

**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE  
AL 30 GIUGNO 2009**





---

**SEMESTRALE**  
**al 30 giugno 2009**

IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/57 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

## Indice

	Pag.
ORGANI SOCIALI	5
STRUTTURA SOCIETARIA AL 30 GIUGNO 2009	7
GRUPPO IPI DATI DI SINTESI	8
CAPITALE SOCIALE E AZIONISTI	10
<b>RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE</b>	<b>12</b>
• Scenario di mercato e attività svolta	14
• Patrimonio Immobiliare di Gruppo.	16
• Risorse umane	24
• Vertenze in corso	26
<b>ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO</b>	<b>30</b>
ANDAMENTO ECONOMICO - PATRIMONIALE DELLA IPI S.P.A.	42
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	44
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	47
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	50
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	56
<b>BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO</b>	
• Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	60
• Conto Economico complessivo consolidato	62
• Variazione Patrimonio Netto	63
• Rendiconto Finanziario consolidato	64
• Principi contabili e note esplicative	65
ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	111
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE	112

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente  
(nominato con atto del 27.06.2007) Francesco Tatò

Amministratore Delegato  
Amministratori Vittorio Moscatelli\*  
Riccardo Bonasso  
Giovanni Ferreri  
Giovanni Ossola  
Donato Pezzuto  
Massimo Segre\*

Direttore Generale Fosco Ferrato

\* Vittorio Moscatelli e Massimo Segre sono stati cooptati dal Consiglio di Amministrazione del 30 giugno 2009, a seguito delle dimissioni di Silvano Boroli e di Pier Ettore Olivetti Rason, in carica sino alla prossima Assemblea degli Azionisti.

Nominato dall'Assemblea degli azionisti del 20/06/2007 in carica sino all'Assemblea di approvazione del Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2009.

### Collegio Sindacale

Presidente Antonio Massimo Musetti

Sindaci Effettivi Fabrizio Manacorda  
Carlo Re

Sindaci Supplenti Maurizio Gili  
Marco Giuliani  
Riccardo Rota

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 29/04/2009 in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2011.

### Comitato di Remunerazione

Presidente Giovanni Ossola  
Componenti Giovanni Ferreri\*  
Massimo Segre\*

\* nominati dal Consiglio di Amministrazione del 30 giugno 2009 a seguito delle dimissioni di Silvano Boroli e Pier Ettore Olivetti Rason

## **Comitato Controllo Interno**

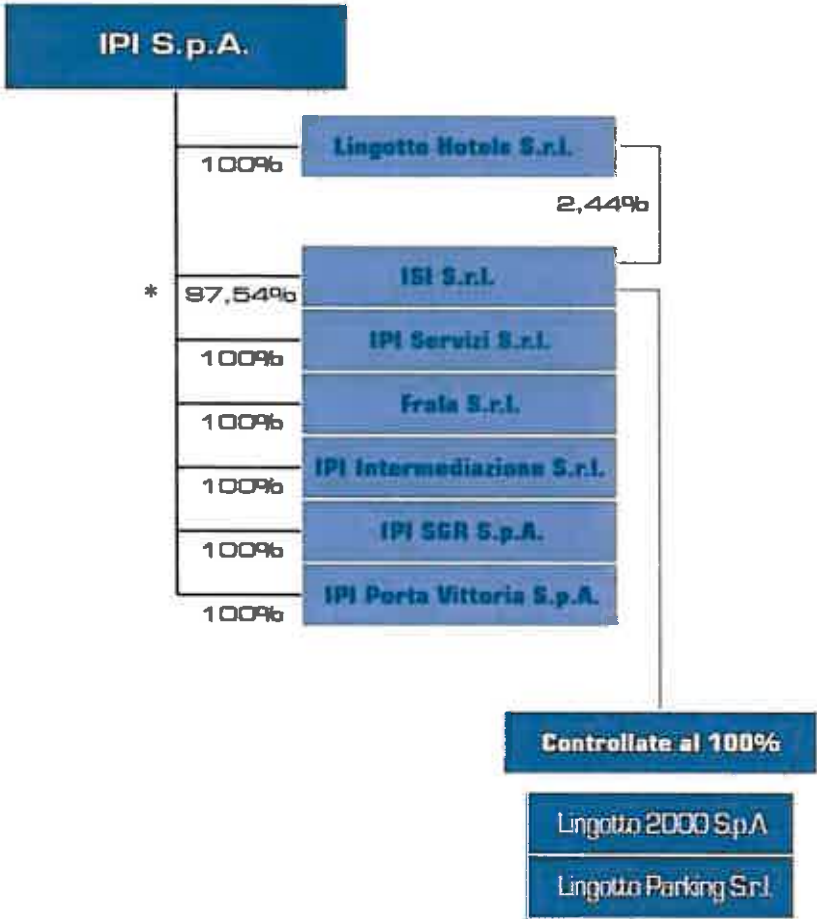
Presidente	Giovanni Ferreri
Componenti	Riccardo Bonasso
	Donato Pezzuto

## **Società di Revisione**

KPMG S.p.A.

Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti del 3/05/2006 per il periodo 2006 – 2011.

# Struttura societaria al 30 giugno 2009



\* la partecipazione dello 0,02% risulta di titolarità di Gruppo Coppola S.p.A. in liquidazione.

## Gruppo IPI Dati di Sintesi

(euro milioni)	I° semestre 2009	I° semestre 2008
<b>Dati Economici</b>		
Totale Ricavi e Proventi	13,7	22,4
Margine operativo lordo (EBITDA)	(4,1)	4,3
Risultato operativo (EBIT)	(5,2)	8,2
Risultato prima delle imposte	(8,3)	0,3
Risultato netto	(8,5)	(0,05)
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>30.06.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Posizione Finanziaria Netta	(208,4)	(226,9)
Patrimonio netto	158,3	134,2
Capitale investito netto	366,7	361,1
Immobili	370,1	371,3
	<b>I° semestre 09</b>	<b>I° semestre 08</b>
Dipendenti numero medio nel semestre	147	162
Dipendenti numero puntuale al 30 giugno	144	160
<b>Principali Indicatori</b>		
	<b>I° semestre 09</b>	<b>31.12.2008</b>
ROE – Redditività del capitale proprio	- 5,4%	8%
ROI – Redditività operativa	-1,2%	6%
ROS – Redditività dei ricavi	-38%	46%
Patrimonio netto per azione	2,22	3,29



## **Principali Dati Economico - Finanziari**

### **Grandezze di performance**

Nella presente relazione sulla gestione e nel bilancio consolidato del Gruppo IPI al 30 giugno 2009, 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 sostitutive 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 a 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 a 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.

## Capitale Sociale e Azionisti

### Capitale Sociale

Capitale sociale	Euro	71.372.233
Azioni ordinarie	n.	71.372.233

### Azionisti

Gli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che rappresentano una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 30 giugno 2009, sulla base delle risultanze del Libro Soci , integrate delle comunicazioni a Consob e delle altre informazioni disponibili sono:

Azionista	n. azioni	%
<b>Massimo Segre</b> per il tramite di: PI Domani S.p.A. in pegno a favore di Banca Popolare di Novara S.p.A.	54.147.257	75,866
<b>Compagnia Finanziaria Torinese S.p.A.</b> per il tramite di: Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.	5.154.959	7,222
<b>Coppola Danilo</b> per il tramite di FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione oggetto di sequestro penale e diritto di voto al custode giudiziario e di cui n.3.450.000(4,83%) in pegno a favore di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.	3.853.360	5,399

L'aumento di capitale si è chiuso l' 8 aprile 2009 con l'integrale sottoscrizione delle azioni emesse con un introito di circa 32,5 milioni di euro ( compresi circa 2 milioni di euro relativi alla vendita dei diritti inoptati, offerti in borsa dal 1° al 7 aprile 2009).

Sempre in relazione agli accadimenti societari il 30 marzo 2009 BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ha lanciato un' OPA obbligatoria sulle azioni IPI al prezzo di euro 1,3 a seguito del superamento della soglia del 30% nella partecipazione in IPI per acquisizioni non correlate alla sottoscrizione dell'aumento di capitale (escussione di un pegno). Infine il 16 giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974

azioni IPI di proprietà della Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI, ad un prezzo unitario di € 1,90 per azione.

MI.MO.SE. S.p.A., sempre il 16 giugno 2009, ha inoltre acquistato n. 17.897.283 azioni IPI, pari al 25,08% del capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.) ad un prezzo unitario di € 1,90 per azione con pagamento dilazionato.

MI.MO.SE. S.p.A ha quindi trasferito a IPI DOMANI S.p.A. dette azioni. IPI DOMANI S.p.A è titolare quindi complessivamente di n. 54.147.257 azioni IPI pari al 75,87% del capitale sociale di IPI e ha lanciato un'Offerta Pubblica d'Acquisto (OPA) obbligatoria di tutte le restanti azioni IPI al prezzo di € 1,90 ciascuna, alla quale gli azionisti IPI potranno aderire nel periodo dal 3 agosto 2009 al 4 settembre 2009

#### **Andamento del titolo IPI in Borsa**

Prezzo minimo : euro 1,155 il 6 marzo 2009

Prezzo massimo: euro 2,270 il 30 marzo 2009

## Relazione intermedia sulla Gestione

I risultati conseguiti dal Gruppo IPI nel Primo Semestre 2009 vanno inquadrati nel contesto della crisi del mercato immobiliare e dei diversi cambiamenti intervenuti nella compagine sociale.

Il risultato del Primo Semestre 2009 (perdita di 8,5 milioni di euro), al netto di accantonamenti, proventi e oneri straordinari non ricorrenti negativi per 6,6 milioni di euro, si è chiuso in linea con il risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente sempre al netto di accantonamenti, oneri e proventi straordinari che erano stati positivi per 2 milioni di euro.

Nel primo semestre 2009, caratterizzato dalla crisi del mercato immobiliare e della economia in generale, il Gruppo IPI ha registrato una diminuzione dei ricavi da vendite di immobili, oltre che un andamento negativo dell'attività alberghiera.

Per contro si è registrata una crescita rispetto al primo semestre 2008 sia dei ricavi per servizi immobiliari e intermediazione, sia dalla gestione del complesso immobiliare del Lingotto.

I ricavi del Primo semestre 2009, inclusi i ricavi della vendita immobili, ammontano a 13,6 milioni di euro rispetto ai 22,3 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo è negativo per 4,1 milioni di euro rispetto a un margine positivo di 4,3 milioni di euro del primo semestre 2008. Determinante è stato l'accantonamento di 7 milioni di euro al fondo rischi per il contenzioso, imposte e sanzioni relative ad esercizi precedenti, oltre a costi non ricorrenti per oltre 0,9 milioni di euro per oneri non capitalizzabili relativi alla definizione delle pendenze a seguito del fermo cantiere dell'iniziativa di sviluppo immobiliare di Porta Vittoria, oltre a un trattamento di fine mandato.

Il risultato operativo nel primo semestre 2009 è negativo per 5,2 milioni di euro (sarebbe stato positivo senza l'accantonamento citato di 7 milioni di euro al fondo rischi) rispetto a un risultato positivo di 8,2 milioni di euro del corrispondente periodo dell'esercizio 2008.

Ha concorso al risultato anche una sostanziale riduzione degli oneri finanziari correlata all'andamento dei tassi di interesse.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI non è stato interessato da particolari variazioni nel corso del primo semestre 2009 e presenta un valore di bilancio di 370,1 milioni di euro a fine giugno 2009 (371,3 milioni di euro a fine giugno 2008). Il valore di mercato valutato al 31 dicembre 2008 da una primaria società di valutazione, si ritiene sostanzialmente invariato e pari a 429,9 milioni di euro (detto valore rispetto al 31/12/2008 considera il valore peritato degli immobili venduti).

L'indebitamento finanziario netto è passato da 226,9 milioni di euro a 208,4 milioni di euro soprattutto per effetto dell'aumento di capitale eseguito nel semestre.

Nei mesi di aprile - giugno si è dato corso al pagamento dello scaduto relativo all'iniziativa di Porta Vittoria, riavviati i lavori e sono proseguiti gli incontri con il Comune di Milano volti alla individuazione di possibili cambi di destinazioni d'uso, all'ottimizzazione delle diverse destinazioni e funzioni del progettato intervento.

## **Scenario di Mercato e Attività svolta**

### **Andamento del Mercato Immobiliare<sup>(1)</sup> nel primo semestre 2009**

Nel primo semestre 2009 si è assistito al protrarsi dell'andamento dell'ultimo trimestre del 2008 che ha visto un progressivo raffreddamento del mercato immobiliare, con tempi di vendita sempre più lunghi e non si ipotizza una inversione di tendenza per il prossimo semestre.

#### **RESIDENZIALE**

---

Nel primo semestre del 2009 il mercato residenziale nelle grandi aree urbane italiane ha mostrato un ulteriore affaticamento. La città che ha tenuto meglio è stata Genova mentre le più colpite sono state Milano e Bologna. Nei maggiori mercati urbani la domanda di abitazioni è sempre più debole.

La conseguenza di questa domanda debole e attendista è un calo significativo del numero di compravendite.

La lentezza e incertezza delle dinamiche negoziali si riflette sui tempi di vendita ancora più dilatati e sugli sconti in costante aumento.

Risentono di tale andamento anche le abitazioni di pregio che iniziano a risultare anch'esse in flessione.

#### **UFFICI**

---

Per quanto concerne il mercato terziario si continua a registrare un ulteriore peggioramento della domanda e del numero delle compravendite.

In questo comparto le indicazioni prevalenti sono di flessione per quanto concerne le compravendite e di stabilità per le locazioni, seppure con tendenza alla trattativa in diminuzione dei canoni.

Per il comparto direzionale le indicazioni riflessive si fanno più marcate nelle periferie, con trend che accomunano le tempistiche di vendita e locazione agli sconti praticati.

Per il prossimo futuro gli operatori prevedono, a fronte di una correzione dei valori di transazione, un tendenziale calo del loro numero. Le città in cui si prevedono trend più preoccupanti nei prossimi mesi risultano essere Venezia, Palermo e Bari.

## COMMERCIALE

---

Il mercato degli immobili commerciali mostra un'evidente debolezza in particolare nel comparto negozi. Ciò nonostante risulta essere un segmento di mercato in sostanziale tenuta, in particolare per le medie e grandi superfici.

Analogamente a quanto già rilevato per le altre tipologie si allungano le tempistiche di vendita e locazione e si ampliano gli sconti sul prezzo.

## INDUSTRIALE

---

Il mercato degli immobili produttivi ha continuato a registrare segnali di stabilità nelle compravendite e nelle locazioni, con una domanda e un'offerta stazionaria, tempi di permanenza sul mercato leggermente allungati e percentuali di sconto, rispetto ai prezzi iniziali richiesti, che talvolta raggiungono il 10%.

Trend leggermente migliore per gli immobili da destinare a logistica dove è presente una domanda di spazi, ma solo di buona qualità, reperibile quasi esclusivamente nelle nuove realizzazioni.

(1) fonte: pubblicazioni Aspesi

## Patrimonio Immobiliare di Gruppo

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI denota una struttura equilibrata nelle componenti di reddito, trading e sviluppo.

### Immobili destinati alla commercializzazioni (Trading)

Il portafoglio di trading, ubicato nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, risulta nel suo insieme di elevata qualità, locato a prezzi di mercato e a primari conduttori che sono impegnati con contratti a medio-lungo termine.

### Immobili d'investimento (Lingotto)

Il portafoglio a reddito, costituito dal complesso polifunzionale del Lingotto, è suscettibile di ulteriore creazione di valore sia nella parte ricettiva e terziaria sia per quanto concerne i parcheggi.

### Immobili in fase di sviluppo (Porta Vittoria)

La componente di valorizzazione è costituita dall'iniziativa di Porta Vittoria, che rappresenta una delle più significative operazioni di sviluppo immobiliare della città di Milano nei prossimi anni.

Rappresentiamo nella tabella seguente, il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI distinto per destinazione strategica (sviluppo – reddito - trading), con indicazione del valore contabile, della società proprietaria e dell'indebitamento finanziario garantito da ciascun immobile:



	AL 31/12/2008		AL 30/06/2009		Società proprietaria	Scadenza finanziamenti	Classificazioni contabile dei beni	Garanzie
	Valore contabile	Debiti bancari residui	Valore contabile	Debiti bancari residui				
Porta Vittoria	135.236		135.727		IPI Porta Vittoria S.p.A.		4)	
<b>Progetti di sviluppo</b>	<b>135.236</b>	<b>-</b>	<b>135.727</b>	<b>-</b>				
Uffici e magazzini	76.390		75.956		Lingotto 2000 S.p.A.		1) - 2)	
Bolla, Eliporto, Rtslopista	6.695		6.632		Lingotto 2000 S.p.A.		1)	
Parcheggi	5.423		5.393		Lingotto Parking S.r.l.		2)	
Hotel Le Meridien	21.473	17.332	21.362	16.776	Lingotto Hotels S.r.l.	07/2016	3)	c)
Hotel Art + Tech	15.369		15.293		Lingotto Hotels S.r.l.		2)	
<b>Lingotto</b>	<b>125.356</b>	<b>17.332</b>	<b>124.636</b>	<b>16.776</b>				
TO Marenlino	3.500		3.500		IPI S.p.A.		4)	
BO via Darwin	30.500		30.500		ISI S.r.l.		4)	
FI via Campofiore	13.600	77.394	13.600	77.281	ISI S.r.l.	06/2010	4)	a)d)
TO via Oliveto	790		790		ISI S.r.l.		4)	
PD via Uruguay	10.600	10.881	10.513	10.680	IPI S.p.A.	10/2019	5)	c)
VE via Brunacci	20.900	20.311	20.768	19.936	IPI S.p.A.	10/2019	5)	c)
MI c.so Magenta	30.865	17.298	30.047	17.606	Frala S.r.l.	12/20-10/09	4)	b)d)
<b>Trading</b>	<b>110.755</b>	<b>125.884</b>	<b>109.718</b>	<b>125.503</b>				
<b>Totale Patrimonio</b>	<b>371.341</b>	<b>143.216</b>	<b>370.081</b>	<b>142.279</b>				

- 1) Investimenti imm.n-immobili di proprietà
- 2) Attività materiali-immobili, impianti e macchinari di proprietà
- 3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria
- 4) Rimanenze di magazzino
- 5) Investimenti imm.n-beni immobili in locazione finanziaria

- a) Ipoteca a BPL sui 3 immobili e 100% quote Lingotto Parking Srl
- b) Ipoteca su parte degli immobili :  
Banca di Sardegna - palazzina 11  
Banca delle Marche - palazzina 13
- c) Trattasi di immobili detenuti attraverso contratti di leasing finanziario ove la proprietà dell'immobile in capo alla società di leasing costituisce garanzia a fronte del finanziamento concesso
- d) Fidejussioni

Di seguito una tabella che riepiloga sinteticamente le variazioni intervenute dal 31.12.2008 al 30.06.2009 nel patrimonio immobiliare del gruppo:

Importi in €/000	Immobili da investimento	Immobili in fase di sviluppo	Immobili da commercializzare	Totale
Saldo al 31 dicembre 2008	125.350	135.236	110.755	371.341
Acquisti/Vendite e variazione area di consolidamento			(818)	(818)
Costi Incrementativi	9	491		500
Riclassifiche				-
Rivalutazioni (Svalutazioni)				-
Ammortamenti	(723)		(219)	(942)
Saldo al 30 giugno 2009	124.636	135.727	109.718	370.081

Si segnala inoltre che il 90% delle azioni della Lingotto 2000 S.p.A. e comunque per un importo non superiore a 90 milioni di euro sono costituite in garanzia del finanziamento di oltre 80 milioni di euro a suo tempo accordato da Tikal Plaza S.A. e con scadenza 31.12.2009.

Per quanto riguarda gli immobili di investimento destinati alla locazione di proprietà di IPI S.p.A., pur avendo una concentrazione dei contratti di locazione su pochi clienti, non si prevedono rischi connessi a questa circostanza dal momento che proseguono regolarmente i contratti di locazione a suo tempo stipulati, che prevedono la permanenza dei conduttori sui siti essendo gli stessi strumentali alla loro attività.

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare valutato al 31 dicembre 2008 da una primaria società di valutazione, si ritiene sostanzialmente invariato e pari a 429,9 milioni di euro (detto

valore rispetto al 31/12/2008 considera il valore peritato degli immobili venduti). Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per la determinazione del valore di mercato non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

Di seguito diamo una rappresentazione sintetica dei diversi settori del mercato immobiliare nell'ambito dei quali il Gruppo IPI esercita la propria attività:

## Sviluppo Immobiliare

IL Gruppo IPI è impegnato nell'iniziativa di sviluppo immobiliare sull'area della ex stazione ferroviaria di Porta Vittoria in Milano.

Inoltre svolge servizi della promozione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree ed immobili per conto terzi.

