

**RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2011**



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
al 30 giugno 2011

Relazione Semestrale al 30 giugno 2011

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

*Al Consiglio di Amministrazione
Al Collegio sindacale*

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

IPI prosegue nell'implementazione della strategia di crescita come "società di investimenti immobiliari (real estate investments company)", proprietaria al 30 giugno 2011 di un patrimonio immobiliare di circa 350 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 400 milioni, e come "società di servizi immobiliari (services real estate company)" focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2011 sono i seguenti:

	I° semestre 2011	I° semestre 2010
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi	20,0	19,1
Altri Proventi	0,2	1,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	4,4	4,1
Risultato operativo (EBIT)	3,3	3,0
Risultato prima delle imposte	(0,5)	0,8
Risultato netto	(0,7)	0,6
Dati Patrimoniali	30.06.2011	31.12.2010
Immobili	345,7	300,7
Indebitamento finanziario netto	219,7	168,5
Patrimonio netto	121,7	122,4
Capitale investito netto	341,4	290,9

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2011 sono stati di 20,0 milioni di euro con un incremento del 4,9% rispetto al corrispondente periodo del 2010. Detti ricavi sono stati generati da:

(Migliaia di euro)

2010		1° semestre 2011	1° semestre .2010	%
10.320	Vendite immobili	6.238	5.545	+12,5%
12.263	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.492	6.174	+5,2%
1.015	Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	370	474	-21,9%
1.477	Intermediazione immobiliare e creditizia	1.206	735	+64,1%
10.148	Prestazioni alberghiere	4.946	5.412	-8,6%
1.663	Recupero spese	731	711	+2,8%
36.886	Totale Ricavi	19.983	19.051	4,9%

Nel primo semestre 2011 rileviamo, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, oltre alla crescita dei ricavi del 4,9%, un miglioramento del 7,3% del margine operativo lordo che si attesta a 4,4 milioni di euro e un risultato operativo di 3,3 milioni in crescita del 10%. L'aumento dell'indebitamento finanziario per gli investimenti immobiliari effettuati nel semestre, nonché l'aumento dei tassi d'interesse hanno comportato oneri finanziari tali da assorbire il positivo risultato della gestione e determinare una perdita nel semestre di euro 0,7 milioni (utile di 0,6 milioni nel primo semestre 2010 influenzato da partite non ricorrenti per oltre 0,9 milioni di euro).

A fronte di un patrimonio immobiliare di 345,7 milioni di euro di valore contabile e un valore di mercato di oltre 400 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario netto di 219,7 milioni, pari a 1,8 volte il patrimonio netto di 121,7 milioni e un loan to value del 55%.

L'attività

L'attività sociale nel semestre ha riguardato:

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

Gli obiettivi continuano ad essere quelli di:

- essere un investitore immobiliare;
- far emergere e realizzare il valore incorporato negli immobili di proprietà;
- crescere nei servizi immobiliari e ritornare ad essere uno dei principali operatori nella intermediazione immobiliare, nella consulenza, nella gestione, valutazione, e valorizzazione di patrimoni immobiliari;
- esercitare l'attività alberghiera come attività strumentale alla valorizzazione degli immobili di proprietà con quella specifica destinazione.

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

- l'acquisto, per circa 50 milioni di euro, dell'intero immobile in Milano, via Montenapoleone n° 15, della superficie di circa mq.2.000 ad uso commerciale e direzionale; e le vendite di unità degli immobili in Milano, Corso Magenta e via Manzoni per 6,2 milioni già realizzate oltre a preliminari di vendita per 10,4 milioni da perfezionare entro fine anno.
- lo sviluppo di IPI Intermediazione con l'apertura delle filiali di Padova e di Roma che si aggiungono a quelle di Torino, Milano, Genova e Bologna oltre all'ufficio vendite di Pisa, completando così il programma di aperture. L'obiettivo è ora quello del radicamento nel territorio

delle filiali per divenire sempre più riferimento nella intermediazione e consulenza immobiliare. Le Filiali dirette (non in franchising), permettono di rendere un servizio più qualificato, personalizzato e completo ai privati, agli imprenditori, alle società immobiliari e agli operatori istituzionali;

