le società erano risultate soccombenti, confermando nel resto la sentenza appellata. La sentenza comporterà per IPI un onere per imposte, sanzioni e interessi di oltre 25 milioni in piccola parte già versate nei mesi/anni scorsi e per 13,8 milioni già accantonati in bilancio in specifico fondo rischi.
- Si presenterà ricorso in Cassazione contro la sentenza di secondo grado, oltre che l’istanza di sospensione della riscossione

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 a reddito

Gli immobili con un reddito da locazione sono in bilancio classificati sotto diverse voci, per un valore contabile di Euro 233,3 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2012 di Euro 234 milioni. Nel primo semestre 2013 hanno generato ricavi per 6,7 milioni di euro, in linea con il periodo corrispondente del 2012. In particolare i principali immobili a reddito sono:

Località	Destinazione d’uso
Torino Lingotto	Direzionale – Parcheggi
Milano, via Montenapoleone	Commerciale e uffici
Padova, via Uruguay	Uffici
Marghera, via Brunacci	Uffici
Bologna, via Darwin	Uffici
Torino, via Pianezza	Uffici

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 14,5% di fine esercizio 2012. I parcheggi hanno visto una riduzione dell’1,3% delle soste rispetto allo stesso periodo del 2012. Nel corso del primo semestre 2013 è stato acquistato un ufficio di mq.130 parte del complesso, subito concesso in locazione. Nel semestre è stato attivato un “temporary offices” per soddisfare esigenze/necessità di uffici per breve o limitato utilizzo, iniziativa che ha incontrato risposta molto positiva dal mercato.

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.

Il vacancy negli immobili in Bologna e Torino, via Pianezza è invariato.

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 2013.

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 progresso per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo anche se i ricavi restano in linea con il primo semestre del 2012.

Portafoglio Dinamico

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2013 per un valore complessivo di Euro 72 milioni (Euro 78 milioni al 31 dicembre 2012) 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
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
Torino via Bistagno	Uffici
Napoli Agnano	Uffici + area
Villastellone	Uffici + area

Nel corso del 2013 è stato acquistato l'immobile ad uso uffici, vuoto, in Torino via Bistagno già promesso in vendita subito dopo l'acquisto.

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 3,2 milioni (1,5 milioni nel corrispondente semestre del 2012) non potendo considerare tra i ricavi la vendita del Tetto del Lingotto per 7 milioni di euro (così come lo scorso anno dell'area a uso parcheggio per 8,7 milioni di euro).

La situazione economica generale e del mercato immobiliare non ha permesso di realizzare vendite in linea con gli obiettivi. Al 30 giugno 2013 sono già stipulati preliminari di vendita per euro 4,5 milioni relativi a unità degli immobili in Torino via Bistagno e Milano, corso Magenta, vendite che dovrebbero perfezionarsi entro la fine dell'esercizio per euro 3,2 milioni.

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
Marentino – Torino	Area sviluppo	Mq. 5.800 oltre ai 7.900 esistenti

Per l'area a Pavia l'Amministrazione Comunale ha accolto nel nuovo Piano di Governo del Territorio, recentemente approvato, le previsioni avanzate con il Piano Integrato che i proprietari dell'area hanno presentato.

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

A Marentino è stato approvato nei primi mesi del 2013 la variante al piano regolatore del comune che consente una nuova edificabilità di 5.800 mq residenziali oltre a permettere la riqualificazione della Villa con destinazioni d'uso flessibile (ricettivo, residenza, servizi privati ecc.).

L'andamento della gestione come società di servizi immobiliari e finanziari

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 0,5 milioni di euro sono in crescita del 7% rispetto allo stesso periodo del 2012.

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, ma si iniziano a vedere i primi risultati, anche se non sono ancora in linea con le aspettative.

L'acquisizione di incarichi pluriennali come esperto indipendente, oltre a dare una continuità di ricavi nel tempo, ha consentito di entrare in un segmento importante, sufficientemente ampio e qualificante.

Intermediazione immobiliare

La struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova oltre a Pisa per uno sviluppo turistico in loco, è completata e operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato. Si è inoltre ultimata la struttura delle filiali corporate con l'apertura della sede di Roma, che si aggiunge a quella di Torino e Milano.