### Iniziativa Porta Vittoria

Come ampiamente illustrato nei precedenti documenti di bilancio, l'iniziativa di Porta Vittoria che consta di circa mq.40.000 di superficie lorda di pavimento da realizzare fuori terra oltre a circa 70.000mq di parcheggi interrati, per i quali sono stati ottenuti tutti i necessari permessi di costruire, ha subito un fermo cantiere durato circa due anni, causato dalla assenza di mezzi per finanziare la realizzazione delle opere. Fin qui sono stati realizzati gli scavi, parte delle bonifiche e delle opere di urbanizzazione.

Grazie alla positiva conclusione dell'aumento di capitale, nel corso del secondo trimestre 2009 è stato possibile provvedere al pagamento dello scaduto e riprendere i lavori di completamento delle urbanizzazioni a cui seguiranno poi le costruzioni degli edifici previsti.

#### a. Rapporti con il Comune di Milano.

Il Comune di Milano ha formalizzato la proroga dei termini del Programma Integrato di Intervento (PII) al maggio 2012, facendo riferimento al termine indicato nell'Accordo di Programma dello stesso PII che prevede una durata di dieci anni dalla stipula della convenzione. E' stata in parallelo depositata l'istanza di proroga di 24 mesi dal maggio 2009, del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria. E' allo studio il cambiamento di alcune destinazioni d'uso, con l'obiettivo di eliminare multisala e fitness ed inserire al loro posto pari superfici residenziali e di terziario. Infine nel corso del semestre sono stati saldati la maggiorparte dei debiti relativi ai permessi di costruzione ed è stata concordata una rateizzazione per quanto riguarda gli interessi ad essi riferiti.

#### b) Rapporti con l'impresa appaltatrice dei lavori.

Con l'impresa appaltatrice di tutti i lavori dell'iniziativa porta Vittoria si è concluso un accordo il 10 luglio 2009 per la definizione delle pendenze ed il riavvio dei lavori stessi. L'accordo prevede tra l'altro l'immediato riavvio delle opere di urbanizzazione e delle opere private ad esse connesse,

e un tempo di 90 giorni per ridefinire alcune condizioni del contratto (tra cui tempi e rate di pagamento) anche connesse ad una diversa modalità di avanzamento del cantiere. L'inizio lavori delle opere private è posticipato alla positiva conclusione di tale fase di approfondimento. L'accordo prevede anche l'abbandono del procedimento giudiziale ordinario avviato ad agosto 2008 dall'impresa Colombo Costruzioni.

### **Iniziative per conto terzi**

Le iniziative di sviluppo che IPI ha in corso per conto di terzi riguardano:

**Boccadarno - Marina di Pisa.** Il proseguimento delle attività di coordinamento dell'iniziativa di Marina di Pisa che prevede la realizzazione di un porto turistico per 500 posti barca e l'insediamento di funzioni residenziali, turistico-ricettive, commerciali, artigianali e di servizio per complessivi 55.000 mq di Superficie Utile Lorda. Le attività svolte riguardano il coordinamento dell'intero progetto. L'iniziativa si svilupperà sull'arco di cinque anni (2008 - 2012)

**Cosmopolitan – Tirrenia** incarico di coordinamento tecnico dell'iniziativa immobiliare a Tirrenia per la Cosmopolitan Film Srl. L'iniziativa prevede la realizzazione di circa 10.000 mq di nuove residenze oltre a un albergo a 4 stelle (200 camere) dotato di piscina, centro congressi, centro spa, strutture sportive e spiaggia privata.

Le attività svolte per la Società Cosmopolitan hanno avuto come esito anche l'acquisizione dell'incarico di commercializzazione di 10.000 mq di residenze, affidato in data 12/05/2009 a IPI Intermediazione.

**Sviluppo Navicelli – Pisa** incarico di coordinamento tecnico dell'iniziativa immobiliare a Pisa, compresa nel Piano Particolareggiato "Parco Urbano di Porta a Mare ed area per insediamenti per la cantieristica da diporto e attività complementari", prevede la realizzazione di superfici artigianali, di servizio alla nautica, commerciali e terziarie, di una darsena, e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Intermediazione Immobiliare**

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative site in Torino, Milano, Genova e Firenze.

L'operatività del primo semestre e in particolare quella del secondo trimestre ha interessato soprattutto l'intermediazione di operazioni in capo a clienti terzi tra i quali il più significativo, in termini di impatto economico, è stata la promozione della vendita di un complesso industriale di 40.000 mq in Acerra (NA) dell'Avio S.p.A.. La commercializzazione del patrimonio a trading del Gruppo non ha, invece, portato a conclusione alcuna proposta in particolare.

In merito all'acquisizione di incarichi, si segnala un importante mandato per la commercializzazione di circa 100 unità immobiliari a Tirrenia (Pisa) in fase di costruzione per un valore di circa 40 milioni di euro, portando il totale di incarichi acquisiti nel primo semestre 2009 ad oltre 50 milioni di euro rispetto ai 40 milioni di euro del corrispondente periodo dello scorso anno.

## **Servizi Immobiliari**

I servizi offerti dalla controllata IPI Servizi S.r.l. riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari di primarie Società, delle Società del Gruppo IPI e di Fondi Immobiliari, attraverso attività di "property e facility management", "due diligence" e di "consulting".

La Società, nel corso del semestre, ha proseguito l'attività focalizzandosi sui patrimoni immobiliari delle Società del Gruppo IPI e su alcuni clienti terzi e fondi immobiliari. L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 1.700 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 1.100.000 mq., circa 260 contratti di locazione gestiti, per un ammontare di circa 33 milioni di canoni annui.

Il primo semestre è stato, comunque, leggermente migliore rispetto a quello del 2008 soprattutto grazie alla liquidazione di un importante Fondo Immobiliare che ha generato delle interessanti opportunità d'investimento da parte di Clienti storici di IPI Servizi per i quali ha svolto attività di due diligence.

## Valorizzazione del complesso “Lingotto”

L'attività è volta a garantire e sviluppare l'importante immobile di Proprietà in un'ottica di ottimizzazione della redditività.

Il Gruppo attraverso le controllate Lingotto 2000 S.p.A. e Lingotto Parking S.r.l è proprietario nel complesso il “Lingotto” in Torino di:

**Uffici** per una superficie lorda complessiva di mq 45.850 e **Magazzini** per una superficie complessiva di mq 5.175. Detti spazi sono concessi in locazione a primari soggetti con una percentuale di occupazione intorno al 90%.

**Parcheggi** per numero 3.883posti auto (2.050 in superficie e 1.833 interrati) per una superficie lorda complessiva pari a 167.000 mq.

**La Bolla**, sala riunioni panoramica di 130 mq, progettata dall'architetto Renzo Piano e divenuta l'elemento architettonico simbolo del Lingotto

**L'Elisuperficie**, per una superficie di circa 450 mq è sorretta da una struttura a bilancia che sostiene – con l'altro braccio – la Bolla ed è abilitata per l'atterraggio diurno e notturno.

**Ristorante “La Pista”** per una superficie lorda complessiva di mq. 465 ha riaperto i battenti dopo un periodo di fermo.

Nel primo semestre sono proseguite le attività di valorizzazione, con la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso anche a cura del Consorzio Lingotto che ha la responsabilità della gestione delle parti comuni, e la promozione del centro con l'obiettivo anche di riempimento delle spazi ad uso ufficio liberi.

## Attività Alberghiera

L'attività alberghiera in capo alla società Lingotto Hotels S.r.l. è esercitata direttamente in Torino – Lingotto con i due alberghi Le Méridien ed il Turin Art+Tech, (quattro e cinque stelle) per circa 380 camere complessive sulla base di un contratto di management con Le Méridien marchio del gruppo alberghiero Starwood Hotels & Resorts.

Nel primo semestre 2009 l'attività alberghiera chiude con un risultato negativo per una pesante diminuzione di presenze a causa soprattutto della crisi economica generale che dal Novembre 2008 ha fatto sentire i suoi effetti in modo molto pesante sull'attività alberghiera in Torino. Si sono registrate, infatti, importanti contrazioni in particolare nei segmenti più importanti per gli alberghi del Lingotto legati alle attività Congressuali di gruppi e manifestazioni, e alle prenotazioni individuali legate alle attività commerciali ed industriali, fortemente ridotte a causa della riduzione dei soggiorni e dei periodi medi di pernottamento dei clienti prenotati dalle aziende.

Conseguentemente l'occupazione camere dei 2 alberghi nel periodo, è scesa dal 60% al 48%, malgrado l'estensione dei periodi di chiusura invernale ed estiva del Le Méridien Turin Art+Tech, adottate quale misura di contenimento dei costi.

Tale tendenza negativa trova conferma nella performance del Competitive Set di riferimento (NH Jolly Hotel Ligure, Starhotel Majestic, AC Hotel Torino, NH Santo Stefano, Holiday Inn Turin).

A protezione dei margini, sono state avviate misure di contenimento di costi, quali l'estensione del periodo di chiusura estiva del Le Méridien Turin Art+Tech, lo scarico di ferie esteso a tutto il personale, il congelamento delle previste assunzioni con contratti a tempo determinato, la riduzione del ricorso a lavoro interinale.

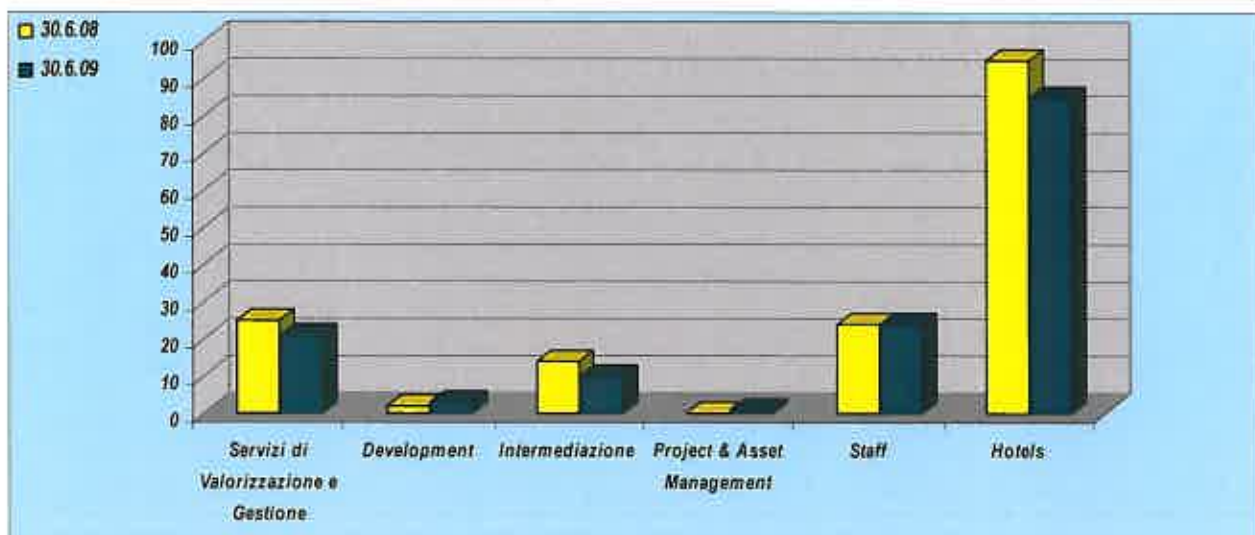
Nei prossimi mesi, malgrado alcuni lievi segnali di ripresa, prevediamo il perdurare della crisi in atto, con attività particolarmente ridotta nei mesi di Luglio e Agosto, mentre vi sono alcuni eventi Congressuali confermati per Settembre ed Ottobre, comunque non sufficienti a ripetere i volumi registrati negli stessi mesi del 2008.

## Risorse Umane

Al 30 giugno 2009 il personale dipendente di Gruppo, è composto da n 144 dipendenti così suddivisi:

### Organico per tipologia di servizi

	30.06.09	31.12.08	30.06.08
Servizi di Valorizzazione e Gestione	21	24	25
Development	3	2	2
Intermediazione	10	13	14
Project & Asset Management	1	-	-
Staff	24	22	24
<b>Totale</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>65</b>
Hotels	85	86	95
<b>Totale Generale</b>	<b>144</b>	<b>147</b>	<b>160</b>

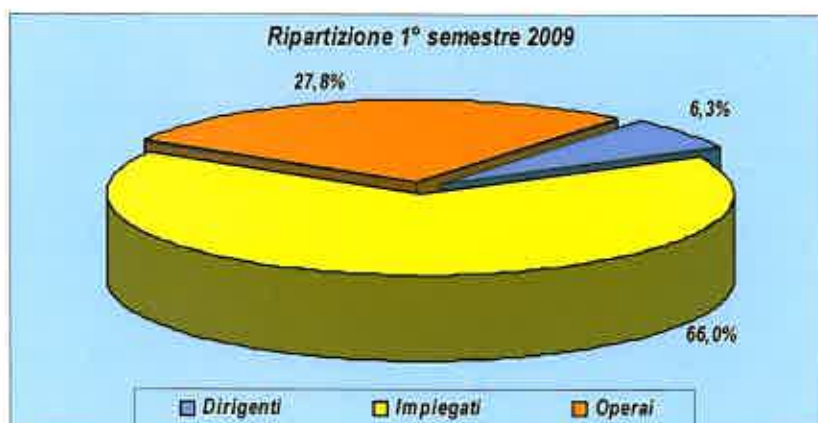


A livello consolidato si registra, rispetto al 31 dicembre 2008, una riduzione del personale pari a circa il 2% (3 unità) e rispetto al 30 giugno 2008, una riduzione del personale pari a circa il 10% (16 unità).

### Organico per categoria

	30.06.09	31.12.08	30.06.08
Dirigenti	9	9	8
Impiegati	95	98	105
Operai	40	40	47
<b>Totale</b>	<b>144</b>	<b>147</b>	<b>160</b>





Complessivamente, il 23% dell'organico è composto da dirigenti e professional qualificati.

#### Organico per Società del gruppo

	30.06.09	31.12.08	30.06.08
IPI SpA	29	25	27
IPI Intermediazione Srl	10	13	14
IPI Servizi Srl	20	23	24
Lingotto Hotels Srl	85	86	95
<b>Totale</b>	<b>144</b>	<b>147</b>	<b>160</b>

L'analisi sulla ripartizione societaria evidenzia una maggiore concentrazione del personale nel business degli Hotel.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure (formazione legale, informatica ecc.).

Nel corso del 1° semestre 2009, 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.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenzia in IPI Intermediazione S.r.l. un caso di infortunio sul lavoro di lieve entità e in Lingotto Hotels S.r.l. tre casi di infortunio sul lavoro di lieve entità.

## Vertenze in corso

IPI e le società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. I procedimenti giudiziari più rilevanti attualmente in essere attengono specificatamente a questioni legate ad attività di intermediazione e a doglianze su appalti affidati a terzi. Per tutte le cause giudiziali che coinvolgono le società del Gruppo sono stati appostati adeguati fondi a bilancio.

Le cause più significative (attive e passive) attualmente pendenti sono le seguenti:

### Contenzioso con Gruppo Risanamento

La risoluzione anticipata formulata da Risanamento (specificatamente Immobiliare Cascina Rubina s.r.l) del contratto preliminare per l'area ex Falck ha legittimato IPI alla richiesta di un sequestro conservativo nei confronti del Gruppo Risanamento, considerata la difficile situazione finanziaria in cui versa detto Gruppo per poi ottenere la restituzione delle somme anticipate (20 milioni di euro) per l'acquisto dell'area ed incamerate senza titolo da Immobiliare Cascina Rubina.

Il Tribunale di Milano nel respingere il ricorso per sequestro conservativo ha affermato il principio che IPI non fosse l'effettiva destinataria degli effetti giuridici del preliminare, pertanto IPI procederà con autonoma azione legale per ottenere la restituzione delle somme (20 milioni di euro) detenute e incamerate dal Gruppo Risanamento senza titolo.

Inoltre, a seguito del mancato assolvimento dell'impegno da parte di Risanamento, a far ottenere una permuta di diritti edificatori tra la Biblioteca Europea di Informazione e Cultura e IPI Porta Vittoria, IPI S.p.A. ha richiesto e ottenuto nei confronti di Risanamento un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per il pagamento di un'indennità di 12,5 milioni di euro.

In bilancio il credito verso il gruppo Risanamento è pari a 10 milioni rispetto ai 32,5 milioni potenzialmente vantabili nei confronti della controparte (20 milioni di crediti e 12,5 milioni di euro relativi al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo).

### Contenzioso con Colombo Costruzioni S.p.A.

Colombo Costruzioni S.p.A, impresa appaltatrice dei lavori relativi all'iniziativa di Porta Vittoria, ha avviato alla fine del 2008 un procedimento civile ordinario volto alla richiesta di pagamento

dei crediti scaduti e del ristoro per il fermo cantiere. La causa, attualmente in fase istruttoria, verrà abbandonata dalle parti, essendo intervenuto un accordo sull'oggetto del contendere, ed avendo IPI Porta Vittoria, ottemperato al pagamento dello scaduto e definito con l'impresa le pendenze. Gli oneri inerenti alle opere già eseguite sono stati inclusi nel bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2009.

#### Contestazioni della Agenzia delle Entrate

In conseguenza delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate ha elevato contestazioni alla Capogruppo e alle controllate ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l., che comporterebbero oneri, a fronte di riprese fiscali e relative sanzioni, per un importo massimo di 39 milioni di euro in ipotesi di adesione con acquiescenza.

Le Società suddette hanno provveduto nei precedenti esercizi ad accantonare esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2.879 migliaia di euro.

Attualmente il procedimento è ancora in istruttoria.

A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate è stato notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale è scaturito, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3.916 migliaia di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del Piemonte, Ufficio Grandi Contribuenti, ha notificato il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 e nel 2006 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S. p.A.) ed ISI- IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l.. Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate ha manifestato per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La Società, assistita dai propri consulenti, è in contatto con gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e sta' predisponendo le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali troveranno motivazione i presupposti secondo i quali si strutturano le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o

aggiramento di obblighi o divieti. Nell'ipotesi che l'Agenzia delle Entrate contesti in tutto o in parte l'intento antielusivo delle operazioni di cessione avvenute nel 2005-2006 l'onere per imposte, sanzioni e interessi a carico delle Società del Gruppo potrebbe essere calcolato su un maggior imponibile di circa 46 milioni di euro.

Ancorché la Società ritenga che le operazioni a suo tempo poste in essere abbiano valide ragioni economiche e non siano di natura elusiva, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni erano state realizzate, che in caso di accertamento da parte della Agenzia delle Entrate porterebbero ad un lungo contenzioso avanti le Commissioni Tributarie competenti; quindi si è ritenuto di appostare in via prudenziale un accantonamento di 7 milioni di euro.

#### Contenzioso laboristico

In relazione al contenzioso laboristico, a fronte dei 19 provvedimenti di licenziamento effettuati nel 2006, risultano ad oggi ancora 11 posizioni aperte in attesa di sentenza definitiva. Al momento tutte le richieste giudiziali proposte dai lavoratori delle società del Gruppo presso i diversi Tribunali competenti, sono state respinte in primo grado, con facoltà per gli stessi di procedere nel giudizio di appello.

A fronte di questo rischio nel corso degli esercizi precedenti, sono stati inseriti appositi fondi a bilancio, per le Società del Gruppo coinvolte (IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e IPI Servizi S.r.l.), per un ammontare complessivo pari a euro 460.000.

#### Procedimento penale

La Procura della Repubblica di Torino in data 15.02.2007 ha notificato a IPI S.p.A. e personalmente ai componenti del Consiglio di Amministrazione in carica nell'esercizio 2006 e del Collegio Sindacale, avviso di garanzia relativamente a ipotesi di aggioaggio informativo e manipolativo ex art. 185 comma I DL 58/98 e falso in bilancio (art. 2621 – 2622) per l'esercizio 2005. Analogamente, anche a ISI e ai componenti del CdA è stato notificato in pari data avviso di garanzia relativamente a ipotesi di falso in bilancio per l'esercizio 2005.

Successivamente, in data 5 febbraio 2009 è stato notificato a IPI S.p.A. avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio, per il reato di cui all'art. 185 TUF (aggioaggio informativo) nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola, dell'Amministratore Alfonso Ciccaglione e della IPI S.p.A., per il reato di cui

all'art. 25 sexies D.Lgs. 231/01 e non per gli altri soggetti (restanti amministratori e sindaci) e per le altre ipotesi di reato (aggiotaggio manipolativo e falso in bilancio) di cui all'avviso di garanzia.

Nel bilancio 2008 si è provveduto ad accantonare 1,5 milioni di euro a fronte delle sanzioni stimate in relazione all'ipotesi di reato contestata a IPI S.p.A..

