

SITUAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE
E FINANZIARIA al 30 giugno 2010



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



SITUAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE
E FINANZIARIA al 30 giugno 2010

SITUAZIONE ECONOMICO-PATRIMONIALE E FINANZIARIA al 30 giugno 2010

*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

L'andamento del primo semestre 2010 può essere considerato positivo, tenuto conto della situazione del mercato immobiliare e del Gruppo IPI che risente ancora degli accadimenti e gestioni degli esercizi precedenti.

I principali dati economici – finanziari e patrimoniali del semestre e al 30 giugno 2010 sono i seguenti:

	1° semestre 2010	1° semestre 2009
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	20,2	13,7
Margine operativo lordo (EBITDA)	4,1	(4,1)
Risultato operativo (EBIT)	3,0	(5,2)
Risultato prima delle imposte	0,8	(8,3)
Risultato netto	0,6	(8,5)
Dati Patrimoniali	30.06.2010	31.12.2009
Indebitamento finanziario netto	92,1	77,9
Patrimonio netto	168,2	167,2
Capitale investito netto	260,3	245,1
Valore degli immobili	270,2	232,1

Fatti di rilievo da segnalare del primo semestre 2010 sono stati:

- l' esecuzione della transazione con il Gruppo Risanamento - conclusa nell'estate del 2009 - a seguito della quale IPI S.p.A. ha acquisito senza corrispettivo la totalità delle quote della società Sviluppo Comparto 4 S.r.l. proprietaria di diversi immobili per un valore di 43 milioni di euro con accollati debiti per 16 milioni di euro e quindi con valore netto di euro 27,9 milioni, già rilevato in sede di bilancio dell'esercizio 2009;
- l'avvenuta risoluzione, nel mese di febbraio 2010, dei contratti preliminari di acquisto conclusi con il Gruppo Coppola nel 2009 nell'ambito della vendita di IPI Porta Vittoria S.p.A., in forza dei quali IPI avrebbe acquistato tre immobili ad un prezzo di 58 milioni accollandosi un debito di 45 milioni, con un valore netto di 13 milioni che sarebbe andato per compensazione a ridurre il credito di IPI verso Porta Vittoria S.p.A.;

- l'approvazione, in data 4 maggio 2010, del progetto di fusione per incorporazione in IPI S.p.A. delle società interamente controllate Frala s.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l., fusione poi attuata nel mese di luglio 2010;
- l'emissione del decreto di archiviazione, da parte del Tribunale di Torino, nei confronti della controllata ISI S.r.l., per il reato di falso in bilancio (esercizio 2005) contestato nel 2007;

L'attività

L'attività sociale nel semestre ha riguardato tre settori:

- 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 sono quelli di:

- far emergere e realizzare il valore incorporato negli immobili di proprietà,
- crescere nei servizi immobiliari e ritornare ad avere la quota di mercato degli anni passati nella intermediazione immobiliare, nella gestione, valutazione, advisory e valorizzazione di patrimoni immobiliari;
- esercitare l'attività alberghiera – come attività accessoria - svolta unicamente nella prospettiva di valorizzazione degli immobili di proprietà con quella specifica destinazione.

In sintesi l'attività sociale svolta è stata:

Immobili a reddito:

- *Uffici e magazzini Lingotto:* la conclusione nel 1° semestre 2010 di 3 nuovi contratti di locazione, ha portato al raggiungimento di un vacancy rate del 6,2%, permetterà un incremento dei canoni di locazione e recupero spese nel 2° semestre 2010;
- *Parcheggi Lingotto:* i ricavi del 1° semestre 2010 sono in linea con il precedente esercizio, e la gestione quotidiana degli spazi, degli accessi e delle soste dovrebbe portare ad un incremento dei ricavi dell'anno;
- *Uffici e magazzini altri immobili a reddito:* sono stati ri-negoziati alcuni contratti di locazione in essere per fronteggiare possibili disdette correlate alla vasta offerta presente sul mercato con canoni calanti. Nonostante ciò abbiamo una sostanziale tenuta dei ricavi, anche nella seconda parte dell'esercizio.

I canoni di locazione sono stati di 6,1 milioni, pur invariati rispetto al corrispondente semestre del 2009, sono cresciuti rispetto al secondo semestre del 2009 e alla luce dei nuovi contratti conclusi.

Tenuto conto degli eventi sopra descritti si prevede per il patrimonio immobiliare a reddito una conferma dell'andamento complessivo dei ricavi - a parità di perimetro - in linea con il primo semestre e l'esercizio precedente. In valore assoluto saranno maggiori i ricavi 2010 per i nuovi immobili a reddito acquisiti nel semestre.

Aree di Sviluppo: per l'area ex Snia in Pavia, è stato presentato in Comune nel mese di luglio, il Piano Integrato di Intervento che dovrebbe essere preso in considerazione dalle Amministrazioni competenti e consentire progressi importanti nell'iter di approvazione dello strumento urbanistico attuativo che prevede per IPI circa mq.28.000 di superficie lorda di pavimento;

Per le aree di Napoli e di Agnano c'è stata una attenta ricognizione della situazione, ma nessuna iniziativa in particolare sia per la specifica situazione delle aree sia per i prossimi cambiamenti nelle amministrazioni locali.