IPI Intermediazione nel primo semestre 2013 ha intermediato operazioni per 30,3 milioni di euro (30,7 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2012).

I ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 0,9 milioni di euro nel primo semestre 2013 in calo rispetto al 1,1 milione del corrispondente periodo del 2012

Al 30 giugno 2013 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 972 milioni di euro (721 milioni di euro al 31 dicembre 2012).

Mediazione Creditizia

Nel primo semestre 2013 sono stati intermediati mutui per 4,2 milioni di euro (4,7 milioni nel corrispondente periodo del 2012). I piani di sviluppo di questa attività hanno ancora subito i rallentamenti legati alla congiunturale contrazione del credito. Si è comunque proseguito nello sviluppo sulle piazze di Torino, Milano e Roma anche con la creazione di una rete di agenti.

Attività alberghiera: I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2013 sono stati di 5,3 milioni, aumentati del 1% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, in corrispondenza con un aumento del tasso di occupazione e con una diminuzione del ricavo medio per camera. Il margine operativo lordo è di 250 mila euro rispetto a 107 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Principali Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2013 sono stati di 17.646 così composti:

2012		1° semestre 2013	1° semestre .2012	%
1.590	Vendite immobili	3.220	1.530	+110,5%
12.599	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.735	6.607	+1,9%
742	Servizi immobiliari	477	446	+6,9%
1.678	Intermediazione immobiliare e creditizia	852	1.071	-20,4%
10.220	Prestazioni alberghiere	5.332	5.284	+0,9%
2.164	Recupero spese	1.030	836	+23,2%
28.993	Totale Ricavi	17.646	15.774	+11,9%
8.750	Vendita immobili iscritti ad attivo fisso	7.000	8.750	-20%
37.743	Totale ricavi rettificati	24.646	24.524	+0,50%

Nel semestre è stato venduto il Tetto del Lingotto non considerato nei ricavi essendo la porzione immobiliare classificata tra gli investimenti immobiliari - immobilizzazioni. La vendita ha generato una plusvalenza.

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2012	(migliaia di euro)	30.06.2013	30.06.2012	Differenza
2.666	Spese consorzio (Lingotto+Villastellone)	1.695	1.500	195
1.829	Costi variabili Hotels	834	870	(36)
3.626	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.212	1.002	210
692	Materie di consumo	306	439	(133)
2.468	Utenze, Manutenzioni e altre spese	949	978	(29)
910	Pubblicità e promozione	369	643	(274)
1.054	Spese societarie	281	281	-
				-
485	Canoni concessioni edilizie	243	243	-
1.436	Spese condominiali	364	376	(12)
525	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	143	126	17
147	Altre consulenze e prestazioni	47	130	(83)
177	Locazioni passive	98	98	-
333	Assicurazioni	155	145	10
239	Commissioni bancarie	156	125	31
105	Prestazioni sistemiche	40	33	7
590	Noleggi	192	197	(5)
17.282	Totale acquisti e servizi esterni	7.084	7.186	(102)

Margine Operativo Lordo

Il margine operativo lordo sale a 2,4 milioni di euro nel primo semestre 2013 rispetto ai 1,9 milioni del corrispondente semestre 2012 mentre il risultato operativo scende dai 7,5 milioni del primo semestre 2012 ai 2,1 milioni del primo semestre 2013 per il minor effetto della plusvalenza originata dalla vendita del Tetto del Lingotto rispetto a quella originatasi dalla vendita di un'area adibita a parcheggio nel primo semestre del 2012, entrambe iscritte 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 2013 si chiude con una perdita di 2,5 milioni rispetto ad un utile di 2,1 milioni di euro del corrispondente semestre del 2012.

Risultato Complessivo

Il risultato complessivo – determinato ai sensi dello IAS1 – che tiene conto dell'effetto dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito, è un utile di 0,3 milioni al 30 giugno 2013 rispetto ad una perdita di 0,1 milioni di euro al 30 giugno 2012.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2013 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 145 persone rispetto ai 143 al 31 dicembre 2012, di questi 72 per l'attività immobiliare e creditizia (69 al 31 dicembre 2012) e 73 per la gestione alberghiera (74 al 31 dicembre 2012).