#### Sequestro conservativo Editori PerlaFinanza S.p.A.

Nel novembre 2008 Editori PerlaFinanza S.p.A. ha sottoposto a sequestro conservativo presso terzi i crediti che Tikal S.p.A. in liquidazione vanta nei confronti di IPI S.p.A. sino alla concorrenza di Euro 2.163.500.

Nel frattempo, Tikal S.p.A. ha ceduto a Editori PerlaFinanza il suo credito di euro 2.163.500 verso IPI, che è stato richiesto in pagamento dal cessionario.

IPI non ha riconosciuto valida tale cessione in quanto considera detto credito alla stregua di un finanziamento soci.

## Andamento economico e finanziario Consolidato

### Conto economico

(cifre espresse in €/000)

Di seguito si commentano le voci più significative nonché gli scostamenti più rilevanti rispetto al primo semestre dello scorso esercizio.

#### Ricavi

L'andamento dei ricavi viene riportato nella tabella che segue, dalla quale è possibile rilevare anche le variazioni intervenute:

	I° sem.09	I° sem 08	Delta 09>08
Vendita immobili	1.000	8.100	(7.100)
Prestazioni di servizi	641	412	229
Intermediazione immobiliare	763	521	242
Canoni di Locazione	6.146	5.970	176
Prestazioni alberghiere	4.220	6.463	(2.243)
Ricavi bolla – elisuperficie - Recupero spese ripetibili	783	816	(33)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>13.553</b>	<b>22.282</b>	<b>(8.729)</b>

Il semestre, come si evince dalla tabella, è stato penalizzato dalla vendita degli immobili e dalla contrazione dei ricavi alberghieri. Tale contrazione ha trovato una minima compensazione nelle altre linee di business.

#### Gli Acquisti di materiale e servizi esterni

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
6.130	6.866	(736)

La diminuzione è riconducibile all'azione di contenimento dei costi.

#### Costi del personale

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
4.632	4.538	94

I costi del semestre includono 500 mila euro relativi al trattamento di fine mandato riconosciuto al Presidente - Amministratore Delegato. Il costo del personale al netto del suddetto TFM si sarebbe ridotto del 9%.

#### **Altri costi operativi**

<b>I° semestre 2009</b>	<b>I° semestre 2008</b>	<b>Delta 2009&gt;2008</b>
746	1.255	(509)

Comprendono principalmente l'ICI e altre imposte indirette. La diminuzione è dovuta principalmente a multe e penalità sostenute nel primo semestre 2008, per la maggior parte relative all'iniziativa di Porta Vittoria, non ripetutesi nel 2009.

#### **Accantonamento Fondi**

<b>I° semestre 2009</b>	<b>I° semestre 2008</b>	<b>Delta 2009&gt;2008</b>
7.253	501	6.752

La voce considera principalmente l'accantonamento a fondi fiscali illustrato nel precedente paragrafo "Vertenze in corso – Contestazioni della Agenzia delle Entrate".

#### **Rilascio Fondi**

<b>I° semestre 2009</b>	<b>I° semestre 2008</b>	<b>Delta 2009&gt;2008</b>
1.335	1.402	(67)

Nel semestre sono stati oggetto di rilascio alcuni fondi in considerazione degli esiti favorevoli delle sentenze di primo grado.

#### **Variazione delle rimanenze**

<b>I° semestre 2009</b>	<b>I° semestre 2008</b>	<b>Delta 2009&gt;2008</b>
(365)	(6.367)	6.002

La variazione è conseguente alla vendita di porzioni degli immobili di Corso Magenta a Milano. La significativa differenza rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è dovuta alle minori vendite.

#### **Ammortamenti**

<b>I° semestre 2009</b>	<b>I° semestre 2008</b>	<b>Delta 2009&gt;2008</b>
1.105	1.116	(11)

In linea con lo stesso periodo del 2008

**Plusvalenze/(minusvalenze) da realizzo di attività non correnti**

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
0	4.974	(4.974)

Non sono state realizzate nel primo semestre 2009, mentre nello stesso periodo del 2008 c'era stata la plusvalenza da cessione dell'immobile ex Enel sito in Pisa.

**I Proventi finanziari**

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
162	382	(220)

Sono per la quasi totalità rappresentati da interessi verso parti correlate.

**Oneri finanziari**

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
3.221	8.240	(5.019)

La variazione è riconducibile sia alla diminuzione dei tassi d'interesse sia del debito.

**Imposte sul reddito**

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
210	342	(132)

Si riferiscono per la quasi totalità a IRAP delle società controllate.

**Utile (Perdita) consolidata**

I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009>2008
(8.481)	(47)	(8.434)



## Stato Patrimoniale

(cifre espresse in €/000)

Di seguito si commentano le voci più significative nonché gli scostamenti più rilevanti rispetto al 31 dicembre 2008.

### Attività materiali

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
44.925	45.275

comprendono:

- A. Immobili, impianti e macchinari di proprietà – 23.563 migliaia di euro, rappresentati dall' Hotel Arch+Tech (15.293 migliaia di euro), dai parcheggi (5.393 migliaia di euro), dagli uffici a utilizzo del gruppo (1.670 migliaia di euro), dai magazzini a utilizzo del gruppo (119 migliaia di euro) e da altre poste (arredi hotel, migliorie, ecc.)
- B. Beni in locazione finanziaria – 21.362 migliaia di euro, rappresentati dall' Hotel Le Meridien.

Il saldo si riduce per effetto degli ammortamenti

### Investimenti immobiliari – Immobili di proprietà

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
80.799	81.286

sono relativi agli Uffici e Magazzini uso terzi del complesso il Lingotto, alla Bolla, all'Eliporto e al Ristorante "La Pista".

Il saldo si riduce per effetto degli ammortamenti

### Investimenti immobiliari – Immobili in locazione finanziaria

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
31.281	31.500

Sono relativi agli immobili in leasing di Padova e Venezia

Il saldo si riduce per effetto degli ammortamenti.

#### Crediti vari e altre attività non correnti

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
10.019	10.018

Comprende il credito verso Risanamento-Imm.Cascina Rubina di 20 milioni di euro già svalutato al 50% nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2008.

#### Rimanenze di magazzino

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
224.372	224.737

La voce comprende:

---

• L'immobile di Marentino	3.500
• L'iniziativa Porta Vittoria	135.727
• Acconti sull'appalto lavori per Porta Vittoria	10.000
• Complesso immobiliare in Milano C.so Magenta	30.047
• Gli immobili di proprietà ISI Sr I	44.890
• Materiali di consumo	208

#### Crediti commerciali

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
4.300	4.043

L'andamento degli incassi è sostanzialmente in linea con gli esercizi precedenti.

#### Crediti vari e altre attività correnti

30 giugno 2009	31 dicembre 2008
15.251	15.745

Il saldo è prevalentemente rappresentato da crediti tributari.

#### **Cassa e altre disponibilità liquide**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
21.723	3.163

La variazione è legata alla totale sottoscrizione dell'aumento di capitale al netto di quanto già utilizzato per la regolarizzazione delle pendenze con alcuni fornitori.

#### **Patrimonio netto**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
158.264	134.198

Riflette l'avvenuto aumento di capitale e la perdita di periodo

#### **Le Passività finanziarie non correnti**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
56.291	57.937

Si riducono prevalentemente per effetto della quota delle passività per locazioni finanziarie riclassificata a breve termine.

#### **Fondi per rischi e oneri futuri**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
18.186	12.668

L'incremento è prevalentemente legato a rischi di natura tributaria, già commentati, per imposte, sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti..

#### **Debiti vari e altre passività non correnti**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
433	87

Sono principalmente riferiti alla quota non corrente del debito verso il Comune di Milano.

**Passività finanziarie correnti**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
173.872	172.172

Si incrementano per effetto degli interessi del semestre.

**Debiti commerciali**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
14.676	24.940

La diminuzione è da ricondurre al pagamento dei debiti scaduti di Porta Vittoria.

**Debiti per imposte, vari e altre passività correnti**

<b>30 giugno 2009</b>	<b>31 dicembre 2008</b>
7.892	10.677

La differenza è legata sostanzialmente al pagamento dei permessi di costruzione relativi a Porta Vittoria nei confronti del Comune di Milano.

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito lo Stato patrimoniale riclassificato e una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	30/06/2009	31/12/2008
Rimanenze	224.372	224.737
Crediti Commerciali	4.300	4.043
Debiti Commerciali	14.676	24.940
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>213.996</b>	<b>203.840</b>
Altre Attività Correnti	15.251	15.746
Altre Passività Correnti	7.892	10.764
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>221.355</b>	<b>208.822</b>
Immobilizzazioni Materiali	157.005	158.061
Immobilizzazioni Immateriali	84	83
Attività Finanziarie	47	46
Crediti a lungo termine	10.019	10.018
Attività per imposte anticipate		
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>167.155</b>	<b>168.208</b>
TFR	3.203	3.234
Fondi Rischi e Oneri e altre passività non correnti	18.619	12.668
<b>Totale Fondi e altre passività non correnti</b>	<b>21.822</b>	<b>15.902</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>366.688</b>	<b>361.128</b>
Patrimonio Netto	158.264	134.198
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>158.264</b>	<b>134.198</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(21.723)	(3.163)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(16)	(16)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	11.553	12.019
<i>Debiti finanziari a breve</i>	173.872	172.172
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	44.738	45.918
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>208.424</b>	<b>226.930</b>

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	30/06/2009	31/12/2008
AF = Attività fisse	167.155	168.208
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	224.372	224.737
LD = Liquidità differite (crediti)	19.551	19.789
LI = Liquidità immediate	21.739	3.179
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	158.264	134.198
PF = Passività fisse	78.113	73.839
PC = Passività correnti	196.440	207.876
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	432.817	415.913
TP = Totale passività	432.817	415.913
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	265.662	247.705
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>- 8.891</b>	<b>- 34.010</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>69.222</b>	<b>39.829</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>- 155.150</b>	<b>- 184.908</b>

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	1° sem 09	2008
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	$CN+PF/AF$	1,41	1,24
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	$CN/AF$	0,95	0,80
Grado di indipendenza dai terzi	$CN/PC+PF$	0,58	0,48
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	$LI+LD+RD/PC$	1,35	1,19
Indice di liquidità	$LI+LD/PC$	0,21	0,11
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,15	12,48
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	0,42	0,55
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	$RN/CN$	-5,4%	8%
ROI - Redditività operativa	$RO/TA$	-1,2%	6%
ROS - Redditività delle vendite	$RO/Vendite$	-38%	46%
MOL (margine operativo lordo)	$MOL /Vendite$	-30%	43%
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		57	29
Giorni di pagamento		433	668

## POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

(migliaia di euro)		30.06.2009	31.12.2008
A.	Cassa	19	19
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	21.704	3.144
	- di cui v/parti correlate	17.732	16
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>21.723</b>	<b>3.163</b>
E.	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	- di cui v/parti correlate	16	16
F.	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(81.737)</b>	<b>(81.798)</b>
G.	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(4.276)</b>	<b>(3.482)</b>
H.	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(87.859)</b>	<b>(86.892)</b>
	- di cui v/parti correlate	(87.859)	(86.892)
I.	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(173.872)</b>	<b>(172.172)</b>
J.	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(152.133)</b>	<b>(168.993)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(11.553)	(12.019)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(44.738)	(45.918)
N.	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(56.291)</b>	<b>(57.937)</b>
O.	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(208.424)</b>	<b>(226.930)</b>

## POSIZIONE FINANZIARIA NETTA IPI S.P.A.

(migliaia di euro)		30.06.2009	31.12.2008
A.	Cassa	-	4
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	19.780	1.692
	- di cui v/parti correlate	17.729	4
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>19.780</b>	<b>1.696</b>
E.	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>143.398</b>	<b>136.662</b>
	- di cui v/parti correlate	143.398	136.662
F.	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
G.	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(1.500)</b>	<b>(1.481)</b>
H.	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(140.288)</b>	<b>(146.439)</b>
	- di cui v/parti correlate	(140.288)	(146.439)
I.	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(141.788)</b>	<b>(147.920)</b>
J.	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>21.390</b>	<b>(9.562)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	-	-
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(29.116)	(29.711)
N.	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(29.116)</b>	<b>(29.711)</b>
O.	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(7.726)</b>	<b>(39.273)</b>

I contratti di finanziamento non hanno e non prevedono covenant, negative pledge e clausole restrittive.



## Posizioni debitorie scadute e iniziative di reazione dei creditori

<b>Analisi scaduto</b>	<b>€/000</b>
<b>Debiti commerciali scaduti</b>	<b>4.621</b>
<i>di cui</i>	
in contenzioso	3.409
sollecitati	43
<b>Debiti finanziari scaduti</b>	<b>1.666</b>

Per i debiti commerciali scaduti non ci sono in corso nei confronti di Società del Gruppo iniziative (ingiunzioni, sospensioni nella fornitura ecc.) all'infuori dei pochi sollecitati di alcuni fornitori.

Non ci sono debiti di natura previdenziale e fiscale scaduti.

I debiti finanziari scaduti sono stati pagati nel mese di luglio e si riferiscono agli interessi sul finanziamento di Tikal Plaza S.A.

## Andamento Economico – Patrimoniale della IPI S.p.A.

### Andamento economico della IPI S.p.A.:

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.544	1.332	212
Altri Proventi	591	662	(71)
EBITDA	(7.686)	(946)	(6.740)
EBIT	(8.390)	1.762	(10.152)
Risultato ante imposte	(9.255)	(77)	(9.332)
Utile (Perdita)	(8.576)	1.142	(9.718)

Dal punto di vista operativo l'andamento si è rivelato in linea con il primo semestre del 2008. Infatti a fronte di un incremento di ricavi si è avuto un contenimento dei costi di gestione.

Nonostante ciò il risultato del semestre è stato influenzato dall'accantonamento per rischi fiscali di 7 milioni di euro e dal costo non ricorrente relativo al trattamento di fine mandato di 0,5 milioni di euro al Presidente – Amministratore Delegato.

Da rilevare inoltre che, mentre il primo semestre del 2008 aveva beneficiato della plusvalenze relativa alla vendita dell'immobile di Pisa, questo semestre ha beneficiato di una sensibile diminuzione degli oneri finanziari a seguito dell'andamento favorevole dei tassi di interesse di riferimento.

Segue l'analisi dello Stato Patrimoniale riclassificato al 30 giugno 2009.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato IPI S.p.A.</i>		<i>(€/000)</i>	
	30.06.2009	31.12.2008	
Rimanenze	3.500	3.500	
Crediti Commerciali	183	287	
Debiti Commerciali	2.903	4.434	
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>780</b>	<b>(647)</b>	
Altre Attività Correnti	15.170	17.956	
Altre Passività Correnti	4.991	4.525	
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>10.959</b>	<b>12.784</b>	
Immobilizzazioni Materiali	31.391	31.632	
Immobilizzazioni Immateriali	32	35	
Attività Finanziarie	130.246	129.699	
Crediti a lungo termine	10.006	10.006	
Attività per imposte anticipate			
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>171.675</b>	<b>171.372</b>	
TFR	1.441	1.305	
Fondi Rischi e Oneri	14.676	8.758	
<b>Totale Fondi</b>	<b>16.117</b>	<b>10.063</b>	
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>166.517</b>	<b>174.093</b>	
Patrimonio Netto	158.792	134.820	
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>158.792</b>	<b>134.820</b>	
Cassa e Banche	(19.781)	(1.696)	
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(143.398)	(136.662)	
Finanziamenti a lungo termine		-	
Debiti finanziari a breve	141.788	147.920	
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	29.116	29.711	
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>7.725</b>	<b>39.273</b>	

Le variazioni della Posizione finanziaria netta, del Patrimonio netto sono da ricondurre all'aumento di capitale che ha peraltro permesso di pagare i debiti scaduti.

## **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del semestre e prevedibile sviluppo della gestione**

Fatto di rilievo verificatosi dopo la chiusura del semestre è stata la conclusione dell'Accordo con la Colombo Costruzioni – appaltatrice dei lavori di costruzione dell'iniziativa in Milano - Porta Vittoria - per la definizione delle pendenze dei lavori già eseguiti, quelle conseguenti il fermo cantiere e soprattutto il riavvio dei lavori stessi. A seguito dell'Accordo sono ripresi i lavori di urbanizzazione e nelle prossime settimane quelli di completamento della bonifica, riavvio dei lavori che oltre ad essere positivo perché consente di procedere nella realizzazione dell'iniziativa, toglie un elemento di rischio per la società costituito dall'inadempimento agli obblighi verso il Comune di Milano.

L'Accordo concluso è importante anche per l'evoluzione della gestione, in quanto prevede un diverso programma dei lavori – anziché in orizzontale: tutti gli edifici vengono costruiti nello stesso tempo, si procederà in verticale: prima verranno realizzati alcuni edifici poi altri. Questa soluzione facilita molto la possibilità di finanziare l'investimento, riducendo la punta massima necessaria e consentendo di richiedere finanziamenti parziali. La costruzione sarà finanziata anche con il ricavato della vendita già conclusa di un edificio dell'iniziativa Porta Vittoria e poi con le possibili entrate derivanti dalla vendita degli altri edifici che saranno costruiti a seguire. Il completamento delle urbanizzazioni ora rende questo programma fattibile e funzionale perché ciascun edificio sarà già servito da tutte le urbanizzazioni, la viabilità e le aree ad uso pubblico completate.

Diverse delle problematiche ed incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel primo semestre 2009 una evoluzione positiva. Per questo si ritiene che l'evoluzione prevedibile della gestione sia nel senso della continuità aziendale di una società immobiliare:

- con immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo (Porta Vittoria),
- con una presenza non marginale ed in crescita nei servizi immobiliari a terzi di property management, agency, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence,

- con circa 110 milioni di immobili (a valore di iscrizione) in prevalenza a destinazione terziario da commercializzare, la cui vendita può ridare elasticità finanziaria.

In particolare nel semestre abbiamo avuto:

- la totale sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale di circa 30,5 milioni di euro che ha permesso di far fronte allo scaduto e alle necessità di cassa immediate per l'iniziativa di Porta Vittoria oltre a fornire in parte i mezzi finanziari per il proseguimento della stessa;
- un nuovo azionista di larga maggioranza che porta la società ad uscire da una situazione di incertezza sulla evoluzione della attività e consentirà altresì, attraverso il management espresso dal nuovo azionista di controllo, di delineare un piano industriale;
- la proroga di 12 mesi del finanziamento ora di 77,5 milioni erogato da Banca Popolare di Lodi;
- l'Accordo – descritto sopra - con l'Appaltatore dei lavori di costruzione dell'iniziativa di Porta Vittoria con il cambio del programma di sviluppo dei lavori che rende più facilmente finanziabile l'operazione;
- il cash flow dell'attività ordinaria è in sostanziale equilibrio, anche grazie alla riduzione dei tassi d'interesse;
- con riferimento al debito verso Tikal Plaza S.A. di 80 milioni la cui scadenza era stata portata al 31.12.2009, sono in corso negoziazioni con la controparte per il rinvio della scadenza e/o la definizione delle modalità di rimborso che potrebbe avvenire anche attraverso lo scambio di asset immobiliari;
- l'ottenimento nei confronti di Risanamento di un decreto ingiuntivo esecutivo per il pagamento di 12,5 milioni che unitamente alle azioni cautelari promosse per ottenere la ripetizione del pagamento di altri 20 milioni dallo stesso Gruppo, per somme a suo tempo versate e dallo stesso incamerate senza titolo, potranno avere nel tempo effetti positivi sulle entrate di cassa pur consci della situazione del debitore, mentre il conto economico del Gruppo IPI non dovrebbe subire effetti negativi considerato che dei 32,5 milioni di crediti possibili solo 10 milioni di euro risultano iscritti nel bilancio intermedio al 30 giugno 2009;
- la richiesta del giugno 2009 della Agenzia delle Entrate di chiarimenti su operazioni di conferimenti/cessioni di aziende effettuate nel 2005 e 2006 nell'ambito del gruppo IPI, che potrebbero avere connotati di elusività e quindi comportare un onere fiscale a carico del Gruppo di ammontare rilevante, alla quale si intende rispondere portando quelle che erano le

ragioni economiche ed industriali che avevano determinato all'epoca la società a dare esecuzione a quel progetto di conferimenti/cessioni.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che, pur nell'attuale difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, il Gruppo IPI abbia un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria attività di immobiliare impegnata ad offrire servizi immobiliari, con immobili di proprietà a reddito, operazioni di sviluppo immobiliare ed immobili da trading, nell'ambito del nuovo Progetto Industriale che sarà sviluppato nel prossimo trimestre, volto a definire le linee strategiche del Gruppo IPI su cui si svilupperà l'attività nei prossimi anni, con l'obiettivo di dare soluzione e risposta anche alle problematiche tuttora presenti nel Gruppo.

## **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 Domani S.p.A.**

In data 16 giugno 2009, IPI Domani S.p.A. (società interamente controllata da MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è, a sua volta, posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) è diventata l' azionista di controllo di IPI S.p.A. con una partecipazione pari al 75,87% del capitale sociale.

