

**RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE
AL 30 GIUGNO 2014**



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 2014

Relazione Semestrale al 30 giugno 2014

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

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali consolidati del primo semestre 2014 confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2013 sono:

	I° semestre 2014	I° semestre 2013
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e proventi	16,3	17,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,5	2,4
Risultato operativo (EBIT)	1,4	2,1
Risultato prima delle imposte	(3,5)	(2,3)
Risultato netto	(3,8)	(2,5)
Dati Finanziari e Patrimoniali		
	30.06.2014	31.12.2013
Immobili	324,4	327,2
Indebitamento finanziario netto	204,5	199,1
Patrimonio netto	98,5	105,2
Capitale investito netto	303,0	304,3

Il risultato complessivo consolidato del primo semestre 2014, che comprende l'effetto dei derivati di copertura di rischio variazione tassi interesse rilevato come variazione di patrimonio netto, è negativo di 6,7 milioni, rispetto a un risultato complessivo positivo di 0,3 milioni del primo semestre dell'esercizio 2013.

IPI ha continuato a perseguire la strategia di crescita come “società di servizi immobiliari” focalizzata nella intermediazione e la consulenza per la valorizzazione, la valutazione, la due diligence e la gestione di patrimoni immobiliari, e come “società di investimenti immobiliari” proprietaria al 30 giugno 2014 di immobili a bilancio per circa 324 milioni di euro con un valore di mercato di oltre 434 milioni.

Rilevante nel semestre, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare proprio, è stata la decisione di conferire – atti stipulati nel mese di luglio 2014 - immobili del Gruppo IPI per 261 milioni di euro oltre alla vendita condizionata del 50% di un immobile per altri 51,9 milioni. Questa operazione vale, quindi, per IPI 314 milioni di euro di asset e 181 milioni di debiti per un net asset value di 133 milioni di euro. Gli apporti sono stati in un veicolo societario denominato “Sorgente RES” al quale sono stati conferiti altri immobili, da parte del Gruppo Sorgente, per 517 milioni di euro circa. Il conferimento e vendita “sono condizionati” al collocamento sul mercato di azioni Sorgente RES e alla loro quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana, collocamento e quotazione previsti nei mesi di ottobre-novembre 2014. In caso di buon fine dell'operazione IPI avrà una partecipazione di circa il 10% in Sorgente RES sindacata in un patto parasociale con il Gruppo Sorgente. Sorgente RES con oltre 1 miliardo di

immobili sarà la seconda, per dimensioni, società immobiliare quotata sui mercati gestiti da Borsa Italiana.

IPI con l'operazione Sorgente RES, oltre a valorizzare gli immobili di proprietà, migliora il suo profilo di investitore acquisendo una partecipazione di peso in una società immobiliare quotata leader sul mercato italiano per dimensioni e caratteristiche del patrimonio immobiliare per essere costituito in gran parte da immobili "Trophy" e "Iconic", con una redditività adeguata a sostenere il debito conferito con gli immobili stessi. Infine IPI de-consolida oltre 181 milioni di euro di indebitamento finanziario perché accollato a Sorgente RES con gli immobili.

Il concretizzarsi dell'operazione genererà per il gruppo IPI una plusvalenza di circa 84 milioni.

I Ricavi consolidati nel primo semestre 2014 sono stati 15,9 milioni di euro (17,6 milioni nel corrispondente semestre 2013).

Detti ricavi sono stati generati da:

(Migliaia di euro)

2013		1° semestre 2014	1° semestre 2013	%
5.720	Vendite immobili	1.760	3.220	-45,3%
12.954	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.492	6.735	-3,6%
1.104	Servizi immobiliari	398	477	-16,6%
1.572	Intermediazione immobiliare e creditizia	771	852	-9,5%
10.921	Prestazioni alberghiere	5.670	5.332	+6,3%
1.793	Recupero spese	764	1.030	-25,8%
34.064	Totale Ricavi	15.855	17.646	-10,1%

Le vendite già impegnate e da eseguire nel secondo semestre portano ad un totale annuo migliore rispetto al precedente.