- la riqualificazione di alcuni spazi ad uffici del Lingotto e del fabbricato in Milano, via Manzoni con la previsione di un investimento complessivo nel secondo semestre di circa 1,5 milioni di euro;

- lo sviluppo di progetti di valorizzazione degli immobili e aree di proprietà in Pavia, Genova, Torino, Firenze

- la definizione di un contenzioso aperto ormai da 7-8 anni con Tecnimont (ex Fiat Engineering), che ha comportato il pagamento da parte di IPI di oltre 700mila euro e l'emergere di sopravvenienze attive per oltre 200mila euro con lo svincolo dei fondi rischi a suo tempo accantonati;

- l'accordo di management per gli alberghi con la catena alberghiera NH che è subentrata per nostra scelta ad un altro gruppo, che ha comportato il re-branding dei due alberghi di proprietà e cambiamenti operativi accompagnati anche da interventi di manutenzione e miglioria delle due strutture.

L'andamento della gestione come società di investimenti immobiliari

Presentiamo il patrimonio immobiliare, in cui il Gruppo IPI ha investito, secondo la sua natura e non la classificazione di bilancio

Immobili con reddito

Gli immobili con un reddito da locazione sono in bilancio classificati sotto diverse voci, per un valore contabile di Euro 206,3 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2010 di Euro 156,3 milioni. Nel primo semestre 2011 hanno generato ricavi per 6,5 milioni di euro, in aumento del 5,2% rispetto al 2010. In particolare gli immobili con reddito sono quelli elencati nella tabella seguente:

Località	Destinazione d'uso
Torino Lingotto	Direzionale - parcheggi
Milano, via Montenapoleone	Commerciale e uffici
Padova, via Uruguay	uffici
Mestre, via Brunacci	uffici
Bologna, via Darwin	uffici
Torino, via Pianezza	uffici

Nel corso del primo semestre 2011 è stato acquistato l'intero fabbricato a Milano, via Montenapoleone, solo parzialmente locato, che dovrà essere oggetto nel prossimo futuro di interventi di manutenzione e qualificazione per la sua completa messa in locazione.

Lingotto. La locazione di ulteriori mq.700 di uffici oltre spazi accessori nel corso del semestre ha portato al raggiungimento di un vacancy rate del 4,3% rispetto al 6% di fine 2010. Sono in corso avanzate trattative per la locazione di altri spazi che aumenterebbe ancora la redditività del complesso. I parcheggi hanno visto una riduzione delle soste e conseguentemente dei ricavi rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio. Migliorano – pur nella loro marginalità in valore assoluto - i ricavi dal noleggio della Bolla e della elisuperficie. I canoni di locazione, parcheggio e godimento dei beni sono stati di 6,5 milioni in crescita rispetto al corrispondente semestre del 2010, alla luce dei nuovi contratti conclusi nel corso del 2010 che sono andati a regime.

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

Per gli **altri immobili** non ci sono particolari segnalazioni e commenti.

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

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

Alberghi

Il Gruppo IPI è proprietario di due alberghi in Torino di complessive 380 camere con un valore contabile al 30 giugno 2011 di Euro 36 milioni (sostanzialmente invariato fatta eccezione per l'ammortamento, rispetto alla data del 31 dicembre 2010)

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

Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera.

Immobili da trading

Gli immobili destinati ad essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2011 per un valore complessivo di Euro 80,3 (Euro 85,1 al 31 dicembre 2010) e sono quelli indicati nella tabella seguente:

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

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

Le vendite nel semestre hanno generato ricavi per 6,2 milioni (5,5 milioni nel corrispondente semestre del 2010) ed hanno riguardato la vendita di un locale commerciale dell'immobile a Milano, via Manzoni 44 acquistato a fine 2010 e per il quale è iniziata la vendita frazionata, nonché di alcune unità del complesso in Milano, Corso Magenta. Al 30 giugno 2011 sono già stipulati preliminari di vendita per euro 10,4 milioni relativi a unità degli immobili in Milano via Manzoni 44 e Corso Magenta, vendite che dovrebbero perfezionarsi entro la fine dell'esercizio. L'incremento delle vendite nel 1° semestre 2011 rispetto al 2010 ci si augura sia confermato anche nella seconda parte dell'esercizio ancorché per la tipologia di immobili in vendita, ciò sembra non di così immediata previsione e realizzazione.