Non ci sono state nel primo semestre 2009 operazioni tra il Gruppo IPI e IPI Domani S.p.A. o la sua controllante MI.MO.SE. S.p.A.

### **Rapporti con le altre parti correlate**

Gruppo Coppola: nei confronti del Gruppo Coppola, che attraverso diverse società all'inizio del semestre possedeva il 37,784% di IPI e al 30 giugno il 5,399% oggetto di sequestro giudiziario, IPI ha dei debiti finanziari residui alla data del 30 giugno 2009 pari a 87.859 migliaia di euro. Tale indebitamento è riferito per 82.059 migliaia di euro a Tikal Plaza S.A. e per la restante parte, pari a 5.800 migliaia di euro, a Tikal S.p.A che ne ha ceduti 2.163 a EditoriPerla Finanza durante il 2008. Nel primo semestre 2009 sono maturati sul finanziamento di Tikal Plaza SA interessi passivi a tassi di mercato per 1.167 migliaia di euro.

In data 24 giugno 2009, Risanamento S.p.A. (Gruppo Zunino) ha aderito all'OPA di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. con tutte le azioni possedute. Nel corso del primo semestre 2009 IPI ha chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo esecutivo nei confronti di Risanamento S.p.A. per il pagamento di 12,5 milioni di euro a titolo di penale per la mancata permuta dei diritti edificatori nel comparto di Porta Vittoria a Milano. Nello stesso periodo il Tribunale di Milano ha respinto la richiesta di IPI di un sequestro conservativo di beni di Risanamento S.p.A. e della sua controllata Immobiliare Cascina Rubina Srl per un credito di 20 milioni che IPI ritiene vantare in relazione a un preliminare di acquisto di una porzione di area nella ex Falck di Sesto San Giovanni.

Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. azionista con il 29,043% di IPI S.p.A. all'inizio del semestre e con circa il 50% da marzo 2009, è poi scesa al 7,222% al 30 giugno 2009, intrattiene rapporti di conto corrente con IPI e le sue controllate. Nel semestre Banca Intermobiliare ha riconosciuto interessi attivi a tassi di mercato sui saldi di conto corrente per 67 migliaia di euro.

Le disponibilità liquide alla data del 30 giugno 2009 risultano pari a euro 21.723 migliaia di euro di cui euro 17.732 migliaia di euro relativi al conto corrente di Banca Intermobiliare.

### **Rapporti tra società del Gruppo**

Nel 1° semestre 2009, la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

- **Ricavi** per servizi resi, per un totale di euro 917 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 124 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 563 migliaia), riaddebiti costi di direzione e sviluppo progetto Porta Vittoria (euro 188 migliaia), asset management (euro 42 migliaia).
- **Costi** per servizi ricevuti, per un totale di euro 179 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 48 migliaia), affitti passivi (euro 96 migliaia), spese condominiali e varie (euro 35 migliaia).
- **Proventi Finanziari**, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.472 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 1.237 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 235 migliaia).
- **Oneri Finanziari**, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 734 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza.

**Crediti commerciali e altri crediti** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 1.388 migliaia e sono rappresentati da credito IVA consolidata (euro 663 migliaia), credito v/controlate per consolidato fiscale (euro 705 migliaia) e altri crediti (euro 20 migliaia).

I **Debiti commerciali** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 82 migliaia.

I **Crediti Finanziari** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 143.382 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 39.885 migliaia e fruttiferi per 80.677



migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 22.687 migliaia) e altri crediti finanziari (euro 133 migliaia).

I **Debiti Finanziari** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 52.429 migliaia e sono rappresentati da debiti per interessi su conti correnti di corrispondenza non ancora regolati (euro 391 migliaia) e saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 52.038 migliaia).

Per un maggior approfondimento si rimanda alla nota 39 delle note esplicative.

## Andamento società controllate

---

### IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

---

La società svolge attività di intermediazione volta alla compravendita e locazione di beni immobili destinati a uso residenziale, commerciale, industriale, recettivo e terziario e opera sul territorio nazionale attraverso strutture dirette in Torino, Milano, Firenze e Genova.

#### Andamento economico del primo semestre 2009:

Importi in €/000	1° semestre 2009	1° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	782	891	(109)
Altri Proventi	205	36	169
EBITDA	141	(125)	266
EBIT	132	(115)	247
Risultato ante imposte	210	(60)	270
Utile (Perdita)	188	(79)	267

Ha concorso a determinare il risultato il rilascio di parte di un fondo rischi costituito per un contenzioso per il quale si è ottenuta in primo grado sentenza favorevole.

La flessione dei ricavi è riconducibile alla situazione generale del mercato che ha registrato un peggioramento dei principali indicatori e ha comportato un rallentamento dell'attività immobiliare e un allungamento dei tempi di vendita e di locazione.

La flessione dei ricavi ha trovato compensazione nel contenimento dei costi.

La **posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2009 è positiva per 4.354 migliaia di euro ed è rappresentata per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero con la controllante.

---

### IPI SERVIZI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

---

La società presta servizi immobiliari di property e facility management, due diligence e advisory sia per Società del Gruppo IPI sia soprattutto per terzi, fondi immobiliari, investitori istituzionali.

In data 28 maggio 2009 la controllante IPI S.p.A. ha costituito una "riserva copertura perdite" con il versamento di un milione di euro in conto.

**Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	712	517	195
Altri Proventi	4	93	(89)
EBITDA	(330)	(475)	145
EBIT	(437)	(475)	38
Risultato ante imposte	(418)	(460)	42
Utile (Perdita)	(422)	(472)	50

L'EBIT incorpora circa 100 migliaia di svalutazione crediti.

La **posizione finanziaria netta** al 30 giugno 2009 è positiva per un importo di 1.206 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero con la controllante.

---

**FRALA S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%**

---

La società è proprietaria di un immobile in Milano, corso Magenta – prevalentemente residenziale – destinato alla vendita frazionata per la quale è stato conferito incarico a IPI Intermediazione S.r.l.

**Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.181	8.393	(7.212)
Altri Proventi	13	0	13
EBITDA	216	1.880	(1.664)
EBIT	215	1860	(1.645)
Risultato ante imposte	16	1.218	(1.202)
Utile (Perdita)	(35)	699	(734)

Il 30 giugno 2009 i debiti verso il sistema bancario ammontano a 17.634 migliaia di euro contro 17.327 migliaia di euro del 31 dicembre 2008. Tali debiti hanno scadenza il 14 ottobre 2009 per 4.431 migliaia e il 30 dicembre 2020 per la restante parte.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 è negativa per un importo di 16.736 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da mutui ipotecari.

---

#### IPI PORTA VITTORIA S.P.A. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

---

E' la società che ha la proprietà dell'area di sviluppo denominata Porta Vittoria in Milano.

La situazione del primo semestre chiude con una perdita di 809 migliaia di euro in linea con il primo semestre del 2008.

La posizione finanziaria netta al 30.06. 2009 risulta essere negativa di 55.899 migliaia di euro quasi esclusivamente verso la Controllante IPI

---

#### ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA DA IPI S.P.A. AL 99,98%

---

La società è proprietaria degli immobili destinati alla commercializzazione in parte affittati, siti in Bologna, Firenze e Torino per un valore di 44.890 migliaia di euro e delle partecipate Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

#### **Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.217	1.335	(118)
Altri Proventi	11	0	11
EBITDA	1.017	1.137	(120)
EBIT	1.017	1.078	(61)
Risultato ante imposte	682	(1.322)	2.004
Utile (Perdita)	433	(1.586)	2.019

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 è negativa per un importo di 45.363 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da finanziamenti bancari.

---

**LINGOTTO 2000 S.P.A. - SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DALLA ISI S.R.L.**

---

La società è proprietaria degli Uffici, dei Magazzini, della Bolla e dell'Elisuperficie del "Lingotto" di Torino.

**Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	3.244	3.066	178
Altri Proventi	1	1	0
EBITDA	2.212	2.025	187
EBIT	1.713	1.482	231
Risultato ante imposte	943	(186)	1.129
Utile (Perdita)	570	(520)	1.090

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 negativa per 71.391 migliaia di euro ( 79.903 migliaia di euro nello stesso periodo dello scorso anno) è rappresentata principalmente dal debito regolato a condizioni di mercato verso la controllante IPI S.p.A.

---

**LINGOTTO PARKING S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DALLA ISI S.R.L.**

---

La società è titolare dei Parcheggi siti nel complesso "Lingotto" in via Nizza 262, Torino.

**Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	1.400	1.233	167
Altri Proventi	42	6	36
EBITDA	543	460	83
EBIT	508	426	82
Risultato ante imposte	457	269	188
Utile (Perdita)	292	141	151

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 è negativa per 4.531 migliaia di euro, principalmente relativi al saldo di conto corrente di corrispondenza con la controllante.

---

#### LINGOTTO HOTELS S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100 %

---

La società svolge l'attività alberghiera e precisamente gestisce gli hotel Le Meridien e Art+Tech, in Torino – "Lingotto" affiliati al marchio Starwood.

##### **Andamento economico del primo semestre 2009:**

Importi in €/000	I° semestre 2009	I° semestre 2008	Delta 2009 > 2008
Ricavi	4.228	6.486	(2.258)
Altri Proventi	42	106	(64)
EBITDA	(931)	560	(1.491)
EBIT	(1.193)	287	(1.480)
Risultato ante imposte	(877)	349	(1.226)
Utile (Perdita)	(909)	72	(981)

La forte flessione si riconduce alla crisi economico finanziaria perdurante e all'assenza di avvenimenti importanti che riprenderanno a partire dal 2010.

Il risultato ha anche beneficiato di proventizzazioni di costi di esercizi precedenti stanziati in eccesso per circa 250 migliaia di euro.

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 è positiva di 3.177 migliaia di euro ed è principalmente rappresentata dal saldo del conto corrente di corrispondenza.

---

#### IPI S.G.R. S.P.A. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

---

La società è stata costituita nel 2002 con un capitale sociale di 1.250 migliaia di euro con lo scopo di promuovere la costituzione di fondi comuni d'investimento immobiliare di diritto italiano.

La società non è operativa.

La situazione al 30 giugno 2009 espone un utile di 1 migliaia di euro contro un utile di 9 migliaia di euro del corrispondente periodo del 2009. La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2009 è positiva di 1.232 migliaia di euro.

---

## ALTRE

---

La IPI S.p.A. inoltre detiene il 45% della Gestlotto 6 Società Consortile a.r.l. per euro 41 migliaia.

## Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento;

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari né utilizzare tali strumenti con finalità speculative. Tale politica è stata rispettata per il semestre in esame.

In merito al rischio di tasso si rileva peraltro che il Gruppo ha beneficiato nel corso del semestre del favorevole andamento dei tassi di riferimento e che pertanto un'eventuale incremento dei tassi di mercato potrebbe influire negativamente sui futuri flussi in uscita relativi al costo del debito.

In merito al rischio di liquidità, l'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti, obbligazioni e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalle caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e le condizioni di mercato.



Il Gruppo ha adottato una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- ottenimento di proroghe delle linee di credito in essere anche in considerazione delle difficoltà a ottenerne di nuove;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale.

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti:

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
30 giugno 2009	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(5.628)	(77.731)	(3.896)	(7.657)	(94.912)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)	(82.059)				(84.222)
Debiti locazioni finanziarie		(1.474)	(1.180)	(10.510)	(34.228)	(47.392)
Debiti commerciali	(4.428)	(10.142)				(14.570)
Altri debiti	(3.644)			(355)		(3.999)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(99.303)</b>	<b>(78.911)</b>	<b>(14.781)</b>	<b>(41.885)</b>	<b>(245.095)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	4.702	1.258				5.960
Fondo svalutazione crediti comm. II						(1.660)
Altri crediti	10.975					10.975
Disponibilità liquide	21.723					21.723
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>37.416</b>	<b>1.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.014</b>
<b>Esposizione netta al 30 giugno 2009</b>	<b>27.181</b>	<b>(98.045)</b>	<b>(78.911)</b>	<b>(14.781)</b>	<b>(41.885)</b>	<b>(208.081)</b>

(\*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, crediti/debiti verso correlate

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 30 giugno 2009	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(10.142)	(437)	(146)	(145)	(14)	(3.673)	(4.415)	(14.557)

Il debito finanziario verso parti correlate non comprende quello verso Tikal S.p.A. (vedi paragrafo "Vertenze in corso").

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi (vedi nota 39):

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2008	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(77.831)	(4.843)	(3.832)	(8.187)	(94.693)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)		(80.892)			(83.055)
Debiti locazioni finanziarie		(1.480)	(1.126)	(10.265)	(35.653)	(48.524)
Debiti commerciali	(13.067)	(11.523)				(24.590)
Altri debiti	(7.246)					(7.246)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(22.476)</b>	<b>(90.834)</b>	<b>(86.861)</b>	<b>(14.097)</b>	<b>(43.840)</b>	<b>(258.108)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	2.989	2.455				5.444
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.540)
Altri crediti	821					821
Disponibilità liquide	3.163					3.163
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>6.989</b>	<b>2.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.904</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2008</b>	<b>(15.487)</b>	<b>(88.379)</b>	<b>(86.861)</b>	<b>(14.097)</b>	<b>(43.840)</b>	<b>(250.204)</b>

(\*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratel e risconti non finanziari, crediti/debiti verso correlate

Il debito finanziario verso parti correlate non comprende quello relativo a Tikal S.p.A.

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2008	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(11.523)	(307)	(512)	(174)	(317)	(11.757)	(13.067)	(24.590)

I debiti commerciali scaduti da oltre 120 giorni comprendono euro 3.409 migliaia di debiti in contestazione (euro 8.550 migliaia al 31 dicembre 2008). La variazione è dovuta ai pagamenti effettuati attraverso l'utilizzo della liquidità generata dall'aumento di capitale (si veda nota 14).

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dall'attività degli hotel e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita, tra cui la stessa iniziativa di Porta Vittoria, ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Per quanto riguarda la gestione del capitale, l'obiettivo primario della gestione del Gruppo è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

Il gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche.

Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2006-2008.

Il gruppo verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include, obbligazioni convertibili ed il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08
A. Indebitamento finanziario netto	208.424	226.930
B. Patrimonio netto	158.264	134.198
Totale patrimonio netto + indebitamento netto (A+B)	366.688	361.128
<b>Rapporto Debito/capitale</b>	<b>57%</b>	<b>63%</b>

Per il Consiglio di Amministrazione

L' Amministratore Delegato

Vittorio Moscatelli

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2009

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2009	31.12.2008
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		84	83
	5	84	83
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	6	23.563	23.802
- Beni in locazione finanziaria	6	21.362	21.473
		44.925	45.275
<b>Investimenti Immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	6	80.799	81.286
- Beni in locazione finanziaria	6	31.281	31.500
		112.080	112.786
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		47	47
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	7	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	7	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	10.019	10.018
Di cui v/parti correlate		-	10.000
		10.066	10.065
Attività per imposte anticipate	9		
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>167.155</b>	<b>168.209</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	10	224.372	224.737
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		19.551	19.788
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	4.300	4.043
Di cui v/parti correlate		-	139
- Crediti vari e altre attività correnti	12	15.251	15.745
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	21.723	3.163
Di cui v/parti correlate		17.732	16
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>265.662</b>	<b>247.704</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>			
Di natura finanziaria			
Di natura non finanziaria			
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>			
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>432.817</b>	<b>415.913</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2009

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2009	31.12.2008
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>158.260</b>	<b>134.196</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		71.372	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		95.369	83.293
- Utili ( perdite ) del periodo		(8.481)	10.119
quota di pertinenza del terzi		4	2
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>158.264</b>	<b>134.198</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		56.291	57.937
- Debiti finanziari	16	11.553	12.019
- Passività per locazioni finanziarie	16	44.738	45.918
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.203	3.234
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	18.186	12.668
Debiti vari e altre passività non correnti	19	433	87
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>78.113</b>	<b>73.926</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		173.872	172.172
- Debiti finanziari	16	171.218	189.566
<i>Di cui v/parti correlate</i>		87.859	86.892
- Passività per locazioni finanziarie	16	2.654	2.606
- Altre passività finanziarie		-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		22.568	35.617
- Debiti commerciali	20	14.676	24.940
<i>Di cui v/parti correlate</i>		106	350
- Debiti per imposte correnti	21	306	345
- Debiti vari e altre passività correnti	22	7.586	10.332
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>196.440</b>	<b>207.789</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>			
Di natura finanziaria			
Di natura non finanziaria			
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>			
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>274.553</b>	<b>281.715</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>432.817</b>	<b>415.913</b>

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
<b>Ricavi</b>	23	13.553	22.282	(8.729)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		20	98	(78)
<b>Altri proventi</b>	24	131	159	(28)
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>13.684</b>	<b>22.441</b>	<b>(8.757)</b>
<b>Acquisti di materiali e servizi esterni</b>	25	(6.130)	(6.866)	736
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.074)	(966)	(108)
<b>Costi del personale</b>	26	(4.632)	(4.538)	(94)
<b>Altri costi operativi</b>	27	(746)	(1.255)	509
<b>Accantonamento fondi</b>	28	(7.253)	(501)	(6.752)
<b>Rilascio fondi</b>	29	1.335	1.402	(67)
<b>Variazione delle rimanenze</b>	30	(365)	(6.367)	6.002
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>(4.107)</b>	<b>4.316</b>	<b>(8.423)</b>
<b>Ammortamenti</b>	31	(1.105)	(1.116)	11
<b>Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti</b>	32	-	4.974	(4.974)
<b>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</b>	33	-	(21)	21
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(5.212)</b>	<b>8.153</b>	<b>(13.365)</b>
<i>Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>		-	-	-
<b>Proventi finanziari</b>	34	162	382	(220)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		67	173	(106)
<b>Oneri finanziari</b>	34	(3.221)	(8.240)	5.019
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.167)	(3.545)	2.378
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(8.271)</b>	<b>295</b>	<b>(8.566)</b>
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	35	(210)	(342)	132
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>				
<b>Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute</b>				
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(8.481)</b>	<b>(47)</b>	<b>(8.434)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		-	-	-
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(8.481)</b>	<b>(47)</b>	<b>(8.434)</b>
<b>Attribuibile a:</b>				
<b>Azionisti della Capogruppo</b>		<b>(8.481)</b>	<b>(47)</b>	<b>(8.434)</b>
<b>Azionisti di Minoranza</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utile(perdita) per azione</b>		<b>(0,15)</b>	<b>-</b>	
(importo espresso in centesimi di euro)				

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER IL SEMESTRE

CHIUSO AL 30 GIUGNO 2009

	Capitale	Riserva sottapprezzo azioni	Riserva liquidità	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IIRIS	Utili ceduti	Totale Patrimonio netto Risultato di competenza del esercizio	Capitale di riserva	Risultato di esercizio	Totale Patrimonio netto	
Saldo al 31 dicembre 2007	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	34.133	(19.107)	124.079	2	(1)	124.080
Destinazione del risultato d'esercizio						(19.107)	19.107		(1)	1	0
Dividendi distribuiti											
Variazione area di consolidamento											
Altri movimenti									(1)		(1)
Utile (perdita) di periodo							(47)	(47)			(47)
Altri utili (perdite) complessivi											
Totale utile (perdita) complessivo							(47)	(47)			(47)
Saldo al 30 giugno 2008	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	15.026	(47)	124.032	0	0	124.033

(Saldo in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sottapprezzo azioni	Riserva liquidità	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IIRIS	Utili ceduti	Totale Patrimonio netto Risultato di competenza del esercizio	Capitale di riserva	Risultato di esercizio	Totale Patrimonio netto	
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	15.025	10.119	134.197	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio						10.119	(10.119)		(1)	1	
Aumento di capitale	30.588	1.956					32.544	3			32.547
Variazione area di consolidamento											
Altri movimenti											
Utile (perdita) di periodo							(8.481)	(8.481)			(8.481)
Altri utili (perdite) complessivi											
Totale utile (perdita) complessivo							(8.481)	(8.481)			(8.481)
Saldo al 30 giugno 2009	71.372	37.496	8.157	25.494	(922)	25.144	(8.481)	158.260	4	-	158.264

# RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PER IL SEMESTRE CHIUSO

## AL 30 GIUGNO 2009

(in migliaia di euro)	Note	30.06.09	31.12.08
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>3.163</b>	<b>7.406</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		(8.481)	10.118
Ammortamenti		1.105	2.227
Svalutazione beni in locazione finanziaria			930
Variatione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	36.1	(31)	202
Variatione imposte differite		-	-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	4.963
Variationi del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	36.2	236	(5.782)
<i>Di cui correlate</i>		10.139	(10.022)
- Rimanenze nette	36.3	365	44.313
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	36.4	(12.703)	(5.326)
<i>Di cui correlate</i>		(295)	(770)
- Fondo imposte ed altri fondi	36.5	5.518	5.569
<b>Totale</b>		<b>(13.991)</b>	<b>57.214</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(16)	(251)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(22)	
- Beni in locazione finanziaria		(9)	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	48
- Beni in locazione finanziaria		-	9.031
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	(4.963)
Variationi perimetro di consolidamento			
<b>Totale</b>		<b>(47)</b>	<b>3.865</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Variatione netta dei crediti finanziari	36.6	-	-
<i>Di cui correlate</i>		-	-
Variatione netta dei debiti finanziari	36.7	54	(65.322)
<i>Di cui correlate</i>		967	(33.112)
Aumento di capitale	36.8	32.544	
Variatione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
<b>Totale</b>		<b>32.598</b>	<b>(65.322)</b>
<b>E) Variatione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>18.560</b>	<b>(4.243)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>21.723</b>	<b>3.163</b>



## 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. 262/57.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") esercitano come attività principale l'investimento e il trading di immobili, nonché le prestazioni di servizi immobiliari quali l'intermediazione, il facility e property management e lo sviluppo immobiliare.

La pubblicazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato di IPI S.p.A. (la Società) per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2009 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2009.

### 2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea alla legislazione nazionale vigente e alle delibere CONSOB N. 15519 e N. 15520 del 27 luglio 2006, nonché alla comunicazione CONSOB N. 6064923 del 28 luglio 2006.

In particolare, il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI per il periodo chiuso al 30 giugno 2009 è stato predisposto nel rispetto dello IAS 34 "Bilanci Intermedi". Come consentito da tale principio, il bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 2008. Tale bilancio è disponibile sul sito [www.IPI-spa.com](http://www.IPI-spa.com) e presso la sede della società.

Per ragioni di comparabilità, sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2008, quelli di conto economico complessivo e rendiconto finanziario del primo semestre 2008, nonché i movimenti di patrimonio netto del 1° semestre 2008, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 1 (Presentazione del bilancio).

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 30 giugno di ogni anno; i bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato è svolta da KPMG S.p.A.

La valuta di riferimento del presente bilancio è l'Euro, utilizzato nella totalità delle operazioni del Gruppo. Ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

## 2.1 Schemi di bilancio

Il Gruppo IPI ha adottato:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata al 30 giugno 2009 in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti;
- il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 30 giugno 2009 dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo;
- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato 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.

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli strumenti finanziari per i quali lo IAS 39 richiede l'iscrizione in base al valore equo (fair value).

Le modifiche apportate nella classificazione di alcune voci del bilancio consolidato al 30 giugno 2009 hanno comportato, ai fini di un confronto omogeneo, coerenti riclassifiche dei dati comparativi relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 (saldi patrimoniali) ed al 30 giugno 2008 (saldi economici).

In particolare si è provveduto a dare evidenza autonoma alle voci "accantonamento fondi" e "rilascio fondi".

## 2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono omogenei con quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, ad eccezione dei seguenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati per la prima volta dal gruppo a partire dal 1 gennaio 2009.

### IAS 1 Presentazione del bilancio

Il principio, rivisto nel 2007, oltre ad introdurre alcune nuove denominazioni per i prospetti di bilancio, ha introdotto l'obbligo di presentare in un unico prospetto (denominato prospetto di conto economico complessivo) o in due prospetti separati (conto economico separato e prospetto di conto economico complessivo) le componenti che compongono l'utile/(perdita) del periodo e gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse a quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentati nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto,

che pertanto risulta essere obbligatorio. Il Gruppo con riferimento al prospetto di conto economico complessivo, ha optato per la presentazione di un unico prospetto.

#### IFRS 8 settori operativi

Il principio richiede un'informativa in merito ai settori operativi del Gruppo e sostituisce l'esigenza di determinare il segmento di reporting primario (business) ed il segmento di reporting secondario (geografico) del Gruppo. L'adozione di questa modifica non ha impatto sulla posizione finanziaria e sulla performance del Gruppo. Il Gruppo ha identificato i settori operativi con i singoli veicoli giuridici (società) da cui è composto il Gruppo stesso. L'informativa in merito ai settori così identificati è riportata in nota 4.

#### IAS 23 oneri finanziari

Il principio, rivisto nel 2007, ha eliminato l'opzione che consentiva di rilevare immediatamente gli oneri finanziari come costo seppur riferiti all'acquisizione, costruzione o produzione di assets qualificati per la capitalizzazione. L'adozione di questo principio non ha impatto sul risultato e sulla situazione patrimoniale del Gruppo non essendo attualmente presente la fattispecie.

### **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 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.

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 30 giugno 2009 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 262/57 - Torino	4.378	100%	
Ipi Sgr S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	1.250	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	140	100%	
Ipi Porta Vittoria S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	7.523	100%	
Frala S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	12	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	410	97,54%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	67		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.

#### 2.4 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Nell'ambito della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, la direzione della società ha effettuato valutazioni, stime e assunzioni che hanno effetto sui valori dei proventi, dei costi e delle attività e passività e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di riferimento dello stesso.

Va rilevato che, trattandosi di stime, esse potranno divergere dai risultati effettivi che si potranno ottenere in futuro. Taluni processi valutativi, in particolare quelli più complessi quali la determinazione di eventuali perdite di valore del portafoglio immobiliare, sono effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio consolidato di fine esercizio, allorquando sono disponibili tutte le informazioni necessarie, salvo casi in cui vi siano indicatori che richiedano un'immediata valutazione.

Nel corso del primo semestre la direzione del Gruppo ha effettuato una nuova stima delle seguenti voci:

- i saldi per imposte differite attive non rilevati in precedenza a fronte di perdite fiscali riportabili a nuovo ( si veda nota n.9);
- fondo svalutazione crediti ( si veda nota 11)
- fondo rischi e oneri (si veda nota 16)
- benefici a dipendenti ( si veda nota 17)

### 3. STAGIONALITA'

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.

### 4. INFORMATIVA DI SETTORE

In ottemperanza a quanto richiesto dal principio IFRS 8, entrato in vigore a partire dal 1 gennaio 2009, vengono forniti di seguito gli schemi economico-patrimoniali relativi ai settori operativi utilizzati dal management ai fini gestionali. I settori operativi identificati corrispondono ai singoli veicoli giuridici (società) da cui è composto il Gruppo stesso, e più precisamente:

- Direzione - servizi di struttura e trading (IPI S.p.A. abbreviato in "IPI");
- Intermediazione (IPI Intermediazione S.r.l. abbreviato in "IPT");
- Servizi immobiliari (IPI Servizi S.r.l. abbreviato in "IPS");
- Trading immobiliare ( ISI S.r.l. abbreviato in "ISI");
- Attività alberghiera (Lingotto Hotels S.r.l. abbreviato in "LH");
- Gestione uffici e magazzini Lingotto (Lingotto 2000 S.p.A. abbreviato in "L2000");
- Gestione parcheggi Lingotto (Lingotto Parking S.r.l. abbreviato in "LPK");
- Vendita frazionata immobili Corso Magenta –Milano (Frala S.r.l. abbreviato in "FRALA");
- Sviluppo immobiliare (IPI Porta Vittoria S.p.A. abbreviato in "PV");
- Società attualmente non operativa (IPI SGR S.p.A. abbreviato in "SGR").

La suddivisione qui sopra esposta corrisponde alle unità di business di cui il management monitora separatamente i risultati operativi, allo scopo di prendere decisioni in merito all'allocazione delle risorse ed alla valutazione della performance. I prezzi di trasferimento tra i settori sono regolati alle condizioni fissate per le transazioni con le parti correlate (si veda la nota 39).

Si riporta di seguito il prospetto di Conto Economico complessivo al 30 giugno 2009 per segmento operativo, unitamente ai commenti sulle rettifiche di consolidamento e sulle rettifiche IAS relative alle società controllate, in quanto IPI S.p.A. è l'unico soggetto giuridico ad avere adottato i principi internazionali.

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009 (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	LEWOO	LPK	FRALA	PV	SGR	TOTALE AGGREGATO	ELISOMI INFRAGRUPPO	Altre rettifiche	CONSOLIDATO 30 06 09
Totale ricavi e proventi operativi	2.135	844	726	1.222	4.666	3.295	1.474	1.192	30	3	15.800	(1.323)	(562)	13.584
RISULTATO OPERATIVO PRIMA AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E ATTIVITA' NON CORRENTI	(7.686)	158	(430)	1.007	189	2.223	585	203	(172)	(18)	(3.967)	(0)	(180)	(4.107)
RISULTATO OPERATIVO	(8.390)	150	(431)	1.007	(48)	1.724	531	202	(172)	(18)	(5.446)	(0)	235	(5.212)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(9.256)	211	(419)	896	(876)	944	458	32	(809)	2	(9.015)	0	745	(8.271)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(8.574)	188	(423)	433	(969)	670	292	(35)	(809)	1	(9.298)	0	728	(8.481)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(8.576)	188	(423)	433	(969)	670	292	(35)	(809)	1	(9.298)	0	728	(8.481)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO											0		0	0
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	(8.576)	188	(423)	433	(969)	670	292	(35)	(809)	1	(9.298)	0	728	(8.481)
Attribuibile a:														0
Azionari della Capogruppo	(8.576)	188	(423)	433	(969)	670	292	(35)	(809)	1	(9.298)	0	728	(8.481)
Azionari di minoranza											0			0

### Altre rettifiche

La colonna contiene l'impatto delle rettifiche di consolidamento al 30 giugno 2009 e delle altre rettifiche ove necessarie per collegare i bilanci delle società controllate da IPI S.p.A. ai principi contabili della Capogruppo (principi contabili internazionali).

La rettifica di maggiore impatto è relativa alla contabilizzazione del leasing sull'immobile Hotel Le Meridien secondo il metodo finanziario in accordo con lo IAS 17.

Si riporta di seguito il prospetto di Conto Economico complessivo consolidato intermedio per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2008 per settore operativo.

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2008 (in migliaia di euro)	IPI	IPT	IPS	ISI	LH	LEWOO	LPK	FRALA	PV	SGR	BERTO	TOTALE AGGREGATO	ELISOMI INFRAGRUPPO	Altre rettifiche	CONSOLIDATO 30 06 08
Totale ricavi e proventi operativi	1.904	938	638	1.526	9.836	3.120	1.240	8.308	2	0	0	24.402	(1.718)	(356)	22.441
RISULTATO OPERATIVO PRIMA AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E ATTIVITA' NON CORRENTI	(466)	(126)	(495)	1.514	1.533	1.933	381	1.871	396	(20)	(3)	8.328	(0)	(2.008)	4.316
RISULTATO OPERATIVO	2.263	(140)	(496)	722	1.298	1.432	367	1.881	396	(10)	(3)	7.640	(0)	612	8.183
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	414	(88)	(488)	(1.338)	348	(196)	268	1.216	(881)	14	(3)	(884)	(0)	882	298
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	1.838	(78)	(472)	(1.886)	72	(620)	141	896	(836)	0	(4)	(940)	(0)	882	(47)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO	1.833	(78)	(472)	(1.886)	72	(620)	141	896	(836)	0	(3)	(940)	(0)	882	(47)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO												0		0	0
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	1.833	(78)	(472)	(1.886)	72	(620)	141	896	(836)	0	(3)	(940)	(0)	882	(47)
Attribuibile a:															
Azionari della Capogruppo	1.833	(78)	(472)	(1.886)	72	(620)	141	896	(836)	0	(3)	(940)	(0)	882	(47)
Utile (perdita) netto di pertinenza di terzi												0			0

La seguente tabella presenta le attività dei settori operativi al 30 giugno 2009 e al 31 dicembre 2008.

	IPI	SPT	IPB	ISI	LH	L2008	LPK	FRALA	PV	BGR	AGGREGATO	ELISIONI INFRAGRUPPO	ALTRE RETTIFICHE	CONBOLDATO
ATTIVITA' (in migliaia di euro)														
TOTALE ATTIVITA' AL 30 GIUGNO 2009	333.707	8.542	2.144	85.708	22.201	82.257	6.129	38.145	70.334	1.243	867.408	(197.626)	(38.945)	432.817
TOTALE ATTIVITA' AL 31 DICEMBRE 2008	331.473	8.817	1.738	90.280	23.897	83.257	8.954	39.813	89.907	1.268	853.468	(201.376)	(38.180)	416.913

### Altre rettifiche

La colonna contiene l'impatto delle rettifiche di consolidamento principalmente riguardanti le elisioni delle partecipazioni e delle rettifiche, ove necessarie, per collegare i bilanci delle società controllate da IPI S.p.A. ai principi contabili della Capogruppo (principi contabili internazionali). Tra queste ultime la principale è quella relativa alla contabilizzazione del leasing sull'immobile Hotel Le Meridien secondo il metodo finanziario in accordo con lo IAS 17.

## 5. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940			-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.718	22		-	1.740
Altre	49			-	49
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.707</b>	<b>22</b>			<b>2.729</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)				(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.643)			(20)	(1.663)
Altre	(41)			(1)	(42)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.624)</b>			<b>(21)</b>	<b>(2.645)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-			-	-
Diritti di licenza, concessioni	75	22		(20)	77
Altre	8			(1)	7
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>83</b>	<b>22</b>		<b>(21)</b>	<b>84</b>

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

L'incremento rilevato nel 1° semestre 2009 è da attribuirsi principalmente all'acquisto di licenze Oracle per la controllata Lingotto Hotels S.r.l.

## 6. ATTIVITA' MATERIALI

### 6.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortam.	30.06.09
Terreni	8.447			-	8.447
Fabbricati	14.940			-	14.940
Migliorie su fabbricati	197			-	197
Impianti e macchinari	261	3		-	264
Arredi Hotel	928			-	928
Attrezzature	395	7		-	402
Altri beni	3.999	8		-	4.007
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.167</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.185</b>
Fabbricati	(796)			(116)	(912)
Migliorie su fabbricati	(89)			(16)	(105)
Impianti e macchinari	(136)			(9)	(145)
Arredi Hotel	(361)			(56)	(417)
Attrezzature	(352)			(10)	(362)
Altri beni	(3.632)			(50)	(3.682)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.366)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(257)</b>	<b>(5.623)</b>
Terreni	8.447	-	-	-	8.447
Fabbricati	14.144	-	-	(116)	14.028
Migliorie su fabbricati	108	-	-	(16)	92
Impianti e macchinari	126	3	-	(9)	120
Arredi Hotel	567	-	-	(56)	511
Attrezzature	43	7	-	(10)	40
Altri beni	367	8	-	(50)	325
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>23.802</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>(257)</b>	<b>23.563</b>

Le voci terreni e fabbricati include l'immobile 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.p.A.).

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Ammortam.	30.06.09
Art+tech	5.769					5.769
Parcheggi	1.997					1.997
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
<b>Totale terreni</b>	<b>8.447</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.447</b>
Art+tech	9.600				(76)	9.524
Parcheggi	3.426				(30)	3.396
Uffici a utilizzo gruppo	1.043				(9)	1.034
Magazzini a utilizzo gruppo	76				(1)	75
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(116)</b>	<b>14.028</b>
Art+tech	15.369				(76)	15.293
Parcheggi	5.423				(30)	5.393
Uffici a utilizzo gruppo	1.679				(9)	1.670
Magazzini a utilizzo gruppo	120				(1)	119
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.591</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(116)</b>	<b>22.475</b>



Il valore del complesso "Lingotto" in Torino che include i parcheggi, gli uffici e magazzini a utilizzo del gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà"), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo di terzi, la bolla, l'eliporto e la ristopista (iscritti alla voce "investimenti immobiliari- immobili di proprietà, vedi punto 6.3) determinato dalla perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.) è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

## 6.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
Terreni	8.107				8.107
Fabbricati	14.185	9			14.194
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>22.292</b>	<b>9</b>	-	-	<b>22.301</b>
Fabbricati	(819)			(120)	(939)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(819)</b>	-	-	<b>(120)</b>	<b>(939)</b>
Terreni	8.107	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.366	9	-	(120)	13.255
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.473</b>	<b>9</b>	-	<b>(120)</b>	<b>21.362</b>

La voce terreni e fabbricati è riferita all'immobile di Lingotto Hotels S.r.l. adibito a struttura ricettiva di 240 camere (Hotel Le Meridien).

Il valore dell'immobile risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.) non è inferiore al valore di iscrizione contabile di tale unità immobiliare. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

## 6.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
Terreni	28.573	-	-	-	28.573
Fabbricati	55.644	-	-	-	55.644
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>84.217</b>	-	-	-	<b>84.217</b>
Fabbricati	(2.931)			(487)	(3.418)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(2.931)</b>	-	-	<b>(487)</b>	<b>(3.418)</b>
Terreni	28.573	-	-	-	28.573
Fabbricati	52.713	-	-	(487)	52.226
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>81.286</b>	-	-	<b>(487)</b>	<b>80.799</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
uffici uso terzi	25.882				25.882
magazzini uso terzi	349				349
bolla	2.015				2.015
eliporto	165				165
ristopista	162				162
<b>Totale terreni</b>	<b>28.573</b>	-	-	-	<b>28.573</b>
uffici uso terzi	47.719			(418)	47.301
magazzini uso terzi	641			(6)	635
bolla	3.760			(55)	3.705
eliporto	308			(5)	303
ristopista	286			(3)	283
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>52.714</b>	-	-	(487)	<b>52.227</b>
uffici uso terzi	73.601	-	-	(418)	73.183
magazzini uso terzi	990	-	-	(6)	984
bolla	5.775	-	-	(55)	5.720
eliporto	472	-	-	(5)	467
ristopista	448	-	-	(3)	445
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>81.286</b>	-	-	(487)	<b>80.799</b>

Si veda commento relativo alla valutazione dei beni alla nota 6.1

#### 6.4 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.08	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
Terreni	8.855			8.855
Fabbricati	23.998			23.998
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>32.853</b>	-	-	<b>32.853</b>
Fabbricati	(1.353)		(219)	(1.572)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.353)</b>	-	(219)	<b>(1.572)</b>
Terreni	8.855	-	-	8.855
Fabbricati	22.645	-	(219)	22.426
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>31.500</b>	-	(219)	<b>31.281</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Decrementi	Ammortamenti	30.06.09
Immobilie Venezia	6.075			6.075
Immobilie Padova	2.780			2.780
<b>Totale terreni</b>	<b>8.855</b>	-	-	<b>8.855</b>
Immobilie Venezia	14.825		(132)	14.693
Immobilie Padova	7.820		(87)	7.733
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>22.645</b>	-	(219)	<b>22.426</b>
Immobilie Venezia	20.900	-	(132)	20.768
Immobilie Padova	10.600	-	(87)	10.513
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>31.500</b>	-	(219)	<b>31.281</b>

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio e concessi in affitto da IPI S.p.A. Il valore dei suddetti immobili, risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.), non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile. Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

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

(in migliaia di euro)	30 giugno 2009			31 dicembre 2008		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	26.526	19.726	6.800	27.322	20.097	7.225
Leasing immobile Padova	14.211	10.568	3.643	14.638	10.767	3.871
Leasing immobile Langotto	21.357	16.776	4.580	22.362	17.331	5.031
<b>Totale</b>	<b>62.094</b>	<b>47.070</b>	<b>15.023</b>	<b>64.322</b>	<b>48.196</b>	<b>16.126</b>
Ratei		322	322		329	329
<b>Totale debiti</b>		<b>47.392</b>	<b>15.345</b>		<b>48.524</b>	<b>16.455</b>
Passività non correnti		44.738			45.918	
Passività correnti		2.654			2.606	
<b>Totale debiti</b>		<b>47.392</b>			<b>48.524</b>	-
Entro 1 anno	4.457	2.332	2.125	4.457	2.278	2.179
Tra 1 e 5 anni	17.828	10.510	7.318	17.828	10.265	7.563
Oltre 5 anni	39.808	34.228	5.580	42.037	35.653	6.384
<b>Totale</b>	<b>62.094</b>	<b>47.070</b>	<b>15.023</b>	<b>64.322</b>	<b>48.196</b>	<b>16.126</b>

Per le informazioni previste dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo " Patrimonio Immobiliare".

## 7. PARTECIPAZIONI

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	30.06.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	30.06.09
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Consorzio Celpi	-	-	-	-
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>

La partecipazione in Gestlotto 6 Soc. Consortile è pari al 45 % del capitale sociale

## 8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Crediti vari verso terzi	10.000	-	10.000
Crediti vari verso parti correlate	-	10.000	(10.000)
<b>Totale crediti vari</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>
Depositi cauzionali	19	18	1
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>10.019</b>	<b>10.018</b>	<b>1</b>

La voce "Crediti vari" pari a euro 10.000 migliaia, risulta così dettagliata:

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Immobiliare Cascina rubina S.r.l.	20.000	20.000	-
F.do sval.altri crediti v.so Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	(10.000)	(10.000)	-
<b>Totale crediti vari</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

Il credito esposto in questa voce è stato prudenzialmente svalutato nell'esercizio 2008 per tenere conto della contestazione, sollevata da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. sulla natura di tale credito, che verrebbe considerato "caparra", con possibilità di esercizio del diritto di ritenzione da parte della stessa Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.(si veda paragrafo "Vertenze in corso" nella Relazione sulla Gestione).