Anche i canoni di locazione a fine 2014 saranno superiori all'esercizio precedente per il combinato effetto di un importante contratto concluso a luglio 2014 e perché nel secondo semestre 2013 vi fu una diminuzione importante rispetto al primo semestre, già recepita nei dati del primo semestre 2014.

Il margine operativo lordo di 2,5 milioni di euro nel primo semestre 2014 è sostanzialmente in linea rispetto ai 2,4 milioni del corrispondente semestre 2013, mentre il risultato operativo scende a 1,4 milioni nel primo semestre 2014 rispetto ai 2,1 milioni del primo semestre 2013 nonostante una significativa riduzione dei costi e anche perché i margini unitari hanno avuto una contrazione.

Gli oneri finanziari nel primo semestre 2014 sono stati di 5 milioni di euro, in aumento rispetto ai 4,4 milioni del 2013 per effetto dell'aumento dell'indebitamento medio e dell'aumento dei tassi d'interesse applicati al Gruppo.

L'indebitamento finanziario netto è aumentato di oltre 5 milioni, per l'impatto negativo della valutazione degli strumenti derivati di copertura tassi, e non avendo poi il Gruppo generato un cash flow positivo dall'attività caratteristica.

Nel mese di marzo 2014 è stato emesso un Prestito Obbligazionario di massimi 20 milioni di euro, quotato al ExtraMOT, durata 7 anni al tasso del 7% annuo, che al 30 giugno 2014 risulta sottoscritto per 13 milioni. La sottoscrizione rimane aperta fino alla fine del 2014. Sempre nel semestre si è ottenuto un finanziamento a tasso agevolato (fondi BEI) per 0,8 milioni di euro destinati alla ristrutturazione dell' Hotel Lingotto, il rinnovo del finanziamento di 14,6 milioni con IntesaSanpaolo garantito da ipoteche sulle aree di Pavia e Villastellone.

A fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 324,4 milioni di euro e un valore di mercato di oltre 434 milioni, abbiamo un indebitamento finanziario netto di 204,5 milioni pari a un loan to value del 61%.

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 e l'operazione Sorgente Res S.p.A. descritta nei suoi termini generali;
- lo sviluppo dei servizi immobiliari di advisor e di intermediazione;
- la gestione degli alberghi di proprietà.

Gli obiettivi continuano ad essere quelli di:

- essere un investitore immobiliare, e far emergere e realizzare il valore incorporato negli immobili di proprietà;
- crescere nei servizi immobiliari di intermediazione, consulenza, gestione, valutazione e valorizzazione di immobili.

La società di investimenti immobiliari

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

Immobili a reddito

Gli immobili con un reddito da locazione sono in bilancio classificati sotto diverse voci, per un valore contabile di Euro 232,6 milioni rispetto a un valore al 31 dicembre 2013 di Euro 233,3 milioni. Nel primo semestre 2014 hanno generato ricavi per 6,5 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il periodo corrispondente del 2013. In particolare i principali immobili a reddito sono:

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

Lingotto. Il vacancy nel primo semestre è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al 16,5% di fine esercizio 2013. Nel mese di luglio si è concluso un contratto di locazione che riporta il vacancy al 2%. I parcheggi hanno visto una riduzione del 4,3% delle soste rispetto allo stesso periodo del 2013. E' proseguita la manutenzione e la qualificazione di spazi, impianti del complesso che non più nuovo e per le dimensioni richiede un costante intervento per mantenere qualità e funzionalità.

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

Si prevede, per il patrimonio immobiliare con un reddito, una conferma dell'andamento complessivo positivo dei ricavi e dei rendimenti per la parte restante del 2014.

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

Alberghi

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

La società gestisce direttamente i due alberghi in collaborazione con la catena alberghiera NH. Il reddito di questi immobili è dato dal margine di contribuzione dell'attività alberghiera, in progresso sia per quanto riguarda il Margine Operativo Lordo sia per quanto riguarda i ricavi rispetto al primo semestre del 2013. Nel semestre sono iniziati i lavori di rinnovo di un gruppo di camere in uno degli hotel, lavori per i quali si sono ottenuti 0,8 milioni di euro di finanziamento a tasso agevolato per il 50% grazie ai fondi BEI.