Per l'immobile a Firenze, il Comune ha rigettato la richiesta di autorizzazione ad effettuare lavori e la trasformazione in uffici privati considerando compatibile con il vigente strumento urbanistico solo la destinazione ad uffici per servizi. Peraltro lo stesso Comune nei documenti preparatori al nuovo Piano di Governo del Territorio ha previsto – come richiesto da IPI - la destinazione a residenziale di tutto il comparto di cui è parte il fabbricato in questione.

Avverso tale ordinanza IPI ha presentato ricorso al TAR. Non si è ritenuto sussistano le condizioni per una svalutazione ulteriore dopo quella operata in sede di bilancio

Aree di Sviluppo

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
Pavia	Commerciale direzionale	Mq.28.000
Agnano	Commerciale	Mq.7.000
Napoli	Alberghiero ricettivo	Mq.4.000

L'area a Pavia, sulla proposta di Programma Integrato presentata nel luglio 2010, a seguito delle richieste della Amministrazione Comunale sono stati effettuati ulteriori approfondimenti per soddisfare l'esigenza manifestata dall'Amministrazione di prevedere più funzioni legate ad una utenza giovane (la cosiddetta "Città dei giovani") da affiancare a quelle più tradizionali già previste (residenza, uffici, commercio). A maggio 2011 è stata pertanto depositata la revisione del progetto di Piano, oggetto ora di istruttoria tecnica e che dovrebbe vedere la sua adozione in corrispondenza con l'approvazione da parte di Pavia del nuovo Piano di Governo del Territorio, prevista nei prossimi mesi.

Per le proprietà di Napoli si sono avviati contatti con gli Uffici, per verificare le possibilità di valorizzazione delle aree; alla luce delle condizioni urbanistiche e di contesto, non si prevedono sviluppi nel breve periodo.

Pur non essendo classificate tra le operazioni di sviluppo evidenziamo le iniziative che comportano modifiche urbanistiche su immobili di proprietà che potrebbero determinare, se confermate, un cambiamento di valore.

Per quanto riguarda il complesso del Lingotto, la Giunta Comunale di Torino ha adottato il 25 gennaio 2011 una variante al Piano particolareggiato, che prevede nuova edificazione commerciale sulle aree a parcheggio di proprietà Lingotto Parking. Sono proseguiti gli incontri con l'Amministrazione e con operatori terzi per valutare la concreta fattibilità dell'operazione immobiliare.

Il complesso immobiliare ex centro studi Fiat a Marentino nel nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Marentino è interessato da un cambiamento di destinazione d'uso che amplia le possibilità edificatorie. Sono state esaminate con il Comune e la Regione le condizioni di classificazione urbanistica del bene. E' previsto che l'iter di variante termini a fine anno, con una possibilità di trasformazione del complesso già edificato in una ampia gamma di destinazioni, compresa la residenza, e una previsione di nuova edificazione residenziale nel suo intorno.

Sono state sviluppate proposte di variante per le aree di proprietà in via Pianezza e via Olivero.

L'andamento della gestione come società di servizi immobiliari

Intermediazione immobiliare

E' stato realizzato il piano di sviluppo della rete di filiali dirette per l'intermediazione immobiliare (non in franchising che è un modello organizzativo che al momento non si ritiene di realizzare) da parte della società interamente controllata IPI Intermediazione S.r.l., con l'apertura tra giugno e luglio delle filiali di Padova e Roma che si aggiungono a quelle di Torino – Milano – Genova – Bologna oltre all'ufficio vendite di Pisa, che si affiancano alla struttura centrale di vendita degli immobili industriali – commerciali-direzionali che opera sull'intero territorio nazionale. Nei prossimi mesi è previsto il consolidamento e potenziamento della rete commerciale.