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.13	31.12.12	30.06.12
Dirigenti	9	8	8
Impiegati	98	97	102
Operai	38	38	36
Totale	145	143	146

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 410,9 milioni al 30 giugno 2013 rispetto ai 418,5 milioni del 31 dicembre 2012. La diminuzione è l'effetto delle vendite di immobili, della diminuzione dei crediti e degli ordinari ammortamenti.

Il Patrimonio netto di 108,9 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2012 per il risultato del periodo e per il recupero sulla 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 302 milioni alla fine di giugno 2013 (310 milioni al 31 dicembre 2012) si sono decimate sostanzialmente per l'effetto della restituzione delle quote capitale sull'indebitamento.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 328,8 milioni rispetto ai 335,7 milioni al 31 dicembre 2012 e la variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre, del normale processo di ammortamento, nonché degli investimenti sugli immobili. 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.

Gruppo IPI - Patrimonio Immobiliare e Indebitamento finanziario

	AL 31/12/2012				AL 30/06/2013				Canoni annuali	Scadenza finanziamenti	SLP MQ 2012	Classificazi one contabile dei beni	Garanzie
	Società	Valore di Mercato	Valore contabile	Debiti bancari residui	Destinazione d'uso	Valore di Mercato	Valore contabile	Debiti bancari residui					
Investimenti a reddito	319.008	233.976	199.752		319.008	233.261	199.054	14.000		166.655	1)2)3)4)	a) b)	
Portafoglio dinamico	84.271	78.001	37.871		77.494	71.744	33.106	260	2012-2013-2020-2019-2025	73.414	4)	a) b)	
Aree da sviluppare	25.040	23.686	11.144		25.040	23.757	11.144	-	2013-2018	46.520	4)	a)	
Totale Patrimonio	428.319	335.663	248.767		421.542	328.762	243.304	14.260		286.589			

1) Investimenti Immobiliari

2) Attività materiali - immobili di proprietà

3) Attività materiali in locazione finanziaria

4) 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 197,0 milioni e migliora rispetto al 31 dicembre 2012 di 8,8 milioni sostanzialmente per la generazione di cassa derivante dalla vendita di immobili e per effetto della valutazione al fair value dei derivati di copertura del rischio variazione tassi di interesse.

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 2013

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30.06.2013	31.12.2012
A.	Cassa	52	16
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v/ parti correlate	6.960	6.301
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	7.012	6.317
E.	Crediti finanziari correnti - di cui v/ terzi - di cui v/ parti correlate - di cui v/ collegate	16	16
F.	Debiti bancari correnti	(45.909)	(44.327)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente - di cui per rateo interessi su finanziamenti	(6.880)	(8.443)
H.	Altri debiti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ altri - di cui v/ banche per finanziamenti	(637)	(637)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(53.426)	(53.407)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(46.398)	(47.074)
K.	Debiti bancari non correnti	(167.430)	(175.622)
L.	Crediti finanziari non correnti	53.505	53.424
M.	Altri debiti non correnti	(36.655)	(36.497)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(150.580)	(158.695)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(196.978)	(205.769)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Riserva soprapprezzo azioni		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	
	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	IFRS							
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	-	-	-	-	(1.417)	(1.417)	(1.417)	-	-	(1.417)	
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	(5.627)	(5.627)	-	-	(5.627)	
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	(1.417)	(5.627)	(7.044)	-	-	(7.044)	
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	14.903	14.274	19.795	(922)	(1.417)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(1.417)	1.417	-	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	(2.524)	(2.524)	(2.524)	-	-	(2.524)	
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	2.819	2.819	-	-	2.819	
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	(2.524)	2.819	295	-	-	295	
Saldo al 30 giugno 2013	71.372	14.903	14.274	18.378	(922)	(2.524)	(6.597)	108.884	-	-	108.884

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2013	31.12.2012
(importi espressi in migliaia di euro)		
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	294	325
	294	325
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	21.508	21.233
- Beni in locazione finanziaria	20.497	20.627
	42.005	41.860
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	71.966	72.466
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	71.966	72.466
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	74	74
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	68	68
- Partecipazioni in altre imprese	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	53.505	53.424
Crediti vari e altre attività non correnti	111	111
	53.690	53.609
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	170.025	170.330
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	216.655	216.726
Attività classificate come detenute per la vendita	-	6.195
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	17.179	18.959
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	5.749	6.747
- Crediti vari e altre attività correnti	11.430	12.212
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.012	6.317
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	240.862	248.213
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	410.887	418.543