Portafoglio Dinamico

Gli immobili destinati a essere venduti sono iscritti in bilancio al 30 giugno 2014 per un valore complessivo di Euro 68 milioni (Euro 70 milioni al 31 dicembre 2013) e sono quelli indicati nella tabella seguente:

Località	Destinazione d'uso
Milano, Corso Magenta	Residenziale e uffici
Milano, via Manzoni	Residenziale-uffici-commerciale
Firenze, via Campofiore	Uffici
Torino, via Olivero	Servizi
Torino, via Principe Amedeo	Posti auto
Genova, via Chiesa	Residenziale – uffici - terziario
Genova	Terreni non edificabili
Monterotondo (RM)	Terreni non edificabili
Torino Lingotto	Direzionale
Torino via Bistagno	Uffici
Napoli Agnano	Uffici + area
Villastellone	Uffici + area

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.

Nel semestre ci sono state vendite per 1,8 milioni di euro che hanno interessato il complesso immobiliare in Corso Magenta a Milano (3,2 milioni nel corrispondente semestre del 2013). Al 30 giugno 2014 risultano stipulati preliminari di vendita per euro 4,2 milioni relativi a unità degli immobili in Torino, via Bistagno e Milano, via Manzoni, vendite che per 2,9 milioni si sono perfezionate a luglio e per la restante parte dovrebbero perfezionarsi entro la fine di settembre.

Aree di Sviluppo

Le aree di sviluppo urbanistico sono:

Località	Destinazione	Superfici realizzabili
Pavia	Commerciale direzionale	Mq.28.600
Napoli	Alberghiero ricettivo	Mq.4.000
Marentino – Torino	Area sviluppo	Mq. 5.800 oltre ai 7.900 esistenti

Per l'area a Pavia, sono state avviate iniziative anche legali nei confronti di un proprietario che aveva l'obbligo di provvedere alla bonifica dell'area e che per difficoltà finanziarie, vere o presunte che siano, si è reso inadempiente. Nel frattempo è stata avviata la demolizione di alcuni fabbricati e la macinazione delle tante macerie, soprattutto delle demolizioni degli anni '90, che ancora giacciono sul sedime.

Per l'area di Napoli, via Brece - sempre occupata abusivamente da diverse persone - non sono stati presentati progetti né sono state avviate iniziative di sviluppo, alla ricerca di una soluzione alla occupazione abusiva.

Per il complesso in Marentino è stata presentata alla nuova Amministrazione Comunale un'idea progetto di sviluppo dell'iniziativa: una nuova edificabilità di 5.800 mq residenziali oltre alla riqualificazione della Villa con funzioni ricettive, ricreative e sportive unitamente alle esistenti aule di formazione e al vasto parco che avvolge i fabbricati.

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

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

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

I ricavi dei servizi immobiliari nei confronti di soggetti terzi (esclusi quelli verso società del Gruppo) sono stati di 0,4 milioni di euro (0, 48 nello stesso periodo del 2013)

Il processo di acquisire quote di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari è lento anche in considerazione delle condizioni critiche di mercato e dei competitors sempre più aggressivi in termini commerciali, ma si iniziano a vedere i primi risultati in termini di nuovi clienti, anche se non ancora come crescita di fatturato.

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

Intermediazione immobiliare

La struttura commerciale costituita da Filiali dirette nelle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Padova, è operativa come intermediario immobiliare in tutti i segmenti del mercato

IPI Intermediazione nel primo semestre 2014 ha intermediato operazioni per 22,9 milioni di euro (30,3 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2013).

I ricavi-provvigioni dall'attività di intermediazione immobiliare sono stati di 0,7 milioni di euro nel primo semestre 2014 in calo rispetto agli 0,9 milioni del corrispondente periodo del 2013.