Nel primo semestre sono state intermedie da IPI Intermediazione operazioni per 30,7 milioni di euro (26,9 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2010).

I ricavi dell'intermediazione immobiliare hanno raggiunto 1,2milioni di euro nel semestre (0,7 milioni nel corrispondente periodo del 2010) con un incremento del 64,1%. L'aumento è

riconducibile per il 42% ai migliori risultati ottenuti dalle stesse filiali già operative nel primo semestre del 2010 e per la restante parte dall'attività delle nuove filiali.

Al 30 giugno 2011 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 450 milioni di euro (oltre 253 milioni di euro al 31 dicembre 2010).

Oltre che in Torino, accanto alla intermediazione immobiliare è stata avviata anche la mediazione creditizia di mutui a Milano. Nel primo semestre sono stati intermediati mutui per 11,2 milioni di euro (7,2 milioni nel corrispondente periodo del 2010) con margini positivi seppur di modesta entità essendo l'attività ancora embrionale. Alla luce anche delle nuove disposizioni di legge sugli intermediari creditizi nei prossimi mesi saranno definiti i piani di sviluppo di quest' attività che al momento esercitata sulla piazza di Torino ha dato ottimi risultati, avendo intermediato in sei mesi oltre 11,2 milioni con una sola persona dedicata.

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

E' un'attività svolta sia per gli immobili di proprietà del Gruppo IPI sia per quelli di proprietà di Terzi.

Il progetto di riconquistare quote di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari è confermato da una intensa attività di promozione che ha permesso alla Società di ripresentarsi al mercato quale protagonista apprezzato e riconosciuto. Il processo di acquisizione è lento anche in considerazione delle condizioni critiche di mercato e dei competitors sempre più aggressivi in termini commerciali. I risultati stentano ancora a manifestarsi, anzi i ricavi nel semestre di 0,37 milioni sono in calo rispetto al primo semestre 2010: 0,47milioni, in quanto pur avendo beneficiato nel 2011 di nuovi incarichi sono mancati ricavi non ricorrenti da già Clienti come c'erano nel 2010 e dall'esistenza di ricavi legati a mandati risolti.

Attività alberghiera: I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino, pari a 4,9 milioni sono diminuiti nel primo semestre dell'8,6% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. La flessione si è registrata nel primo trimestre mantenendo il secondo trimestre le attese con un recupero sulla diminuzione del primo trimestre. Questo risultato è in linea con quanto previsto anche in considerazione del cambio di marchio avvenuto dal primo gennaio 2011. La flessibilità dei costi ha permesso di contenere l'impatto della diminuzione dei ricavi sull'EBITDA.

E' stato avviato un piano di investimenti per rinnovi delle attrezzature e manutenzione straordinaria degli immobili che si concluderà nel 2012 con un investimento di circa 1 milione di euro.

Principali Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2011 sono stati di 19.983 così composti:

2010		1° semestre 2011	1° semestre .2010	%
10.320	Vendite immobili	6.238	5.545	+12,5%
12.263	Canoni di locazione e di godimento beni	6.492	6.174	+5,2%
1.015	Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	370	474	-21,9%
1.477	Intermediazione immobiliare e creditizia	1.206	735	+64,1%
10.148	Prestazioni alberghiere	4.946	5.412	-8,6%
1.663	Recupero spese	731	711	+2,8%
36.886	Totale Ricavi	19.983	19.051	4,9%

Gli altri proventi ammontano a 161mila rispetto al 1.180mila del corrispondente periodo del 2010 che erano sostanzialmente riferiti al maggior valore emerso dalla definitiva situazione patrimoniale di Sviluppo Comparto 4 inclusa nell'accordo transattivo tra IPI e Risanamento e perfezionato il 19 gennaio 2010.