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a ri classificare i saldi verso il Gruppo Risanamento (Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.) tra le partite verso terzi (vedi nota 39).

## 9. ATTIVITÀ PER IMPOSTE ANTICIPATE

Pur in presenza di significative perdite pregresse, non sono state iscritte attività per imposte anticipate in quanto, tenuto conto delle previsioni 2009 e dei risultati economici attesi, non sussistono i presupposti per la loro iscrिवibilità ovvero disponibilità di futuri redditi imponibili sufficienti per l'utilizzo dell'attività fiscale differita (IAS 12).

## 10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Materie di consumo	208	246	(38)
Immobili	214.164	214.491	(327)
Acconti	10.000	10.000	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>224.372</b>	<b>224.737</b>	<b>(365)</b>

Per le informazioni previste dalla Raccomandazione Consob n. DEM/ 9017965 si rimanda alla Relazione sulla Gestione al paragrafo " Patrimonio Immobiliare".

Il magazzino "immobili" si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Marentino	3.500	3.500	-
Firenze Via Campofiore	13.600	13.600	-
Torino Via Olivero	790	790	-
Bologna Via Darwin	30.500	30.500	-
Area Porta Vittoria	135.727	135.236	491
Milano - C.so Magenta	30.047	30.865	(818)
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>214.164</b>	<b>214.491</b>	<b>(327)</b>

Il valore dei suddetti immobili, risultante da perizia aggiornata al 31 dicembre 2008 redatta da esperti indipendenti (CB Richard Ellis Professional Services S.p.A.), non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile.

Si ritiene che i parametri utilizzati dal perito per determinare il valore di mercato degli immobili non siano variati nel semestre in modo tale da poter condurre a un risultato significativamente differente.

La voce si decrementa nel corso del periodo in esame esclusivamente per effetto di una vendita realizzata nel complesso immobiliare di Corso Magenta a Milano al netto dell'incremento del valore dell'area di Porta Vittoria per effetto principalmente della rilevazione di alcune varianti già realizzate dall'appaltatore e riconosciute nell'ambito dell'accordo siglato nel mese di luglio 2009 (si veda nota 41).

Si segnala che gli immobili di Firenze, Torino e Bologna sono gravati da ipoteca per euro 155 milioni a garanzia del residuo finanziamento concesso da BPL alla controllata ISI S.r.l., mentre porzioni del complesso immobiliare di

Milano-C.so Magenta risultano gravate da ipoteca per euro 25,8 milioni a garanzia del finanziamento del Banco di Sardegna e per euro 28,3 milioni a garanzia del finanziamento della Banca delle Marche.

## 11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Crediti verso clienti terzi	5.960	5.444	516
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.660)	(1.540)	(120)
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>4.300</b>	<b>3.904</b>	<b>396</b>
Crediti verso clienti correlate	-	139	(139)
Fondo svalutazione crediti correlate	-	-	-
<b>Totale crediti verso correlate</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>(139)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>4.300</b>	<b>4.043</b>	<b>257</b>

I crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
RI Investimenti S.r.l.		9	(9)
RI Estate S.p.A.		2	(2)
Tradital S.p.A.		14	(14)
RI Rental S.p.A.		108	(108)
Programma e Sviluppo S.r.l.		6	(6)
Nuova Parva S.p.A.		-	-
<b>Totale crediti commerciali verso correlate</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>(139)</b>

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi (vedi nota 39).

I crediti commerciali verso terzi al 30 giugno 2009 e al 31 dicembre 2008 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>2.636</b>	<b>2.455</b>	<b>181</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	406	485	(79)
Scaduti da 30 a 60 giorni	316	210	106
Scaduti da 60 a 90 giorni	215	87	128
Scaduti da 90 a 120 giorni	42	117	(75)
Scaduti da oltre 120 giorni	2.345	2.229	116
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>3.324</b>	<b>3.128</b>	<b>196</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>5.960</b>	<b>5.583</b>	<b>377</b>

Al 30 giugno 2009 i crediti scaduti da oltre 120 giorni ammontano a euro 2.345 migliaia di cui euro 1.399 migliaia sono oggetto di recupero per via giudiziale.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08
Saldo inizio esercizio	1.540	35.500
Accantonamenti	138	486
Utilizzi nell'esercizio	(8)	(94)
Rilascio	(10)	(34.352)
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>1.660</b>	<b>1.540</b>

## 12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.063	2.410	(347)
IVA	11.356	11.957	(601)
Crediti IRPEF su TFR	37	39	(2)
Ritenute su interessi e dividendi	2	-	2
Altri crediti vs erario	104	62	42
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>13.562</b>	<b>14.468</b>	<b>(906)</b>
Istituti previdenziali	252	177	75
Anticipi a fornitori	952	796	156
Altri	4	7	(3)
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>1.208</b>	<b>980</b>	<b>228</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>481</b>	<b>297</b>	<b>184</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>15.251</b>	<b>15.745</b>	<b>(494)</b>

Il credito IVA si è decrementato esclusivamente per la compensazione con l'IVA a debito.

## 13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	30.06.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile	16	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso collegate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

## 14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Depositi bancari e postali	21.704	3.144	18.560
Denaro e valori in cassa	19	19	-
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>21.723</b>	<b>3.163</b>	<b>18.560</b>

Il saldo dei conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a un tasso variabile.

L'incremento della liquidità è da ricondursi per la quasi totalità (euro 17.854 migliaia) all'importo residuo derivante dalle sottoscrizioni dell'aumento di capitale che ha generato disponibilità liquide per euro 32.581 migliaia utilizzate principalmente per la risoluzione delle pendenze con i fornitori di IPI Porta Vittoria S.p.A. al fine della ripresa dei lavori dell'area.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
C/c presso BIM	17.732	16	17.716
<b>Totale disponibilità verso correlate</b>	<b>17.732</b>	<b>16</b>	<b>17.716</b>

## 15. PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale risparmiato	Reserve risparmiato	Reserve risparmiato	Altre riserve risparmiato	Utile netto risparmiato	Utile netto	Totale Patrimonio netto Risultato di competenza del esercizio	Capitale di risparmiato	Risultato di risparmiato	Totale Patrimonio netto	
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	15.025	10.119	134.197	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio						10.119	(10.119)		(1)	1	
Aumento di capitale	30.588	1.956					32.544		5		32.547
Variazioni aree di consolidamento											
Altri movimenti											
Utile (perdita) di periodo							(8.481)	(8.481)			(8.481)
Altri utili (perdite) complessivi							(8.481)	(8.481)			(8.481)
Totale utile (perdita) complessivo							(8.481)	(8.481)			(8.481)
Saldo al 30 giugno 2009	71.372	37.496	8.157	25.494	(922)	25.144	(8.481)	156.260	4	-	158.264

Nei primi giorni di aprile 2009 si è concluso l'aumento di capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2008, con l'integrale sottoscrizione delle n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI di nuova emissione oggetto dell'offerta, per un controvalore complessivo di Euro 30.588.099.

Il nuovo capitale sociale di IPI S.p.A., successivamente all'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino dell'attestazione ex art. 2444 codice civile è quindi pari a Euro 71.372.233, suddiviso in n. 71.372.233 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1 cadauna.

In data 16 giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI S.p.A. di proprietà della BIM – Banca Interbancaria di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI S.p.A., pari al 25,08% del relativo capitale sociale (originariamente



detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.). Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 54.147.257 azioni IPI S.p.A. (pari al 75,87% del capitale sociale di IPI S.p.A.).

## **ALTRE RISERVE**

Natura e finalità delle altre riserve.

### **Riserva sovrapprezzo azioni**

Nel corso del 1<sup>a</sup> semestre 2009 la Società Capogruppo ha provveduto a iscrivere a riserva il ricavato dalla vendita dei diritti sull'aumento di capitale inoptati, per euro 1.993 migliaia, al netto dei relativi costi legati all'aumento di capitale per euro 37 migliaia.

### **Altre riserve**

Le altre riserve si riferiscono principalmente alle altre riserve della capogruppo, costituite dalle riserve di rivalutazione ex Legge 72/83 (euro 2.220 migliaia), ex Legge 413/91 (euro 13.712 migliaia), dalla riserva straordinaria (euro 10.738 migliaia) e dagli utili indivisi, nonché dalla riserva di conversione IFRS. Le riserve di rivalutazione sono relative a immobili non più presenti in portafoglio.

### **La riserva di conversione IAS/IFRS**

Accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione dei principi IAS/IFRS al 1 gennaio 2004 ed è pari a un valore negativo di euro 922 migliaia.

### **La riserva di consolidamento**

La riserva di consolidamento, pari a un valore negativo di euro 1.176 migliaia, 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.

## 15.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2009

	Quota IPI				Quota terzi			Totale
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale	Capitale e riserve	Risultato esercizio	Totale	
	Capitale	Altre ris. e utili a nuovo						
<b>Bilancio IPI S.p.A. al 30 giugno 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>95.996</b>	<b>(8.576)</b>	<b>158.792</b>			<b>0</b>	<b>158.792</b>
Risultati di es. delle imprese consolidate			(188)	(188)			0	(188)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		53.966		53.966	4		4	53.970
= Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(138.596)		(138.596)			0	(138.596)
				<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rettifiche di consolidamento:</b>				<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		85.006	(173)	<b>84.833</b>	0	0	0	<b>84.833</b>
- svalutazioni partecipazioni		(1.000)	453	<b>(547)</b>			0	<b>(547)</b>
- dividendi infragruppo		0		0	0		0	0
- altre		(3)	3	0	0	0	0	0
Capitale, riserve e utile consolidati				<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>al 30 giugno 2009</b>	<b>71.372</b>	<b>95.369</b>	<b>(8.481)</b>	<b>158.260</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>158.264</b>

## 16. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 16.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.06.09
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)- quota a lungo termine	12.019			(466)	11.553
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>12.019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(466)</b>	<b>11.553</b>

Il finanziamento, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a tre mesi ed è garantito da ipoteca di primo grado su immobili. Al 31 dicembre 2008 si è concluso il periodo di preammortamento, conseguentemente la quota corrente di detto finanziamento è stata riclassificata nei finanziamenti a breve (vedere nota 16.2)

### 16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.06.09
Tikal Plaza S.A.	80.892	1.167			82.059
Tikal S.p.A. in liquidazione	3.837		(200)		3.637
Editori PerLa Finanza S.p.A.	2.163				2.163
<b>Totale debiti finanziari correnti correlate</b>	<b>86.892</b>	<b>1.167</b>	<b>(200)</b>	<b>-</b>	<b>87.859</b>
Banca Popolare di Lodi (scad. 15/6/2010)	77.394	657	(770)		77.281
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	876	280		466	1.622
Banca delle Marche (scad. 14/10/2009)	4.403	88	(60)		4.431
Carte di credito	1	25	(1)		25
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>82.674</b>	<b>1.050</b>	<b>(831)</b>	<b>466</b>	<b>83.359</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>169.566</b>	<b>2.217</b>	<b>(1.031)</b>	<b>466</b>	<b>171.218</b>

Si fa presente che il 12 febbraio 2009 la Società ha perfezionato un accordo di proroga al 31 dicembre 2009 del finanziamento in essere con Tikal Plaza S.A. prevedendo un vincolo di incedibilità del credito per Tikal Plaza S.A. in assenza di un preventivo consenso da parte di IPI S.p.A. e una garanzia costituita da un pegno sul 90% delle azioni (pari a n. 450.000 azioni) della controllata indiretta Lingotto 2000 S.p.A. per un ammontare massimo di euro 90.000 migliaia.

L'intesa ha confermato la riduzione, prevista con accordo del 20 novembre 2008, dello spread sul tasso Euribor a tre mesi da 2,2 a 1,2 punti percentuali con decorrenza 12 novembre 2008 e il riconoscimento di una somma pari a euro 300 migliaia a titolo meramente transattivo su interessi compensativi e di mora da corrispondersi entro il 31 dicembre 2009 e senza interessi sino a tale scadenza.

Gli incrementi dei debiti finanziari verso Tikal Plaza SA pari a euro 1.167 migliaia si riferiscono agli interessi del semestre (euro 1.157,3 migliaia), maggiorati di interessi di mora (euro 9,6 migliaia) previsti contrattualmente e liquidati nel luglio 2009.

Il finanziamento verso Tikal S.p.A., considerato alla stregua di finanziamento soci, risulta iscritto al 30 giugno 2009 per euro 3.637 migliaia, rispetto a euro 3.837 migliaia al 31 dicembre 2008, è infruttifero di interessi ed è scaduto al 31 dicembre 2008. La diminuzione di euro 200 migliaia è riferibile alla compensazione con un credito sorto nel semestre in esame nei confronti della stessa Tikal S.p.A..

Nel corso dello scorso esercizio tale finanziamento era stato ceduto per euro 2.163 migliaia a Editori PerLa Finanza S.p.A. Per ulteriori informazioni circa il suddetto finanziamento si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.

Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto il 15 giugno 2009, è stato prorogato al 15 giugno 2010 senza concessione di ulteriori garanzie rispetto a quelle già esistenti (ipoteca su immobili, cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili e un pegno sul 100% delle quote della società Lingotto Parking S.r.l.); gli interessi vengono liquidati regolarmente.

Il finanziamento relativo a Banca delle Marche, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a 6 mesi, è garantito da ipoteca di primo grado su immobili ed ha scadenza 14 ottobre 2009.

Il finanziamento verso Banco di Sardegna per euro 1.622 migliaia è relativo alla quota di capitale a breve del finanziamento non corrente comprensivo degli interessi maturati e pagati a luglio 2009 (vedere nota 16.1).

### 16.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova) e alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien):

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.06.09
Finanziamento immobile Venezia	19.347			(388)	18.959
Finanziamento immobile Padova	10.364			(207)	10.157
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	16.207			(585)	15.622
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>45.918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.180)</b>	<b>44.738</b>

### 16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.06.09
Finanziamento immobile Venezia	964	209	(584)	388	977
Finanziamento immobile Padova	517	112	(313)	207	523
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.125		(556)	585	1.154
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>2.606</b>	<b>321</b>	<b>(1.453)</b>	<b>1.180</b>	<b>2.654</b>

## 16.5 Posizione finanziaria netta consolidata

(migliaia di euro)		30.06.2009	31.12.2008
A.	Cassa	19	19
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	21.704	3.144
	- di cui v/parti correlate	17.732	16
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>21.723</b>	<b>3.163</b>
E.	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	- di cui v/parti correlate	16	16
F.	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(81.737)</b>	<b>(81.798)</b>
G.	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(4.276)</b>	<b>(3.482)</b>
H.	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(87.859)</b>	<b>(86.892)</b>
	- di cui v/parti correlate	(87.859)	(86.892)
I.	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(173.872)</b>	<b>(172.172)</b>
J.	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(152.133)</b>	<b>(168.993)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(11.553)	(12.019)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(44.738)	(45.918)
N.	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(56.291)</b>	<b>(57.937)</b>
O.	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(208.424)</b>	<b>(226.930)</b>

## 16.6 Posizione finanziaria netta IPI S.p.A.

(migliaia di euro)		30.06.2009	31.12.2008
A.	Cassa	-	4
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	19.780	1.692
	- di cui v/parti correlate	17.729	4
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>19.780</b>	<b>1.696</b>
E.	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>143.398</b>	<b>136.662</b>
	- di cui v/parti correlate	143.398	136.662
F.	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
G.	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(1.500)</b>	<b>(1.481)</b>
H.	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(140.288)</b>	<b>(146.439)</b>
	- di cui v/parti correlate	(140.288)	(146.439)
I.	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(141.788)</b>	<b>(147.920)</b>
J.	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>21.390</b>	<b>(9.562)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	-	-
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(29.116)	(29.711)
N.	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(29.116)</b>	<b>(29.711)</b>
O.	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(7.726)</b>	<b>(39.273)</b>

## 17. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

Il trattamento di fine rapporto e gli altri fondi relativi al personale hanno subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	30.06.09
TFR	2.510	18	34	25	(109)	2.478
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.510</b>	<b>18</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>(109)</b>	<b>2.478</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	152	2	1	-	(1)	154
Fondo premi anzianità	190	2	2	(1)	(3)	189
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>342</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>	<b>(5)</b>	<b>343</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.234</b>	<b>22</b>	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>(114)</b>	<b>3.203</b>

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 Method (PUCM), 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 ove applicabile (società con meno di 50 dipendenti);
- 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:

### GRUPPO IPI

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2002 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%

Probabilità di dimissioni	8,34%	4,60%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento dei requisiti di legge	Raggiungimento dei requisiti di legge
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (curva tassi euro swap al 30.06.2009 modificata)	2,89%	3,68%
Incremento retributivo complessivo	3,00% annuo	3,00% annuo

(1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100% dell'accantonato al 30.06.2009 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi EURO SWAP della curva al 30.06.2009 modificata, 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.

Il T.F.R. integrativo è riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale (euro 382 migliaia).

Il fondo premi fedeltà : al raggiungimento di un'anzianità di servizio di 29 anni, 6 mesi ed un giorno, il dipendente matura il diritto al pagamento di un importo pari all'indennità di preavviso. Tale importo, di ammontare variabile in funzione di anzianità e qualifica del dipendente, viene liquidato al momento dell'uscita dall'azienda (salvo licenziamento ex art. 25 CCNL).

Il fondo premi anzianità: al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 24 anni, 6 mesi e un giorno, e successivamente ogni cinque anni, il dipendente matura il diritto al pagamento di una mensilità aggiuntiva da liquidarsi al raggiungimento di un'anzianità di servizio effettiva di 25 anni (e successivamente ogni cinque anni). A partire dal 30<sup>a</sup> anno, la mensilità viene riconosciuta pro-quota in caso di uscita in periodo intermedio alle scadenze previste.

## Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 30.06.2009
Costo	18	4	22
Oneri finanziari	34	3	37
Utili/perdite attuariali	25	(1)	24
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>77</b>	<b>6</b>	<b>83</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 37 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

## 18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

### 18.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.08	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	30.06.09	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	46	-	-	(46)	-	-	-	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>-</b>	<b>201</b>	<b>201</b>	<b>-</b>
Cause legali	3.385	115	(244)	(1.281)	2	1.977	847	1.130
Cause con dipendenti dimessi	442	-	-	-	(28)	414	-	414
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	-	-	250	250	-
Fondo rischi per 231	1.549	-	-	-	-	1.549	1.549	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	6.795	7.000	-	-	-	13.795	13.795	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>12.421</b>	<b>7.115</b>	<b>(244)</b>	<b>(1.281)</b>	<b>(26)</b>	<b>17.985</b>	<b>16.441</b>	<b>1.544</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>12.668</b>	<b>7.115</b>	<b>(244)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(26)</b>	<b>18.186</b>	<b>16.642</b>	<b>1.544</b>

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi relativi ad alcune transazioni immobiliari; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

La voce cause legali fa principalmente riferimento a vertenze in essere con Renzi (euro 490 migliaia), Impresa Colombo Costruzioni S.p.A. (335 migliaia) e TMW (336 migliaia). Nel primo semestre, a seguito dei positivi esiti del primo grado di giudizio, si è provveduto a adeguare il fondo relativamente alle vertenze in essere con Beni Stabili (proventizzato per euro 555 migliaia) e TMW (proventizzato per 375 migliaia).

Il "fondo rischi per 231" di euro 1.549 migliaia è stato iscritto nello scorso esercizio in relazione al procedimento instaurato dalla Procura della Repubblica di Torino (già richiamato alla Sezione Prima, Paragrafo 4.1.2), che in data 5 febbraio 2009 ha notificato a IPI S.p.A. avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola, dell'Amministratore Alfonso Ciccaglione e della IPI S.p.A., unicamente per il reato di cui all'art. 185 del TUF (aggiotaggio informativo). Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.



Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.795 migliaia si riferisce per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza, per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate e per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società . Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.

#### 19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Debito verso Comune di Milano	355	-	355
Depositi cauzionali	78	87	(9)
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>433</b>	<b>87</b>	<b>346</b>

L'importo di euro 355 migliaia si riferisce alla quota a lungo termine derivante dal riscadenziamento del debito verso il Comune di Milano per sanzioni per ritardato versamento del costo di costruzione relativo ai permessi di costruire n. 128/07 e 137/07; la quota a breve termine pari a euro 640 migliaia è classificata nei debiti vari ed altre passività correnti.

I depositi cauzionali pari a euro 78 migliaia si riferiscono ai contratti di locazione delle unità immobiliari di Frala S.r.l.