Per il complesso industriale di Villastellone è stato avviato un progetto di valorizzazione attraverso un piano di frazionamento in unità produttive di piccola e media superficie.

Per l'immobile in Firenze è stata richiesta la possibilità di frazionamento in più unità ad uso uffici privati e nel contempo nell'ambito della revisione del Piano regolatore del Comune è stata chiesta la più opportuna e coerente destinazione d'uso residenziale, che il Comune di Firenze ha ufficialmente preso in considerazione.

Il complesso in Marentino è interessato da una variante urbanistica, di iniziativa comunale, che ne accresce il valore in misura significativa. La Variante sarà definitiva e operativa probabilmente nell'estate 2011 e in quella prospettiva saranno da adottare le iniziative più opportune per realizzare il valore dell'intervento.

Sono state avviati contatti e sviluppate idee preliminari per la valorizzazione di aree di proprietà in Torino – Lingotto e via Pianezza.

Immobili da trading: Le vendite di immobili hanno generato ricavi per 5,5 milioni (1 milione nel corrispondente semestre del 2009) ed hanno riguardato un fabbricato in Gessate (acquisito nel mese di gennaio 2010) ed alcune unità del complesso in Milano, Corso Magenta. Al 30 giugno 2010 risultano già stipulati preliminari di vendita per euro 7,5 milioni che diverranno rogiti entro la fine dell'esercizio. L'incremento significativo delle vendite nel 1° semestre 2010 rispetto al 2009 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.

Intermediazione immobiliare: lo 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) della controllata IPI Intermediazione S.r.l., iniziato nel dicembre 2009 con l'inaugurazione della filiale di Torino, è proseguito con il potenziamento dell'organico della filiale di Milano (assunzione del responsabile di filiale e inserimento di venditori) e Genova e l'apertura di una nuova filiale in Bologna. Nel corso del 2° semestre 2010 è prevista l'apertura della nuova Filiale di Roma e nel nord -est.

La Filiale di Pisa concentrata sulla promozione di due grandi iniziative di sviluppo, e una terza in fase di acquisizione in questi mesi, non ha prodotto ancora essendo in ritardo l'apertura dei cantieri per la costruzione degli appartamenti da vendere.

La Filiale che si occupa dei cosiddetti immobili corporate (capannoni, uffici, spazi commerciali) sull'intero territorio nazionale, oltre a doversi organizzare e rilanciare per questa attività, risente della crisi economico generale che ha comportato una riduzione sia delle compravendite sia delle locazioni.

Nel primo semestre sono state intermedie da IPI Intermediazione operazioni per 26,9 milioni di euro.

Al 30 giugno 2010 ha in carico mandati per promuovere la vendita di immobili per un valore di 384,5 milioni di euro.

L'iscrizione della controllata IPI Intermediazione S.r.l. all'albo dei mediatori creditizi tenuto dalla Banca d'Italia, ha permesso l'avvio di una nuova linea di business, che ha portato già nel primo semestre 2010 buoni risultati avendo intermediato mutui per euro 7,2 milioni. Questa attività è svolta come strumentale e accessoria alla intermediazione immobiliare.

I ricavi dell'intermediazione immobiliare: 0,7 milioni nel semestre sono di poco inferiori al corrispondente semestre 2009 che aveva beneficiato di commissioni di intermediazione di ammontare rilevante su una singola operazione corporate.

Le azioni di sviluppo intraprese hanno portato ad una crescita dei ricavi ordinari e ricorrenti che hanno cominciato a manifestarsi già nel corso del semestre e saranno evidenti nella seconda parte dell'esercizio, essendo oramai a regime le filiali aperte.

Servizi di gestione, valutazione, advisory e valorizzazione di patrimoni immobiliari: questa attività è svolta sia per gli immobili del gruppo IPI sia per immobili di terzi. L'obiettivo di riacquisire la quota di mercato nei servizi immobiliari detenuta negli anni anteriori al 2005 è ambizioso, tenuto conto dei numerosi competitors entrati, del fatto di essere incarichi di durata e quindi la sostituzione del soggetto incaricato può avvenire solo alle scadenze contrattuali e con una certa difficoltà per il rapporto fiduciario e di consuetudine che si instaura tra le parti.

I ricavi dell'attività verso terzi prestata sono in calo nel primo semestre 2010 rispetto al corrispondente semestre del 2009 che aveva beneficiato di ricavi una tantum su incarichi che si sono esauriti con quella prestazione.

Comunque nel corso del primo semestre sono stati acquisiti alcuni nuovi incarichi, i cui effetti si dovrebbe già vedere in termini di ricavi già nella seconda parte dell'esercizio 2010.

Attività alberghiera: I ricavi dell'attività alberghiera sono cresciuti nel primo semestre di oltre il 27% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, segno che la crisi che ha colpito nel 2009 è in fase di superamento.

Il positivo andamento del primo semestre continuerà anche nella seconda parte dell'anno grazie anche agli eventi in programmazione e già confermati a Torino.