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2010	(migliaia di euro)	30.06.2011	30.06.2010	Differenza
2.432	Spese consorzio (Lingotto+Villastellone)	1.367	1.276	91
1.531	Costi variabili Hotels	786	866	(80)
1.933	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	804	846	(42)
1.063	Materie di consumo	550	557	(7)
1.472	Utenze, Manutenzioni e altre spese	918	801	117
869	Pubblicità e promozione	498	427	71
810	Spese societarie	238	399	(161)
				-
485	Canoni concessioni edilizie	241	241	-
423	Spese condominiali	212	222	(10)
801	Prestazioni amministrative, fiscali	189	200	(11)
136	Altre consulenze e prestazioni	137	183	(46)
55	Locazioni passive	49	148	(99)
295	Assicurazioni	148	142	6
182	Commissioni bancarie	92	89	3
47	Prestazioni sistemistiche	33	33	-
351	Noleggi	176	25	151
17	Prestazioni lavoro interinale	9	9	-
	Storno debiti non dovuti	(917)		(917)
12.902	Totale acquisti e servizi esterni	5.529	6.464	(935)

Personale dipendente

Al 30 giugno 2011 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 149 persone rispetto ai 142 al 31 dicembre 2010, di questi 68 per l'attività immobiliare (64 al 31 dicembre 2010) e 81 per la gestione alberghiera (78 al 31 dicembre 2010). L'aumento del personale dell'attività immobiliare é connesso allo sviluppo della intermediazione e servizi immobiliari, mentre quello alberghiero è legato alla stagionalità.

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

	30.06.11	31.12.10	30.06.10
Dirigenti	9	9	9
Impiegati	100	95	99
Operai	40	38	42
Totale	149	142	150

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 428 milioni al 30 giugno 2011 rispetto ai 386,1 milioni del 31 dicembre 2010, incremento dovuto oltre alla dinamica dei crediti soprattutto all'acquisizione dell'immobile a Milano, via Montenapoleone, al netto degli immobili venduti per 6,2 milioni.

Il Patrimonio netto di 121,7 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2010 esclusivamente per il risultato del periodo.

Le passività per 306,4 milioni alla fine di giugno 2011 (263,7 milioni al 31 dicembre 2010) si sono incrementate per il maggior indebitamento conseguente all'acquisto dell'immobile a Milano, al netto della rimborso di quote capitale di mutui e leasing per oltre 10 milioni di euro.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 345,7 milioni rispetto ai 300,7 milioni al 31 dicembre 2010 e la variazione è conseguenza dell'immobile acquisito a Milano, via Montenapoleone al netto degli immobili venduti nel corso del primo semestre. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

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

	AL 31/12/2010			AL 30/06/2011			Canoni annuali	Scadenza finanziamenti	SLP MQ	Classificazi one contabile dei beni	Garanzie
	Numero Immobili	Valore contabile	Debiti bancari residui	Numero Immobili	Valore contabile	Debiti bancari residui					
Area da sviluppare	3	23.125	12.301	3	23.125	12.263	79	2013 -2018	55.847	4)	a) b)
Investimento a lungo termine	5	122.566	114.277	5	121.892	112.336	5.060	2016	257.527	1) 2) 3)	a) b)
Immobili da trading	15	155.030	105.166	16	200.710	136.933	5.607	2012-2013-2020-2019-2025	226.847	4)	a) b)
Totale Patrimonio	23	300.721	231.744	24	345.735	263.534					

1) Investimenti imm. ri-immobili di proprietà

2) Attività materiel-immobili impianti e macchinari di proprietà

3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria

4) Rimanenze di magazzino

a) Ipoteca su parte degli immobili

b) Trattasi di immobili in locazione finanziaria

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 219,7 milioni e peggiora rispetto al 31 dicembre 2010 di 51,2 milioni sostanzialmente per l'ulteriore indebitamento assunto per l'acquisto dell'immobile in Milano, via Montenapoleone.