Al 30 giugno 2014 la società ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di oltre 745 milioni di euro (588 milioni di euro al 31 dicembre 2013).

Mediazione Creditizia

Nel primo semestre 2014 sono stati intermediati mutui 7,5 milioni di euro (5,3 milioni nel corrispondente periodo del 2013). I piani di sviluppo di questa attività hanno ancora subito i rallentamenti legati alla congiunturale contrazione del credito.

Attività alberghiera: I ricavi della gestione dei due alberghi in Torino nel primo semestre 2014 sono stati di 5,7 milioni, aumentati del 6% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, in corrispondenza con un mantenimento del tasso di occupazione e con una aumento del ricavo medio per camera. Il margine operativo lordo è di 425 mila euro rispetto a 250 mila euro del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Principali Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2014 sono stati di 18.855 così composti:

2013		1° semestre 2014	1° semestre .2013	%
5.720	Vendite immobili	1.760	3.220	-45,3%
12.954	Canoni di locazione e proventi per godimento beni	6.492	6.735	-3,6%
1.104	Servizi immobiliari	398	477	-16,6%
1.572	Intermediazione immobiliare e creditizia	771	852	-9,5%
10.921	Prestazioni alberghiere	5.670	5.332	+6,3%
1.793	Recupero spese	764	1.030	-25,8%
34.064	Totale Ricavi	15.855	17.646	-10,1%

Come evidenziato nell'anno i ricavi dovrebbe essere superiori a quelli dell'esercizio precedente per le vendite già intervenute e i nuovi contratti di locazione conclusi

Gli acquisti di materie prime e servizi sono così dettagliati:

31.12.2013	(migliaia di euro)	30.06.2014	30.06.2013	Differenza
2.461	Spese consorzio (Lingotto+Villastellone)	1.279	1.695	- 416
1.726	Costi variabili Hotels	970	834	136
3.362	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	905	1.116	- 211
726	Materie di consumo	348	306	42
1.849	Utenze, Manutenzioni e altre spese	813	949	- 136
661	Pubblicità e promozione	273	369	- 96
1.159	Spese societarie	416	424	- 8
485	Canoni concessioni edilizie	278	243	35
926	Spese condominiali	225	364	- 139
517	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	160	143	17
3	Altre consulenze e prestazioni	-	-	-
180	Locazioni passive	122	98	24
344	Assicurazioni	108	155	- 47
373	Commissioni bancarie	140	156	- 16
119	Prestazioni sistemiche	48	40	8
285	Noleggi	227	192	35
2.600	Acquisto Immobili			
17.776	Totale acquisti e servizi esterni	6.312	7.084	- 772

La politica di riduzione dei costi ha dato buoni risultati ma ha compensato solo in parte la diminuzione dei ricavi

Margine e Risultato Operativo Lordo

Il margine operativo lordo sale a 2,5 milioni di euro nel primo semestre 2014 rispetto ai 2,4 milioni del corrispondente semestre 2013.

Il Risultato operativo invece migliore nel 2013 è da riferire al fatto che il risultato del primo semestre 2013 includeva la plusvalenza di 0,8 milioni relativa alla vendita di un immobile iscritto tra le attività non correnti.

Risultato del periodo

Il 1° semestre 2014 si chiude con una perdita di 3,8 milioni rispetto ad un utile di 2,5 milioni di euro del corrispondente semestre del 2013.

Il risultato complessivo – determinato ai sensi dello IAS1 – che tiene conto dell'effetto dei derivati per la copertura rischio tassi di interesse sul debito, è una perdita di 6,7 milioni al 30 giugno 2014 rispetto ad un utile di 0,3 milioni di euro al 30 giugno 2013.

Personale dipendente

Al 30 giugno 2014 il personale dipendente del Gruppo è costituito da n° 157 persone rispetto ai 141 al 31 dicembre 2013, di questi 69 per l'attività immobiliare e creditizia (70 al 31 dicembre 2013) e 88 per la gestione alberghiera (71 al 31 dicembre 2013).