#### 20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	14.570	24.590	(10.020)
Debiti verso fornitori correlate	106	350	(244)
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>14.676</b>	<b>24.940</b>	<b>(10.264)</b>

Al 30 giugno 2009 risultano debiti verso fornitori al legale e in contestazione per euro 3.409 migliaia. Sono in corso le opportune azioni di tutela.

La riduzione del saldo è principalmente dovuta ai pagamenti effettuati utilizzando parte della liquidità generata dall'aumento di capitale come descritto dalla nota 14.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile	91	89	2
Consorzio Lingotto	15	261	(246)
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>106</b>	<b>350</b>	<b>(244)</b>

## 21. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Debito per imposte correnti	306	345	(39)
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>306</b>	<b>345</b>	<b>(39)</b>

La voce evidenzia il debito al 30 giugno 2009 per I.R.A.P.

## 22. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	291	305	(14)
Altre imposte	109	22	87
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>400</b>	<b>327</b>	<b>73</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>705</b>	<b>708</b>	<b>(3)</b>
Debiti vari verso dipendenti	618	867	(249)
Debiti vari verso azionisti	41	52	(11)
Debiti vari verso amministratori	1.485	947	538
Caparre acquisto immobili	110	180	(70)
Debiti vari terzi	3.456	6.979	(3.523)
Debiti vari parti correlate	-	51	(51)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>5.710</b>	<b>9.076</b>	<b>(3.366)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>771</b>	<b>221</b>	<b>550</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>7.586</b>	<b>10.332</b>	<b>(2.746)</b>

I debiti vari terzi, che al 31 dicembre 2008 erano relativi principalmente al debito residuo della società IPI Porta Vittoria S.p.A. verso il Comune di Milano per la concessione dei permessi di costruzione (per euro 4.387 migliaia) e anticipi di terzi in IPI S.p.A. (per euro 1.925 migliaia di cui euro 1.900 quali anticipazioni ricevute da Cei per la Spilamberto Green Villane S.p.A. da riconoscere a ultimazione di opere di bonifica), si sono ridotti a seguito del pagamento, il 16 aprile 2009, di parte del suddetto debito verso il Comune di Milano (euro 3.392 migliaia). Le trattative in corso al 30 giugno 2009 con il Comune di Milano per la restante parte del debito, costituito da penalità maturate a seguito del ritardato pagamento dei permessi di costruzione e relativi interessi, ha portato alla definizione di un piano di rientro che si concluderà il 31 dicembre 2010. Il debito totale pari ad euro 1.082 migliaia

è stato classificato per euro 355 migliaia (quota a lungo termine) nei debiti vari non correnti e per euro 727 migliaia (quota a breve termine) tra "debiti vari terzi", inclusi nelle passività correnti.

Il debito verso amministratori si incrementa principalmente per il riconoscimento nel 1<sup>a</sup> semestre 2009 di un trattamento di fine mandato deliberato dal C.d.A. del 30 giugno 2009 della Ipi S.p.A. a favore del Presidente del C.d.A. (euro 500 migliaia).

I Ratei e risconti passivi accolgono principalmente risconti a seguito dell'anticipazione di alcuni canoni attivi di affitto relativi al 3<sup>a</sup> trimestre 2009.

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi al 31 dicembre 2008 verso il Gruppo Risanamento (pari a euro 51 migliaia) tra le partite verso terzi (vedi nota 39).

### 23. RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Affitti attivi	6.146	5.970	176
Prestazioni alberghiere	4.220	6.463	(2.243)
Vendite immobili	1.000	8.100	(7.100)
Intermediazione immobiliare	763	521	242
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	641	412	229
Recupero spese -Ricavi bolla e elisuperficie	783	816	(33)
<b>Totale ricavi</b>	<b>13.553</b>	<b>22.282</b>	<b>(8.729)</b>

La variazione dei ricavi, in diminuzione del 39% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, è sostanzialmente attribuibile al rallentamento del frazionamento delle unità immobiliari dell'iniziativa di Corso Magenta a Milano e alla flessione dei ricavi di attività alberghiera.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Ri Rental S.p.A.	6	70	(64)
Ri Investimenti S.r.l.	2	2	-
Tradital S.p.A.	9	23	(14)
Ri Estate S.p.A.	1	2	(1)
Programma e Sviluppo S.r.l.	1	1	-
Nuova Parva S.p.A.	1	-	1
<b>Totale parti correlate</b>	<b>20</b>	<b>98</b>	<b>(78)</b>

Si rilevano tra le parti correlate gli importi sorti nel semestre con il Gruppo Risanamento fino al momento della variazione della compagine sociale.

## 24. ALTRI PROVENTI

La voce "Altri proventi" raggruppa principalmente riaddebiti di costi di gestione parcheggi da Lingotto Parking S.r.l. a Apcoa S.p.A. in ottemperanza al nuovo contratto in vigore dal 2009 (euro 42 migliaia) e di pubblicità da parte di IPI Intermediazione S.r.l. (euro 15 migliaia).

## 25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.082	1.019	63
Spese societarie	791	743	48
Spese consorzio	742	691	51
Materie di consumo	559	790	(231)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	506	485	21
Utenze e altre spese	427	499	(72)
Spese condominiali	375	418	(43)
Manutenzioni	342	286	56
Prestazioni servizi Hotels	312	853	(541)
Canoni concessioni edilizie	241	232	9
Noleggi	159	165	(6)
Assicurazioni	154	166	(12)
Pubblicità e promozione	135	130	5
Altre consulenze e prestazioni	122	185	(63)
Commissioni bancarie	117	111	6
Locazioni passive	50	53	(3)
Prestazioni sistemistiche	9	8	1
Prestazioni lavoro interinale	7	32	(25)
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>6.130</b>	<b>6.866</b>	<b>(736)</b>

La voce si decrementa nel corso del 1<sup>a</sup> semestre 2009 di euro 736 migliaia rispetto al precedente periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito della riduzione dei costi di gestione dell'attività alberghiera.

La voce "spese societarie" può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	379	405	(26)
Emolumenti spettanti al Collegio Sindacale	232	159	73
Compensi alla società di revisione	135	96	39
Altre spese societarie	45	83	(38)
<b>Totale</b>	<b>791</b>	<b>743</b>	<b>47</b>

Si fa presente che la voce "Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione" risulta al netto della quota riferita ai Consiglieri con cariche operative, i cui costi sono classificati nel costo del personale per un importo riferito al 2009 di euro 327 migliaia.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Consorzio Lingotto	1.074	966	108
<b>Totale acquisti e servizi esterni verso correlate</b>	<b>1.074</b>	<b>966</b>	<b>108</b>

## 26. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Stipendi	2.880	3.084	(204)
Oneri sociali	752	815	(63)
Quota TFR e altri fondi del personale	209	266	(57)
Altri costi del personale	791	373	418
<b>Totale costi del personale</b>	<b>4.632</b>	<b>4.538</b>	<b>94</b>

L'incremento della voce "Altri costi del personale" è da ricondursi al riconoscimento di un trattamento di fine mandato per il Presidente del C.d.A. per euro 500 migliaia come illustrato nella nota 22.

Il numero medio dei dipendenti del gruppo è così costituito:

	30.06.2009	30.06.2008	31.12.2008
Dirigenti	9	8	8
Impiegati/Quadri	96	106	103
Operai	42	47	47
<b>Totale</b>	<b>147</b>	<b>162</b>	<b>158</b>

## 27. ATRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
ICI	375	394	(19)
Imposte di registro	98	87	11
Altre imposte indirette	180	224	(44)
Multe e penalità	21	474	(453)
Oneri diversi di gestione	72	76	(4)
<b>Totale Altri costi operativi</b>	<b>746</b>	<b>1.255</b>	<b>(509)</b>

## 28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	7.115	351	6.764
Accantonamento al fondo svalutazione crediti commerciali	138	150	(12)
<b>Totale Accantonamento fondi</b>	<b>7.253</b>	<b>501</b>	<b>6.752</b>

Per il commento relativo all'accantonamento fondi rischi e oneri si rimanda alla nota 18.

## 29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(1.327)	(1.402)	75
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(8)	-	(8)
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>(1.335)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>67</b>

Per il commento relativo alla proventizzazione fondi rischi e oneri si rimanda alla nota 18.

## 30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Milano C.so Megenta	(818)	(6.698)	5.880
Area Porta Vittoria	491	300	191
<b>Variazione delle rimanenze immobili</b>	<b>(327)</b>	<b>(6.398)</b>	<b>6.071</b>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(38)	31	(69)
<b>Totale variazione delle rimanenze</b>	<b>(365)</b>	<b>(6.367)</b>	<b>6.002</b>

Con riferimento alle differenze nella variazione delle rimanenze, si veda il paragrafo 10.

## 31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Ammortamenti investimenti immobiliari di proprietà	486	486	-
Ammortamenti attività materiali di proprietà	257	251	6
Ammortamenti investimenti immobiliari in leasing finanziario	220	236	(16)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	121	118	3
Ammortamenti attività immateriali	21	25	(4)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>1.105</b>	<b>1.116</b>	<b>(11)</b>

## 32. PLUSVALENZE DA REALIZZO DI ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Plusvalenza cessione contratto di leasing Immobile Pisa	-	4.974	(4.974)
Plusvalenza cessione altri beni	-	5	(5)
Minusvalenza cessione altri beni	-	(5)	5
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>4.974</b>	<b>(4.974)</b>

### 33. RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Svalutazione altre immobilizzazioni immateriali		21	(21)
<b>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>(21)</b>

### 34. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

#### a. Proventi finanziari

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Interessi correlate	67	173	(106)
Interessi banche	2	76	(74)
Interessi terzi	-	127	(127)
Altri proventi finanziari diversi	93	6	87
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>162</b>	<b>382</b>	<b>(220)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Banca Intermobiliare S.p.A.	67	3	64
Immobiliare Valadier S.r.l.	-	102	(102)
Finpaco Properties S.p.A.	-	68	(68)
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>67</b>	<b>173</b>	<b>(106)</b>

#### b. Oneri finanziari

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Interessi banche	1.049	2.906	(1.857)
Interessi leasing finanziari	927	1.583	(656)
Interessi correlate	1.167	3.545	(2.378)
Interessi passivi terzi	74	200	(126)
Altri	4	6	(2)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>3.221</b>	<b>8.240</b>	<b>(5.019)</b>

Il decremento degli oneri finanziari rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente è conseguenza della progressiva riduzione del tasso Euribor, la cui media a 3 mesi passa da 4,67 nel 1° semestre 2008 a 1,66 nel 1° semestre 2009, a cui sono indicizzati tutti i finanziamenti in essere e della diminuzione del debito finanziario con Tikal S.A. a seguito delle compensazioni poste in essere nel novembre dello scorso anno con il Gruppo Coppola.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Tikal Plaza S.A.	1.167	3.539	(2.372)
Gruppo Coppola S.p.A.	-	6	(6)
<b>Totale interessi passivi correlate</b>	<b>1.167</b>	<b>3.545</b>	<b>(2.378)</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 30 giugno 2009 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

### 35. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

(migliaia di euro)	30.06.2009	30.06.2008	Differenza
Imposte correnti- IRAP	189	342	(153)
Imposte esercizi precedenti (IRAP)	21	-	21
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>210</b>	<b>342</b>	<b>(132)</b>

### 36. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

36.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	3.203	3.234	(31)
<b>Totale TFR e altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.203</b>	<b>3.234</b>	<b>(31)</b>

36.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Crediti commerciali	4.300	4.043	(257)
<i>di cui parti correlate</i>	-	139	139
Crediti vari correnti	15.251	15.745	494
Crediti vari non correnti	10.019	10.018	(1)
<i>di cui parti correlate</i>	-	10.000	10.000
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>29.570</b>	<b>29.806</b>	<b>236</b>
<i>di cui parti correlate</i>	-	10.139	10.139

36.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Rimanenze	224.372	224.737	365
<b>Totale rimanenze</b>	<b>224.372</b>	<b>224.737</b>	<b>365</b>



36.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Debiti commerciali	14.676	24.940	(10.264)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>106</i>	<i>350</i>	<i>(244)</i>
Debiti vari correnti	7.941	10.332	(2.391)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>-</i>	<i>51</i>	<i>(51)</i>
Debiti per imposte	306	345	(39)
Debiti vari non correnti	78	87	(9)
<b>Totale debiti commerciali e vari</b>	<b>23.001</b>	<b>35.704</b>	<b>(12.703)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>106</i>	<i>401</i>	<i>(295)</i>

36.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Fondi rischi ed oneri	18.186	12.668	5.518
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>18.186</b>	<b>12.668</b>	<b>5.518</b>

36.6 La variazione netta dei crediti finanziari può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	16	16	-
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>-</i>
<b>Totale crediti finanziari</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>-</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>-</i>

36.7 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	44.738	45.918	(1.180)
Passività per locazioni finanziarie correnti	2.654	2.606	48
Debiti finanziari non correnti	12.285	12.023	262
Debiti finanziari correnti	170.486	169.562	924
<i>di cui parti correlate</i>	<i>87.859</i>	<i>86.892</i>	<i>967</i>
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>230.163</b>	<b>230.109</b>	<b>54</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>87.859</i>	<i>86.892</i>	<i>967</i>

36.8 Con riferimento all'aumento di capitale pari a euro 32.544 migliaia si rimanda alla nota 15.

### 37. UTILE (PERDITA) 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:

Euro	1° semestre 2009	1° semestre 2008
<b>Utile (Perdita) per azione base</b>		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(8.481.349,98)	(47)
Numero medio delle azioni ordinarie	56.498.766	40.784.134
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	(0,15)	-

Euro	1° semestre 2009	1° semestre 2008
<b>Utile (Perdita) per azione diluito</b>		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(8.481.349,98)	(47)
Numero medio delle azioni ordinarie	56.498.766	40.784.134
Utile (Perdita) diluito per azione ordinaria	(0,15)	-

Il numero medio delle azioni ordinarie è stato calcolato ponderando l'incremento nel numero delle azioni a seguito dell'aumento di capitale al numero dei giorni.

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.

## 38. IMPEGNI E RISCHI

### 38.1 Impegni

Gli impegni si riferiscono prevalentemente ad impegni per investimenti e sono così dettagliati:

(tali impegni devono essere considerati esterni al gruppo)

	30.06.2009	31.12.2008
Per appalto		
-IPI Porta Vittoria S.p.A.	130.604	133.591
Canoni di leasing a scadere	47.392	48.524
-IPI	30.616	
-Lingotto	16.776	
<b>Totale</b>	<b>177.996</b>	<b>182.115</b>

Gli impegni relativi all'appalto di Porta Vittoria diminuiscono rispetto allo scorso esercizio per l'effetto netto derivante dal pagamento dei debiti scaduti e dalla rilevazione delle varianti riconosciute all'appaltatore nell'ambito dell'accordo siglato nel mese di luglio 2009 (si veda nota 41)

### 38.2 Garanzie prestate

	30.06.2009	31.12.2008
<b>Garanzie personali</b>	<b>125.137</b>	<b>125.137</b>
-Fideiussioni a favore di terzi	13.287	13.287
-Comune di Milano (IPI Porta Vittoria)	13.109	
-Comune di Milano (IPI)	178	
Fideiussioni IPI a favore di controllate	111.850	111.850
-Frala per Mutui	29.350	
-ISI per finanziamento Banca Popolare di Lodi	82.500	
<b>Garanzie reali</b>	<b>209.629</b>	<b>209.179</b>
Pegni	517	67
-IPI a favore di Tikal Plaza SA per proroga finanziamento	450	
-ISI a favore di BPL per proroga finanziamento	67	
Ipoteche	209.112	209.112
-ISI per Banca Popolare di Lodi	155.000	
-Frala Banco di Sardegna e Banca Marche	54.112	

Con riferimento ai pegni sulle azioni/quote, questi sono rappresentati al valore nominale delle stesse. Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto in 15 giugno 2009, è stato prorogato al 15 giugno 2010 senza concessione di ulteriori garanzie rispetto a quelle già esistenti (ipoteca su immobili e cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili e un pegno su quote della società Lingotto Parking S.r.l. per l'intero capitale sociale).

Il 12 febbraio 2009, IPI S.p.A. ha sottoscritto un accordo con Tikal Plaza S.A. con il quale, a fronte di una proroga del finanziamento al 31 dicembre 2009 e della relativa riduzione dello spread sul tasso Euribor a tre mesi di 1,0 punti percentuali (da 2,2 a 1,2 punti), concede in garanzia un pegno per il 90% delle azioni della controllata Lingotto 2000 S.p.A. per un ammontare massimo di euro 90 milioni.

Le garanzie ipotecarie in Frala, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore della Banca delle Marche per euro 28,3 milioni e del Banco di Sardegna per euro 25,8 milioni.

### **38.3 Rischi**

La Procura della Repubblica di Torino in data 15.02.2007 ha notificato a IPI S.p.A. e personalmente ai componenti del Consiglio di Amministrazione in carica nell'esercizio 2006 e del Collegio Sindacale, avviso di garanzia relativamente a ipotesi di aggioaggio informativo e manipolativo ex art. 185 comma I DL 58/98 e falso in bilancio (art. 2621 – 2622) per l'esercizio 2005. Analogamente, anche a IS1 e ai componenti del CdA è stato notificato in pari data avviso di garanzia relativamente a ipotesi di falso in bilancio per l'esercizio 2005.

Successivamente, in data 5 febbraio 2009 è stato notificato a IPI S.p.A. avviso di avvenuto deposito degli atti per la successiva richiesta di rinvio a giudizio, per il reato di cui all'art. 185 TUF (aggioaggio informativo) nei confronti dell'allora Presidente e Amministratore Delegato Danilo Coppola, dell'Amministratore Alfonso Ciccaglione e della IPI S.p.A., per il reato di cui all'art. 25 sexies D.Lgs. 231/01 e non per gli altri soggetti (restanti amministratori e sindaci) e per le altre ipotesi di reato (aggioaggio manipolativo e falso in bilancio) di cui all'avviso di garanzia.

A seguito di tali avvenimenti, la Società ha provveduto prudenzialmente a stanziare nello scorso esercizio uno specifico fondo rischi per euro 1,5 milioni.

## **39. 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.

I dati economici si riferiscono al primo semestre 2009 e al primo semestre 2008.

I dati patrimoniali si riferiscono al 30 giugno 2009 e al 31 dicembre 2008.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm. I e vari	Debiti Comm. I e Van	Crediti Finanziari/ disponibilità liquide	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2009					-	(91)	16	
	2008					-	(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.	2009			-		-	-	-	
	2008			68		-	-	-	
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2009					-	-	-	
	2008				(6)	-	-	-	
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2009				(1.167)	-	-	-	(82.059)
	2008				(3.539)	-	-	-	(80.892)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2009					-	-	-	(3.637)
	2008					-	-	-	(3.837)
IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.p.A.	2009					-	-	-	(2.163)
	2008					-	-	-	(2.163)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2009			67		-	-	17.729	
	2008					-	-	4	
IPI S.p.A./Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	2009							-	
	2008					10.000	-	-	
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.	2009					-		-	
	2008					-	(51)	-	
ISI S.r.l. / Immobiliare Valadier S.r.l.	2009			-		-	-	-	-
	2008			102		-	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l. / RI Rental S.p.A.	2009							-	
	2008	64				77	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009					-	(1)	-	
	2008					-	(1)	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.	2009	2						-	
	2008	2				9	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.	2009	1						-	
	2008	2				2	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.	2009	9						-	
	2008	23				14	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.	2009	6						-	
	2008	6				31	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.	2009	1						-	
	2008	1				6	-	-	
IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.	2009	1						-	
	2008					-	-	-	
Frale S.r.l. / Banca Intermobiliare	2009					-	-	3	
	2008			3		-	-	12	
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009		(326)			-	-	-	
	2008		(275)			-	(83)	-	
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2009		(668)			-	(6)	-	
	2008		(626)			-	(165)	-	
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2009		(80)			-	(8)	-	
	2008		(65)			-	(12)	-	
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	<b>20</b>	<b>(1.074)</b>	<b>67</b>	<b>(1.167)</b>	<b>-</b>	<b>(106)</b>	<b>17.748</b>	<b>(87.859)</b>
	<b>2008</b>	<b>98</b>	<b>(966)</b>	<b>173</b>	<b>(3.545)</b>	<b>10.139</b>	<b>(401)</b>	<b>32</b>	<b>(86.892)</b>

In data 24 giugno 2009, Risanamento S.p.A. (Gruppo Zunino), aderendo all'OPA di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., ha azzerato la propria partecipazione in IPI S.p.A.

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi patrimoniali verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi. Per contro si sono rilevate tra le parti correlate le poste economiche sorte nel semestre con il Gruppo Risanamento fino al momento della variazione della compagine sociale.

Nel primo semestre 2009 sono stati stanziati interessi passivi verso Tikal Plaza SA per un importo di euro 1.167 migliaia.