Nella posizione finanziaria netta è considerato il credito di oltre 52 milioni verso Porta Vittoria S.p.A, fruttifero di interessi, ed esigibile per 10 milioni alla fine del 2011 e per la restante parte alla fine del 2013.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2011

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30.06.2011	31.12.2010
A.	Cassa	26	12
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	4.328	12.227
	- di cui v parti correlate	9	8.131
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.354	12.239
E.	Crediti finanziari correnti	10.016	10.031
	- di cui v/terzi	10.000	10.015
	- di cui v parti correlate	16	16
F.	Debiti bancari correnti	(28.892)	(995)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(10.910)	(11.034)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(637)	(912)
	- di cui v parti correlate	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(40.439)	(12.941)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(26.069)	9.329
K.	Debiti bancari non correnti	(181.090)	(178.106)
L.	Crediti finanziari non correnti	42.618	42.325
M.	Altri debiti non correnti	(55.154)	(42.070)
	- di cui v parti correlate	(13.841)	
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(193.626)	(177.851)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(219.695)	(168.522)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Retro				Altre riserve: riserva di conversione I.F.R.	Totale		Capitale di gruppo	Risultato a borsa	Totale Patrimonio netto
	Cassa e equivalenti	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva I.F.R.	Altre riserve		Risultato di competenza del dell'esercizio	Patrimonio netto iniziale			
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	50.126	(922)	470	167.190	-	-	167.190
Destinazioni del risultato d'esercizio				970		(470)				
Aumento di capitale		19.652		(23.191)			42.823			42.823
Variazione area di consolidamento			5.615	(5.615)						
Altri movimenti				(3)			(3)			(3)
Utile (perdita) di periodo						(1.992)	(1.992)			(1.992)
Altri utili (perdite) complessivi										
Totale utile (perdita) complessivo						(1.992)	(1.992)			(1.992)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	122.372	-	-	122.372
Destinazioni del risultato d'esercizio				1.992		(1.992)				
Distribuzione Dividendo										
Destinazione Altre riserve a Riserva legale										
Altri movimenti										
Utile (perdita) di periodo						(704)	(704)			(704)
Altri utili (perdite) complessivi										
Totale utile (perdita) complessivo						(704)	(704)			(704)
Saldo al 30 giugno 2011	71.372	17.853	14.274	23.779	(922)	(4.688)	121.668	-	-	121.668

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

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'	30.06.2011	31.12.2010
(importi espressi in migliaia di euro)		
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	146	167
	146	167
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	23.084	23.387
- Beni in locazione finanziaria	21.027	21.099
	44.111	44.486
Investimenti Immobiliari		
- Immobili di proprietà	78.854	79.340
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	78.854	79.340
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	72	72
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	66	66
- Partecipazioni in altre imprese	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	42.618	42.325
Crediti vari e altre attività non correnti	88	88
	42.778	42.485
Attività per imposte anticipate		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	165.889	166.478
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	223.843	178.296
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	23.942	19.024
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	3.632	2.592
- Crediti vari e altre attività correnti	20.310	16.432
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	10.016	10.031
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	4.354	12.239
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	262.155	219.590
Attività cessate destinate ad essere cedute	-	-
DI natura finanziaria	-	-
DI natura non finanziaria	-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	428.044	386.068

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	31.12.2010
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	121.668	122.372
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	51.000	52.992
- Utili (perdite) del periodo	(704)	(1.992)
quota di pertinenza dei terzi	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	121.668	122.372
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	222.403	220.176
- Debiti finanziari	181.090	178.106
- Passività per locazioni finanziarie	41.313	42.070
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	2.421	3.362
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	15.054	15.353
Debiti vari e altre passività non correnti	142	142
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	240.020	239.033
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	40.439	12.941
- Debiti finanziari	37.782	9.867
- Passività per locazioni finanziarie	2.657	2.920
- Altre passività finanziarie	-	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	25.917	11.722
- Debiti commerciali	5.801	5.875
- Debiti per imposte correnti	1	1
- Debiti vari e altre passività correnti	20.115	5.846
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	66.356	24.663
Passività cessate destinate ad essere cedute	-	-
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	306.376	263.696
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	428.044	386.068