La suddivisione del personale per categoria:

Organico per categoria

30.06.14 31.12.13 30.06.13

Dirigenti	7	7	9
Impiegati	99	95	98
Operai	51	39	38
Totale	157	141	145

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 400,0 milioni al 30 giugno 2014 rispetto ai 404,7 milioni del 31 dicembre 2013. La diminuzione è l'effetto delle vendite di immobili, della diminuzione dei crediti e degli ordinari ammortamenti.

Il Patrimonio netto di 98,5 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2013 per il risultato del periodo e per l'aumento della riserva copertura flussi di cassa stanziata a fronte di contratti derivati conclusi nel 2011 per la copertura del rischio variazione tassi di interesse.

Le passività per 302 milioni alla fine di giugno 2014 (300 milioni al 31 dicembre 2013) si sono incrementate sostanzialmente per l'effetto dell'aumento dell'indebitamento finanziario compensato solo in parte dalla diminuzione dei debiti commerciali.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare è in carico per 324,4 milioni rispetto ai 327,2 milioni al 31 dicembre 2013 e la variazione è conseguenza degli immobili venduti nel corso del primo semestre e del normale processo di ammortamento. Non sono state operate svalutazioni o rivalutazioni.

Di seguito un prospetto degli immobili con il loro valore di bilancio e il valore di mercato.

Gruppo IPI - Patrimonio Immobiliare						
	AL 31/12/2013				AL 30/06/2014	
	Società	Valore di Mercato	Valore contabile	Destinazione d'uso	Valore di Mercato 30.06	Valore contabile
Investimenti a reddito		302.970	233.268		336.690	232.591
Immobili da trading		73.284	70.196		73.284	68.077
Aree da sviluppare		24.720	23.779		24.720	23.779
Totale Patrimonio		400.974	327.243		434.694	324.447

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 204,5 milioni e peggiora rispetto al 31 dicembre 2013 di 5,4 milioni per effetto del cash flow negativo dell'attività caratteristica e della valutazione al fair value dei derivati di copertura del rischio variazione tassi di interesse.

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

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2014			
	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	30.06.2014	31.12.2013
A.	Cassa	25	38
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	5.305	5.955
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	5.330	5.993
E.	Crediti finanziari correnti	16	16
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate	16	16
F.	Debiti bancari correnti	(12.632)	(38.659)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(29.224)	(28.323)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(136)	(881)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(41.992)	(67.863)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(36.646)	(61.854)
K.	Debiti bancari non correnti	(175.364)	(157.445)
L.	Crediti finanziari non correnti	53.666	53.535
M.	Altri debiti non correnti	(46.106)	(33.357)
	- di cui v/ parti correlate		
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(167.804)	(137.267)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(204.451)	(199.122)

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2013	71.372	14.903	14.274	19.795	(1.052)	(1.287)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.287)				1.287		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo								-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-	-	-	-
Altri movimenti								-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo						(7.801)		(7.801)	-	-	(7.801)
Altri utili (perdite) complessivi					(46)		4.418	4.372			4.372
Totale utile (perdita) complessivo					(46)	(7.801)	4.418	(3.429)			(3.429)
Saldo al 31 dicembre 2013	71.372	13.616	14.274	19.795	(1.098)	(7.801)	(4.998)	105.160	-	-	105.160
Destinazione del risultato d'esercizio		(7.801)				7.801		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo								-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-	-	-	-
Altri movimenti								-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo						(3.757)		(3.757)	-	-	(3.757)
Altri utili (perdite) complessivi							(2.924)	(2.924)			(2.924)
Totale utile (perdita) complessivo						(3.757)	(2.924)	(6.681)			(6.681)
Saldo al 30 giugno 2014	71.372	5.815	14.274	19.795	(1.098)	(3.757)	(7.922)	98.479	-	-	98.479