Il valore del debito finanziario residuo alla data del 30 giugno 2009 risulta pari a euro 87.859 migliaia (di cui euro 3.637 migliaia verso Tikal S.p.A., euro 2.163 migliaia verso EditoriPerla Finanza e euro 82.059 migliaia verso Tikal Plaza SA).

Il valore del credito finanziario residuo alla data del 30 giugno 2009 risulta pari a euro 17.748 migliaia di cui euro 17.729 migliaia relative al conto corrente di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

#### **TERMINI E CONDIZIONI DELLE TRANSAZIONI TRA PARTI CORRELATE**

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 30 giugno 2009 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i debiti finanziari con parti correlate (Tikal Plaza S.A., Tikal S.p.A. e Editori Perla Finanza S.p.A. si rinvia a quanto già commentato alla nota 16.2).

## RAPPORTI TRA LA SOCIETA' CONTROLLANTE DIRETTA E ALTRE CORRELATE

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari/di sponibilità liquide	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2009	89	-	-	(61)	17	-	-	(4.146)
	2008	66	(79)	-	(80)	157	(37)	-	(3.997)
IPI S.p.A./Porta Vittoria S.r.l.	2009	237	-	604	-	5	(60)	55.904	-
	2008	244	-	1.227	-	-	(149)	44.493	-
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2009	125	(8)	-	(57)	2	(22)	-	(2.629)
	2008	132	(37)	98	(186)	-	(64)	31	(3.797)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2009	290	(48)	-	(12)	11	-	-	(1.186)
	2008	182	(141)	-	(35)	67	(175)	-	(837)
IPI S.p.A./Frala S.r.l.	2009	50	(21)	-	(215)	54	-	11.164	(11.319)
	2008	55	(21)	-	(199)	1.043	-	11.164	(13.084)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2009	25	-	18	(368)	429	-	-	(31.917)
	2008	42	-	225	(1)	1.223	-	4.100	(36.569)
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2009	55	(102)	777	(1)	715	-	71.617	(1)
	2008	62	(102)	1.831	(213)	670	-	72.324	-
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2009	38	-	73	-	153	-	4.697	-
	2008	44	-	138	(51)	341	-	4.474	(6)
IPI S.p.A./IPI SGR S.p.A.	2009	8	-	-	(20)	2	-	-	(1.231)
	2008	11	-	1	(35)	9	-	-	(1.257)
IPI S.p.A./New Co.	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE CONTROLLATE</b>	<b>2009</b>	<b>917</b>	<b>(179)</b>	<b>1.472</b>	<b>(734)</b>	<b>1.388</b>	<b>(82)</b>	<b>143.382</b>	<b>(52.429)</b>
	<b>2008</b>	<b>839</b>	<b>(380)</b>	<b>3.520</b>	<b>(800)</b>	<b>3.510</b>	<b>(425)</b>	<b>136.586</b>	<b>(59.547)</b>
IPI S.p.A./IPI Gestotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2009	-	-	-	-	-	(91)	16	-
	2008	-	-	-	-	-	(89)	18	-
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	-	-	88	-	-	-	-	-
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	(6)	-	-	-	-
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2009	-	-	-	(1.167)	-	-	-	(82.059)
	2008	-	-	-	(3.539)	-	-	-	(60.892)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2009	-	-	-	-	-	-	-	(3.637)
	2008	-	-	-	-	-	-	-	(3.837)
IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.r.l.	2009	-	-	-	-	-	-	-	(2.163)
	2008	-	-	-	-	-	-	-	(2.163)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2009	-	-	67	-	-	-	17.729	-
	2008	-	-	-	-	-	-	4	-
IPI S.p.A. / Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	10.000	-	-	-
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2008	-	-	-	-	-	(51)	-	-
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67</b>	<b>(1.167)</b>	<b>-</b>	<b>(91)</b>	<b>17.745</b>	<b>(87.859)</b>
	<b>2008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>(3.545)</b>	<b>10.000</b>	<b>(140)</b>	<b>20</b>	<b>(86.892)</b>
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	<b>917</b>	<b>(179)</b>	<b>1.539</b>	<b>(1.901)</b>	<b>1.388</b>	<b>(173)</b>	<b>161.127</b>	<b>(140.288)</b>
	<b>2008</b>	<b>839</b>	<b>(380)</b>	<b>3.588</b>	<b>(4.345)</b>	<b>13.510</b>	<b>(565)</b>	<b>136.606</b>	<b>(146.439)</b>

In data 16 giugno 2009 IPI DOMANI S.p.A. – società interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è a sua volta posseduto da Massimo Segre in misura pari al 60% e da Franca Bruna Segre in misura pari al 40%) ha provveduto ad acquistare n. 36.249.974 azioni IPI di proprietà della BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., pari al 50,79% del capitale sociale di IPI. MI.MO.SE. S.p.A. ha inoltre trasferito a IPI DOMANI S.p.A. n. 17.897.283 azioni IPI, pari al

25,08% del relativo capitale sociale (originariamente detenuto da Finpaco Properties S.p.A. e Gruppo Coppola S.p.A.) . Ad oggi IPI DOMANI S.p.A. possiede complessivamente n. 54.147.257 azioni IPI (pari al 75,87% del capitale sociale di IPI). Al 30 giugno 2009 non vi sono crediti/debiti costi/ricavi oltre a quanto già esposto nelle precedenti tabelle.

#### **RAPPORTI TRA SOCIETA' CONTROLLANTE E ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO**

Nel 1° semestre 2009 , la capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

- **Ricavi** per servizi resi, per un totale di euro 917 migliaia, relativi a locazione beni immobili (euro 124 migliaia), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (euro 563 migliaia), riaddebiti costi di direzione e sviluppo progetto Porta Vittoria (euro 188 migliaia), asset management (euro 42 migliaia).
- **Costi** per servizi ricevuti, per un totale di euro 179 migliaia, relativi a consulenze professionali (euro 48 migliaia), affitti passivi (euro 96 migliaia), spese condominiali e varie (euro 35 migliaia).
- **Proventi Finanziari**, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.472 migliaia, relativi a finanziamenti (euro 1.237 migliaia) e conti correnti di corrispondenza (euro 235 migliaia).
- **Oneri Finanziari**, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 734 migliaia, relativi a conti correnti di corrispondenza.

**Crediti commerciali e altri crediti** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 1.388 migliaia e sono rappresentati da credito IVA consolidata (euro 663 migliaia), credito v/controlate per consolidato fiscale (euro 705 migliaia) e altri crediti (euro 20 migliaia).

I **Debiti commerciali** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 82 migliaia.

I **Crediti Finanziari** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 143.382 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 39.885 migliaia e fruttiferi per 80.677 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 22.687 migliaia) e altri crediti finanziari (euro 133 migliaia).

I **Debiti Finanziari** al 30/06/2009 ammontano in totale ad euro 52.429 migliaia e sono rappresentati da debiti per interessi su conti correnti di corrispondenza non ancora regolati (euro 391 migliaia) e saldi dei conti correnti di corrispondenza (euro 52.038 migliaia).



#### Rapporti tra società del Gruppo (escluso IPI S.p.A.)

Si rende noto che IPI Intermediazione S.r.l. ha rilevato provvigioni verso altre società del Gruppo per euro 15 migliaia mentre IPI Servizi S.r.l. ha ricavi per consulenze infragruppo per euro 163 migliaia.

Lingotto 2000 S.p.A. ha rilevato ricavi per locazioni infragruppo per euro 88 migliaia mentre Lingotto Parking S.r.l. ne ha consuntivati per euro 87 migliaia.

IPI Intermediazione S.r.l. ha crediti commerciali infragruppo per euro 343 migliaia relativi a provvigioni attive verso Frala S.r.l.

#### 40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento;

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

La politica del Gruppo è di non effettuare negoziazioni di strumenti finanziari né utilizzare tali strumenti con finalità speculative. Tale politica è stata rispettata per il semestre in esame.

In merito al rischio di tasso si rileva peraltro che il Gruppo ha beneficiato nel corso del semestre del favorevole andamento dei tassi di riferimento e che pertanto un'eventuale incremento dei tassi di mercato potrebbe influire negativamente sui futuri flussi in uscita relativi al costo del debito.

In merito al rischio di liquidità, l'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra il mantenimento della provvista e flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti, obbligazioni e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle

attività operative e di investimento e dalle caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito e le condizioni di mercato.

Il Gruppo ha adottato una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie, riducendo il rischio di liquidità:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- ottenimento di proroghe delle linee di credito in essere anche in considerazione delle difficoltà a ottenerne di nuove;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale.

Le caratteristiche di scadenza del debito e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti:

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
30 giugno 2009	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09	30.06.09
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(5.628)	(77.731)	(3.896)	(7.657)	(94.912)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)	(82.059)				(84.222)
Debiti locazioni finanziarie		(1.474)	(1.180)	(10.510)	(34.228)	(47.392)
Debiti commerciali	(4.428)	(10.142)				(14.570)
Altri debiti	(3.644)			(355)		(3.999)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(99.303)</b>	<b>(78.911)</b>	<b>(14.761)</b>	<b>(41.885)</b>	<b>(245.095)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	4.702	1.258				5.960
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.660)
Altri crediti	10.975					10.975
Disponibilità liquide	21.723					21.723
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>37.416</b>	<b>1.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.014</b>
<b>Esposizione netta al 30 giugno 2009</b>	<b>27.181</b>	<b>(98.045)</b>	<b>(78.911)</b>	<b>(14.761)</b>	<b>(41.885)</b>	<b>(208.081)</b>

(\*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, crediti/debiti verso correlate

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto:

(migliaia di euro): 30 giugno 2009	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(10.142)	(437)	(146)	(145)	(14)	(3.673)	(4.415)	(14.557)

Il debito finanziario verso parti correlate non comprende quello verso Tikal S.p.A. (vedi paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione).

Al 30 giugno 2009, in seguito alla variazione della compagine sociale, si è provveduto a riclassificare i saldi verso il Gruppo Risanamento tra le partite verso terzi (vedi nota 39):

(migliaia di euro)	TOTALE A VISTA	Entro 6 mesi	Da 6 mesi a 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	TOTALE
31 dicembre 2008	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08	31.12.08
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari verso terzi		(77.831)	(4.843)	(3.832)	(8.187)	(94.693)
Debiti finanziari verso parti correlate	(2.163)		(80.892)			(83.055)
Debiti locazioni finanziarie		(1.480)	(1.126)	(10.265)	(35.653)	(48.524)
Debiti commerciali	(13.067)	(11.523)				(24.590)
Altri debiti	(7.246)					(7.246)
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>(22.476)</b>	<b>(90.834)</b>	<b>(86.861)</b>	<b>(14.097)</b>	<b>(43.840)</b>	<b>(258.108)</b>
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	16					16
Crediti commerciali	2.989	2.455				5.444
Fondo svalutazione crediti comm.li						(1.540)
Altri crediti	821					821
Disponibilità liquide	3.163					3.163
<b>Totale attività finanziaria</b>	<b>6.989</b>	<b>2.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.804</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2008</b>	<b>(15.487)</b>	<b>(88.379)</b>	<b>(86.861)</b>	<b>(14.097)</b>	<b>(43.840)</b>	<b>(250.204)</b>

(\*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari, crediti/debiti verso correlate

Il debito finanziario verso parti correlate non comprende quello relativo a Tikal S.p.A.

(\*\*) Di seguito l'analisi dei debiti commerciali per fasce di scaduto.

(migliaia di euro)- 31 dicembre 2008	A SCADERE	Meno di 30 gg	Da 30 a 60 gg	Da 60 a 90 gg	Da 90 a 120 gg	Oltre 120 gg	TOTALE SCADUTI	TOTALE
Debiti commerciali	(11.523)	(307)	(512)	(174)	(317)	(11.757)	(13.067)	(24.590)

I debiti commerciali scaduti da oltre 120 giorni comprendono euro 3.409 migliaia di debiti in contestazione (euro 8.550 migliaia al 31 dicembre 2008). La variazione è dovuta ai pagamenti effettuati attraverso l'utilizzo della liquidità generata dall'aumento di capitale (si veda nota 14).

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dall'attività degli hotel e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita, tra cui la stessa iniziativa di Porta Vittoria, ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Per quanto riguarda la gestione del capitale, l'obiettivo primario della gestione del Gruppo è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio ed adeguati livelli degli indicatori di capitale in modo da supportare l'attività e massimizzare il valore per gli azionisti.

Il gruppo gestisce la struttura del capitale e lo modifica in funzione di variazioni nelle condizioni economiche.

Per mantenere o adeguare la struttura del capitale, il gruppo può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

Nessuna variazione è stata apportata agli obiettivi, alle politiche o alle procedure durante gli esercizi 2006-2008 e nel semestre in esame.

Il gruppo verifica il proprio capitale mediante un rapporto debito/capitale, ovvero rapportando il debito netto al totale del capitale più il debito netto. Il gruppo include nel debito netto, finanziamenti onerosi, debiti commerciali ed altri debiti, al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti. Il capitale include, obbligazioni convertibili ed il capitale attribuibile agli azionisti della capogruppo al netto degli utili netti non distribuiti.

(in migliaia di euro)	30.06.09	31.12.08
A. Indebitamento finanziario netto	208.424	226.930
B. Patrimonio netto	158.264	134.198
Totale patrimonio netto + indebitamento netto (A+B)	366.688	361.128
<b>Rapporto Debito/capitale</b>	<b>57%</b>	<b>63%</b>

#### 41. FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE

Fatto di rilievo verificatosi dopo la chiusura del semestre è stata la conclusione dell'Accordo con la Colombo Costruzioni – appaltatrice dei lavori di costruzione dell'iniziativa in Milano - Porta Vittoria - per la definizione delle pendenze dei lavori già eseguiti, quelle conseguenti il fermo cantiere e soprattutto il riavvio dei lavori stessi. A seguito dell'Accordo sono ripresi i lavori di urbanizzazione e nelle prossime settimane quelli di completamento della bonifica, riavvio dei lavori che oltre ad essere positivo perché consente di procedere nella realizzazione dell'iniziativa, toglie un elemento di rischio per la società costituito dall'inadempimento agli obblighi verso il Comune di Milano.

L'Accordo concluso è importante anche per l'evoluzione della gestione, in quanto prevede un diverso programma dei lavori – anziché in orizzontale: tutti gli edifici vengono costruiti nello stesso tempo, si procederà in verticale: prima verranno realizzati alcuni edifici poi altri. Questa soluzione facilita molto la possibilità di finanziare l'investimento, riducendo la punta massima necessaria e consentendo di richiedere finanziamenti parziali. La costruzione sarà finanziata anche con il ricavato della vendita già conclusa di un edificio dell'iniziativa Porta Vittoria e poi con le possibili entrate derivanti dalla vendita degli altri edifici che saranno costruiti a seguire. Il completamento delle urbanizzazioni ora rende questo programma fattibile e funzionale perché ciascun edificio sarà già servito da tutte le urbanizzazioni, la viabilità e le aree ad uso pubblico completate.

Diverse delle problematiche ed incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel primo semestre 2009 una evoluzione positiva. Per questo si ritiene che l'evoluzione prevedibile della gestione sia nel senso della continuità aziendale di una società immobiliare:

- con immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo (Porta Vittoria),
- con una presenza non marginale ed in crescita nei servizi immobiliari a terzi di property management, agency, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence,
- con circa 110 milioni di immobili (a valore di iscrizione) in prevalenza a destinazione terziario da commercializzare, la cui vendita può ridare elasticità finanziaria.

In particolare nel semestre abbiamo avuto:

- la totale sottoscrizione e versamento dell'aumento di capitale di circa 30,5 milioni di euro che ha permesso di far fronte allo scaduto e alle necessità di cassa immediate per l'iniziativa di Porta Vittoria oltre a fornire in parte i mezzi finanziari per il proseguimento della stessa;
- un nuovo azionista di larga maggioranza che porta la società ad uscire da una situazione di incertezza sulla evoluzione della attività e consentirà altresì, attraverso il management espresso dal nuovo azionista di controllo, di delineare un piano industriale;
- la proroga di 12 mesi del finanziamento ora di 77,5 milioni erogato da Banca Popolare di Lodi;
- l'Accordo – descritto sopra - con l'Appaltatore dei lavori di costruzione dell'iniziativa di Porta Vittoria con il cambio del programma di sviluppo dei lavori che rende più facilmente finanziabile l'operazione;
- il cash flow dell'attività ordinaria è in sostanziale equilibrio, anche grazie alla riduzione dei tassi d'interesse;
- con riferimento al debito verso Tikal Plaza S.A. di 80 milioni la cui scadenza era stata portata al 31.12.2009, sono in corso negoziazioni con la controparte per il rinvio della scadenza e/o la definizione delle modalità di rimborso che potrebbe avvenire anche attraverso lo scambio di asset immobiliari;
- l'ottenimento nei confronti di Risanamento di un decreto ingiuntivo esecutivo il pagamento di 12,5 milioni che unitamente alle azioni cautelari promosse per ottenere la ripetizione del pagamento di altri 20 milioni dallo stesso Gruppo, per somme a suo tempo versate e dallo stesso incamerate senza titolo, potranno avere nel tempo effetti

positivi sulle entrate di cassa pur consci della situazione del debitore, mentre il conto economico del Gruppo IPI non dovrebbe subire effetti negativi considerato che dei 32,5 milioni di crediti possibili solo 10 milioni di euro risultano iscritti nel bilancio intermedio al 30 giugno 2009;

- la richiesta del giugno 2009 della Agenzia delle Entrate di chiarimenti su operazioni di conferimenti/cessioni di aziende effettuate nel 2005 e 2006 nell'ambito del gruppo IPI, che potrebbero avere connotati di elusività e quindi comportare un onere fiscale a carico del Gruppo di ammontare rilevante, alla quale si intende rispondere portando quelle che erano le ragioni economiche ed industriali che avevano determinato all'epoca la società a dare esecuzione a quel progetto di conferimenti/cessioni.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene quindi che, pur nell'attuale difficile situazione del mercato immobiliare e dell'economia in generale, il Gruppo IPI abbia un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare in continuità aziendale la propria attività di immobiliare impegnata ad offrire servizi immobiliari, con immobili di proprietà a reddito, operazioni di sviluppo immobiliare ed immobili da trading, nell'ambito del nuovo Progetto Industriale che sarà sviluppato nel prossimo trimestre, volto a definire le linee strategiche del Gruppo IPI su cui si svilupperà l'attività nei prossimi anni, con l'obiettivo di dare soluzione e risposta anche alle problematiche tuttora presenti nel Gruppo.

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

I sottoscritti Vittorio Moscatelli ( Amministratore Delegato) e Giorgio Venanzio Cavallo (Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari) della IPI S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa (anche tenuto conto di eventuali mutamenti avvenuti nel corso del semestre) e
- l'effettiva applicazione,

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2009.

Si attesta, inoltre, che:

1) il bilancio consolidato semestrale abbreviato:

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;

b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

2) La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Torino 28 luglio 2009

Amministratore Delegato

.....  
*Vittorio Moscatelli*  
(Vittorio Moscatelli)

Il Dirigente Preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari

.....  
*Giorgio Venanzio Cavallo*  
(Giorgio Venanzio Cavallo)

## **Relazione della società di revisione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato**

Agli Azionisti della  
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo effettuato la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, del conto economico complessivo e delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, del Gruppo IPI al 30 giugno 2009. La responsabilità della redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea, compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità della redazione della presente relazione in base alla revisione contabile limitata svolta.
- 2 Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata è consistita principalmente nella raccolta di informazioni sulle poste del bilancio consolidato semestrale abbreviato e sull'omogeneità dei criteri di valutazione, tramite colloqui con la Direzione della Società, e nello svolgimento di analisi di bilancio sui dati contenuti nel predetto bilancio consolidato semestrale abbreviato. La revisione contabile limitata ha escluso procedure di revisione quali sondaggi di conformità e verifiche o procedure di validità delle attività e delle passività ed ha comportato un'estensione di lavoro significativamente inferiore a quella di una revisione contabile completa svolta secondo gli statuiti principi di revisione. Di conseguenza, diversamente da quanto effettuato sul bilancio consolidato di fine esercizio, non esprimiamo un giudizio professionale di revisione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

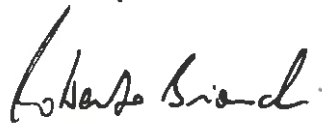
Per quanto riguarda i dati relativi al bilancio consolidato dell'esercizio precedente ed al bilancio consolidato semestrale abbreviato dell'anno precedente presentati ai fini comparativi, riclassificati per tener conto delle modifiche agli schemi di bilancio introdotte dallo IAS 1 (2007), si fa riferimento alle nostre relazioni rispettivamente emesse in data 10 aprile 2009 e in data 29 agosto 2008.



- 3 Sulla base di quanto svolto, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo IPI al 30 giugno 2009 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Torino, 25 agosto 2009

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi  
Socio