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2013	31.12.2012
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	108.884	108.589
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	46.633	48.050
- Riserva di copertura flussi di cassa	(6.597)	(9.416)
- Utili (perdite) del periodo	(2.524)	(1.417)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	108.884	108.589
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	204.085	212.119
- Debiti finanziari	167.430	175.622
- Passività per locazioni finanziarie	36.655	36.497
- Altre passività finanziarie		
TFR e altri fondi relativi al personale	2.323	2.548
Fondo imposte differite	1.500	1.500
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.007	14.007
Debiti vari e altre passività non correnti	103	103
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	222.018	230.277
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	53.426	53.407
- Debiti finanziari	50.149	50.111
- Passività per locazioni finanziarie	2.640	3.142
- Altre passività finanziarie	637	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	26.559	26.270
- Debiti commerciali	7.156	7.229
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	19.403	19.041
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	79.985	79.677
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	302.003	309.954
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	410.887	418.543

Gruppo IPI - Consolidato
CONTO ECONOMICO

31.12.2012	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2013	30.06.2012	Differenza
28.993	Ricavi		17.646	15.774	1.872
734	Altri proventi		259	54	205
29.727	Totale ricavi e proventi operativi		17.905	15.828	2.077
(17.282)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(7.084)	(7.186)	102
(8.577)	Costi del personale		(4.560)	(4.353)	(207)
(2.878)	Altri costi operativi		(1.244)	(998)	(246)
(431)	Accantonamento fondi		0	(174)	174
66	Rilascio fondi		0	40	(40)
0	Svalutazione Immobili			0	0
1.229	Variazione delle rimanenze		(2.665)	(1.294)	(1.371)
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		2.352	1.863	489
(2.110)	Ammortamenti		(1.071)	(1.150)	79
6.816	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		805	6.816	(6.011)
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
6.560	RISULTATO OPERATIVO		2.086	7.529	(5.443)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
1.335	Proventi finanziari		66	418	352
(9.180)	Oneri finanziari		(4.446)	(5.424)	978
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.294)	2.523	(4.817)
(132)	Imposte sul reddito del periodo		(230)	(409)	179
	(1.417) UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.524)	2.114	(4.638)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
	(1.417) UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(2.524)	2.114	(4.638)
	altre componenti del conto economico complessivo				
(5.627)	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		2.819	(2.223)	5.042
	(5.627) UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		2.819	(2.223)	5.042
	(7.044) UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		295	(109)	404

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2013 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI, fatta eccezione per la riorganizzazione conseguente alla decisione di gestire direttamente i parcheggi e a quella relativa agli obblighi di legge relativi alla mediazione creditizia che ha comportato l'obbligo di utilizzare per quest'ultima attività un veicolo societario dedicato.

Nel periodo sono inoltre state incentivate alcune uscite di personale. L'assetto ora risulta adeguato in relazione alle dimensioni e all'attività svolta.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti contenziosi di rilievo rispetto a quelli già in essere al 31 dicembre 2012, che non hanno questi ultimi avuto peraltro particolari sviluppi nel semestre.

Contenzioso tributario

La Commissione Tributaria Regionale ribaltando il giudizio della Provinciale ha confermato l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva contestata dalla Agenzia delle Entrate, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – su altre posizioni sempre riferita al 2005. La Società interporrà il ricorso in Cassazione contro la decisione della Commissione Regionale. L'onere per imposte, sanzioni e interessi che deriverà da detta decisione sarà superiore ai 25 milioni di euro, in piccola parte già pagati e per 13,8 milioni già accantonati in specifico fondo del bilancio..

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 indiretta MI.MO.SE. s.p.a. è sempre creditrice per oltre 8 milioni di euro, nei confronti di una società del Gruppo, a titolo di corrispettivo per la cessione nel 2011 di un contratto. 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 2013, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione.

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2013, 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 di possibile peggioramento dei margini.

12 settembre 2013

L' Amministratore Delegato