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO

31.12.2010	<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>	30.06.2011	30.06.2010	Differenza
36.886	Ricavi	19.983	19.051	932
1.925	Alli proventi	161	1.180 -	1.019
38.811	Totale ricavi e proventi operativi	20.144	20.231 -	87
(12.900)	Acquisiti di materiali e servizi esterni	(5.529)	(6.464)	935
(8.748)	Costi del personale	(4.630)	(4.577)	(53)
(1.454)	Alli costi operativi	(750)	(741)	(9)
(799)	Accantonamento fondi	(237)	(146)	(91)
1.234	Rilascio fondi	214	984 -	770
(1.040)	Svalutazione immobili			
(9.386)	Variazione delle rimanenze	(4.844)	(5.204)	360
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	4.368	4.083	285
(2.318)	Ammortamenti	(1.045)	(1.115)	70
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		3 -	3
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-	-
3.400	RISULTATO OPERATIVO	3.323	2.971	352
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
494	Proventi finanziari	326	248	78
-	<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-	-
(5.051)	Oneri finanziari	(4.165)	(2.435)	(1.730)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
(1.157)	FUNZIONAMENTO	(516)	784	(1.300)
(835)	Imposte sul reddito del periodo	(188)	(212)	24
(1.992)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(704)	572	(1.276)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
(1.992)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(704)	572	(1.276)
-	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV	-	-	-
(1.992)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	(704)	572	(1.276)
	Attribuibile a:			0
(1.992)	Azionisti della Capogruppo	(704)	572	(1.276)
-	Azionisti di Minoranza	-	-	0
	UTILE (PERDITA) PER AZIONE	(0,01)	0,01	-0,02

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

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	31.12.2010
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	70	116
	<u>70</u>	<u>116</u>
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	234	216
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<u>234</u>	<u>216</u>
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	-	-
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	24.888	26.352
- <i>Partecipazioni in imprese controllate</i>	24.820	26.286
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	68	66
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	-	-
Titoli e crediti finanziari	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	123.943	123.704
Crediti vari e altre attività non correnti	88	78
	<u>148.919</u>	<u>150.134</u>
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	149.223	150.466
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	94.044	97.424
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	22.720	18.159
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	737	396
- Crediti vari e altre attività correnti	21.983	17.763
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	26.920	24.966
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	2.081	10.079
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	145.765	150.628
Attività cessate destinate ad essere cedute	-	-
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	294.988	301.094

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

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	31.12.2010
PATRIMONIO NETTO		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	43.741	44.918
- Utili (perdite) del periodo	(1.366)	(1.177)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	113.747	115.113
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	142.007	148.535
- Debiti finanziari	114.143	120.240
- Passività per locazioni finanziarie	27.864	28.295
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	868	1.481
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	12.655	12.946
Debiti vari e altre passività non correnti	43	55
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	155.573	163.017
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	14.623	15.836
- Debiti finanziari	12.583	14.009
- Passività per locazioni finanziarie	1.404	1.673
- Altre passività finanziarie	636	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	11.045	7.128
- Debiti commerciali	2.577	3.122
- Debiti per imposte correnti	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	8.468	4.006
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	25.668	22.964
Passività cessate destinate ad essere cedute	-	-
Di natura finanziaria	-	-
Di natura non finanziaria	-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	181.241	185.981
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	294.988	301.094

IPI S.p.A.