Prospetti di Stato Patrimoniale e Conto Economico di Consolidato

I prospetti di consolidato del Gruppo IPI sono di seguito riportati

Gruppo IPI - Consolidato		
ATTIVITA'		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2014	31.12.2013
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	204	244
	204	244
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	20.667	20.952
- Beni in locazione finanziaria	20.379	20.391
	41.046	41.343
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	71.988	71.825
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	71.988	71.825
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	74	74
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	68	68
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	53.666	53.535
Crediti vari e altre attività non correnti	103	103
	53.843	53.712
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	169.151	169.194
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	213.630	215.820
Attività classificate come detenute per la vendita	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	11.901	13.658
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	2.987	3.303
- Crediti vari e altre attività correnti	8.914	10.355
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.330	5.992
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	230.877	235.486
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	400.028	404.680

Gruppo IPI - Consolidato		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		
(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	98.479	105.160
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	38.786	46.587
- Riserva di copertura flussi di cassa	(7.922)	(4.998)
- Utili (perdite) del periodo	(3.757)	(7.801)
quota di pertinenza dei terzi	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	98.479	105.160
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	221.470	190.802
- Debiti finanziari	175.364	157.445
- Passività per locazioni finanziarie	32.561	33.357
- Altre passività finanziarie	13.545	
TFR e altri fondi relativi al personale	2.237	2.293
Fondo imposte differite	938	1.125
Fondi per rischi ed oneri futuri	14.007	14.007
Debiti vari e altre passività non correnti	90	90
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	238.742	208.317
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	41.992	67.863
- Debiti finanziari	38.784	63.571
- Passività per locazioni finanziarie	3.072	3.411
- Altre passività finanziarie	136	881
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	20.815	23.340
- Debiti commerciali	6.717	8.703
- Debiti per imposte correnti		
- Debiti vari e altre passività correnti	14.098	14.637
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	62.807	91.203
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	301.549	299.520
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	400.028	404.680

Gruppo IPI - Consolidato					
CONTO ECONOMICO					
31.12.2013	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2014	30.06.2013	Differenza
34.064	Ricavi		15.855	17.646	(1.791)
395	Altri proventi		431	259	172
34.459	Totale ricavi e proventi operativi		16.286	17.905	(1.619)
(17.776)	Acquisti di materiali e servizi esterni		(6.312)	(7.084)	772
(8.532)	Costi del personale		(4.151)	(4.560)	409
(3.257)	Altri costi operativi		(1.177)	(1.244)	67
(205)	Accantonamento fondi		0	0	0
292	Rilascio fondi		0	0	0
0	Svalutazione Immobili				0
(941)	Variazioni delle rimanenze		(2.119)	(2.665)	546
4.040	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		2.527	2.352	175
(2.057)	Ammortamenti		(1.086)	(1.071)	(15)
813	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti			805	(805)
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	0
2.796	RISULTATO OPERATIVO		1.441	2.086	(645)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
96	Proventi finanziari		40	66	26
(10.428)	Oneri finanziari		(5.023)	(4.446)	577
(7.536)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.542)	(2.294)	(1.248)
(265)	Imposte sul reddito del periodo		(215)	(230)	15
(7.801)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.757)	(2.524)	(1.233)
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
(7.801)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(3.757)	(2.524)	(1.233)
	altre componenti del conto economico complessivo				
4.372	Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa		(2.924)	2.819	(5.743)
4.372	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(2.924)	2.819	(5.743)
(3.429)	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(6.681)	295	(6.976)

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2014 non si sono verificate modifiche rilevanti nell'assetto organizzativo e nella struttura della Società e del Gruppo IPI.

Contenzioso

Nel semestre in questione non sono sorti contenziosi di rilievo, rispetto a quelli già in essere al 31 dicembre 2013, che non hanno questi ultimi avuto peraltro particolari sviluppi nel semestre, con l'eccezione dell'azione - notificata nel mese di luglio 2014 dal Fallimento Gruppo Immobiliare 2004 s.p.a - volta ad ottenere la dichiarazione di inefficacia di alcuni atti di cessione crediti verso IPI, e di disposizione di diritti, avvenuti nel 2009 tra la società fallita e altre società nell'ambito di operazioni che portarono poi IPI a cedere la partecipazione totalitaria in Porta Vittoria s.p.a. Questa azione del Fallimento – pur essendo del tutto infondata – è delicata per l'importo di oltre 80 milioni come debito che IPI si troverebbe a carico se fosse accolta la domanda, a fronte del qual poi IPI potrebbe avere dei diritti di credito verso l'unico socio di Porta Vittoria s.p.a., di fatto dell'omonima iniziativa immobiliare in Milano.