CONTO ECONOMICO

31.12.2010	(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2011	30.06.2010	Differenza
13.913	Ricavi	5.736	1.842	3.894
2.479	Altri proventi	790	978	(188)
16.392	Totale ricavi e proventi operativi	6.526	2.820	3.706
(3.375)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(1.109)	(1.056)	(53)
(3.182)	Costi del personale	(1.815)	(1.733)	(82)
(646)	Altri costi operativi	(325)	(128)	(197)
(148)	Accantonamento fondi	-	-	0
502	Rilascio fondi	673	509	164
(9.303)	Variazione delle rimanenze	(3.380)	-	(3.380)
	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	570	412	158
(535)	Ammortamenti	(98)	(242)	144
0	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		3	(3)
(806)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(1.466)	3.808	(5.274)
(1.101)	RISULTATO OPERATIVO	(994)	3.981	(4.975)
	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
1.411	Proventi finanziari	1.389	420	969
(2.011)	Oneri finanziari	(2.460)	(486)	(1.974)
(1.701)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(2.065)	3.915	(5.980)
524	Imposte sul reddito del periodo	699	577	122
	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
-	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
(1.177)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO	(1.366)	4.492	(5.858)
-	Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo	-	-	-
(1.177)	Utile (perdita) complessivo di periodo	(1.366)	4.492	(5.858)

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2011 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura amministrativa della Società e del Gruppo IPI che risultano adeguate in relazione alle dimensioni e all'attività svolta.

Contenzioso tributario

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati dalla società contro gli avvisi di accertamento ricevuti (già ampiamente descritti nella relazione al bilancio del 2010) accogliendoli nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità della cessione di contratti di leasing; i ricorsi della Società venivano respinti in relazione ad altre contestazioni che comportano un onere per imposte, interessi di circa 3,5 milioni di euro riferiti sia alla Società che alla controllata ISI. Conseguentemente alla sentenza di primo grado sono pervenute alla società le notifiche di sgravio relative alle precedenti iscrizioni a ruolo provvisorie. Nei primi giorni di luglio è quindi stata notificata la nuova cartella esattoriale con i nuovi importi iscritti a ruolo e oggetto di richiesta di rateizzazione da parte di IPI. Inoltre nel mese di giugno l'Agenzia delle Entrate ha promosso appello contro la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale.

Azioni proprie

IPI non ha azioni proprie in portafoglio.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

La Controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. nel semestre ha ceduto – a condizioni di mercato – alla Montenapo 15 S.p.A. – già IPI sgr e controllata direttamente da IPI - il contratto preliminare di acquisto del leasing dell'immobile in Milano via Montenapoleone. Montenapo 15 spa è rimasta debitrice nei confronti di MI.MO.SE. del corrispettivo pattuito per la cessione del contratto.

Con la controllante diretta IPI Domani S.p.A. non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali nel semestre.

La controllante Mi.MO.SE. inoltre ha rilasciato a banche nell'interesse di società del gruppo IPI, e senza oneri per le stesse, lettere di patronage impegnative in occasione della erogazione di mutui assunti per l'acquisto di immobili.

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

I rapporti economico-patrimoniali con parti correlate al 30 giugno 2011 possono essere così riepilogate:

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e var	Debiti Comm.li e Var	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestito 6 Soc. Consortile S.p.A.	2011						(91)	16	
	2010						(91)	16	
Manzoni 44 S.r.l.	2011					7			
	2010					-			
MI.MO.SE. S.p.A.	2011								(13.841)
	2010								-
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2011		(3)				(1)		
	2010		(4)						
IPI S.p.A. / Studio Segre	2011		(4)				(32)		
	2010		(80)				(75)		
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2011		(3)				(1)		
	2010		(3)						
TOTALE CORRELATE	2011	-	(10)	-	-	7	(124)	16	(13.841)
	2010	-	(83)	-	-	-	(166)	16	-

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

Tra i fatti di rilievo che sono intervenuti successivamente alla chiusura del 1° semestre 2011, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione, vi è la stipula di un contratto di copertura rischio tassi di interesse sul mutuo di originari 100 milioni di euro, nella struttura di un collar a zero premio, con cap 5% floor 2,43%.

Il prevedibile andamento della gestione nel 2° semestre 2011 può essere sintetizzato con una previsione di ricavi in crescita e miglioramento dei margini che dovrebbero portare ad un risultato dell'esercizio 2011 di sostanziale pareggio, salvo partite straordinarie derivanti soprattutto dal contenzioso tributario e dagli esercizi precedenti e dalla dinamica dei tassi di interesse.