Contenzioso tributario

In merito al contenzioso IRES/IRAP 2005 di cui alla sentenza della Commissione Tributaria Regionale nel 2013 sfavorevole alla Società, in data 21 febbraio 2014 la Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 408/1/14, depositata in data 12 marzo 2014, accoglieva l'istanza di sospensione delle società presentata il 21 ottobre 2013 con il seguente dispositivo: *“Accoglie l'istanza di sospensione subordinandola a iscrizione volontaria di ipoteca da parte della società richiedente su beni immobili liberi e eventualmente per il residuo su quelli già vincolati. Spese compensate”*.

IPI ed ISI si sono rese prontamente disponibili ad offrire in garanzia ad Equitalia Nord S.p.A. le richieste ipoteche sugli immobili di proprietà, liberi o eventualmente già gravati da ipoteca di primo grado.

Equitalia Nord informava in merito alla trasmissione all'ente creditore (Agenzia delle Entrate) della pratica, ai sensi della legge 228/2012, per i provvedimenti di competenza. Precisava tale comunicazione che *“le ipoteche previste per l'accoglimento delle sospensioni, previste dalla sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Torino in data 12/03/2014, dovranno essere trasmesse direttamente all'Agenzia delle Entrate”*.

In data 9 aprile 2014, a seguito di incontro tenuto presso la Direzione Regionale tra incaricati delle società e dirigenti e funzionari dell'Agenzia delle Entrate, sono iniziati i contatti tra le parti finalizzati al perfezionamento delle iscrizioni ipotecarie, da operarsi attraverso rogito notarile.

E' stato raggiunto un accordo informale che prevede: a) la stipula del rogito notarile entro i mesi di settembre/ottobre con iscrizione di ipoteca su una serie di beni immobili già individuati, consistenti per la maggior parte di essi in aree di sviluppo a destinazione edificatoria; b) la sostituibilità delle garanzie sugli immobili nel caso in cui si presenti l'opportunità di alienazione; c) preliminarmente alla stipula del rogito, l'ottenimento di risposta ad istanza di interpello presentata per conoscere il trattamento fiscale dell'operazione ai fini del pagamento dell'imposta ipotecaria. (Per approfondimenti sull'origine del contenzioso si rimanda alla relazione sulla gestione al Bilancio 31 dicembre 2013).

Azioni proprie

IPI non ha azioni proprie in portafoglio né della controllante.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

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

La controllante indiretta MI.MO.SE. s.p.a. è sempre creditrice per oltre 8 milioni di euro, nei confronti di una società del Gruppo, a titolo di corrispettivo per la cessione nel 2011 di un contratto. Con l'azionista di controllo e parti correlate ci sono stati rapporti di consulenza e di prestazione di servizi in materia tributaria, societaria, paghe e contributi, a condizioni di mercato e comunque per importi non rilevanti.

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

Non ci sono fatti di rilievo che siano intervenuti successivamente alla chiusura del 1° semestre 2014, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione.

La prevedibile evoluzione della gestione nel 2014 non considerando gli effetti relativi all'operazione Sorgente RES S.p.A., in assenza di ulteriori vendite di immobili e con i servizi immobiliari che per la situazione del mercato immobiliare vedono i ricavi stabili se non in diminuzione, è di un risultato negativo anche per effetto degli oneri finanziari, peggiore rispetto a quello del primo semestre.

Se andasse a buon fine l'operazione Sorgente RES i dati economico-patrimoniali-finanziari del Gruppo sarebbero positivi in modo significativo.

10 settembre 2014

L' Amministratore Delegato