E' stato avviato un piano di investimenti per rinnovi delle attrezzature e manutenzione straordinaria degli immobili che si concluderà nel 2012.

E' stata altresì avviata la negoziazione del contratto in scadenza di "management" della gestione degli alberghi, risultando essere poche le possibilità di passare alla formula dell'affitto.

Dati Economici Consolidati

Le cifre sono espresse in migliaia di euro salvo diversa indicazione

I ricavi nel primo semestre 2010 sono stati di 19.051 così composti:

31.12.2009	(migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
11.876	Canoni di locazione	6.137	6.146	(9)
2.550	Vendite immobili	5.545	1.000	4.545
8.494	Prestazioni alberghiere	5.400	4.220	1.180
1.380	Recupero spese	730	735	(5)
1.037	Intermediazione immobiliare	675	763	(88)
1.095	Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	528	641	(113)
88	Ricavi bolla - elisuperficie	36	48	(12)
26.520	Totale ricavi	19.051	13.553	5.498

Gli altri proventi di 1.180 sono 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:

31.12.2009	(migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
1.591	Spese consorzio (Lingotto+Villastellone)	1.276	1.043	233
1.450	Costi variabili Hotels	866	673	193
1.508	Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	846	1.082	(236)
1.185	Materie di consumo	557	437	120
806	Utenze e altre spese	520	427	93
402	Pubblicità e promozione	427	135	292
1.622	Spese societarie	399	791	(392)
616	Manutenzioni	281	342	(61)
485	Canoni concessioni edilizie	241	241	-
808	Spese condominiali	222	196	26
1.147	Prestazioni amministrative, fiscali e legali	200	506	(306)
270	Altre consulenze e prestazioni	183	122	61
73	Locazioni passive	148	159	(11)
270	Assicurazioni	142	154	(12)
148	Commissioni bancarie	89	117	(28)
14	Prestazioni sistemiche	33	10	23
323	Noleggi	25	50	(25)
13	Prestazioni lavoro interinale	9	6	3
(361)	Sopravv.attive da chiusura fornitori hotel	-	(361)	361
12.370	Totale acquisti e servizi esterni	6.464	6.130	334

Tra i principali scostamenti in evidenza rispetto al 30 giugno 2009:

- l'incremento di euro 233 per costi consortili, di cui euro 149 migliaia riconducibili principalmente ai nuovi costi consortili per il Parco industriale di Villastellone;
- l'incremento di euro 193 per costi variabili hotel, conseguenza dei maggiori ricavi per prestazioni alberghiere;
- l'incremento di euro 292 per effetto dei maggiori costi pubblicitari a sostegno dell'attività di intermediazione immobiliare;
- la riduzione di euro 392 per effetto di minori compensi al Consiglio di Amministrazione, Sindaci e Revisori così come riportato nel prospetto seguente:

(migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
Compensi Consiglio di Amministrazione	144	379	(235)
Compensi Collegio sindacale	108	232	(124)
Compensi Società di revisione	80	135	(55)
Altre spese societarie	67	45	22
Totale spese societarie	399	791	(392)

- la riduzione di euro 306 per minori consulenze legali e fiscali;
- la riduzione di euro 236 per consulenze e prestazioni riferite alle aree di business, dovuta alla presenza, al 30 giugno 2009, di costi relativi alla società IPI Porta Vittoria (poi ceduta) pari a euro 396

Personale dipendente

Al 30 giugno 2010 il personale dipendente di Gruppo è costituito da n 150 persone rispetto ai 140 del 31 dicembre 2009. L'incremento è in gran parte relativo all'attività alberghiera in corrispondenza all'incremento di presenze di clienti e a quella di intermediazione immobiliare per l'apertura della Filiale di Torino e Bologna e potenziamento della filiale di Milano.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è così costituito:

31.12.2009		30.06.2010	30.06.2009	Variazione
9	Dirigenti	9	9	-
95	Impiegati/Quadri	98	96	2
42	Operai	42	42	-
146	Totale	149	147	2

Il costo complessivo del personale dipendente è stato comunque inferiore rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

31.12.2009	(migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
5.814	Stipendi	3.120	2.880	240
1.542	Oneri sociali	876	752	124
350	Quota TFR e altri fondi del personale	316	710	(394)
500	Altri costi del personale	265	290	(25)
8.206	Totale costi del personale	4.577	4.632	(55)

Il saldo "Quota TFR e altri fondi del personale" al 30 giugno 2009 accoglieva uno stanziamento di euro 500 migliaia per TFM, liquidato al 31 dicembre 2009.

Dati Patrimoniali Consolidati

La struttura patrimoniale consolidata presenta un totale attivo di 355,8 milioni al 30 giugno 2010 rispetto ai 347,8 milioni del 30 giugno 2009, incremento dovuto oltre alla dinamica dei crediti soprattutto all'acquisizione di immobili nell'ambito della transazione con Risanamento, al netto degli immobili venduti per 5,5 milioni.

Il Patrimonio netto a 168,2 milioni è variato rispetto al 31 dicembre 2009 per il risultato del periodo e per la variazione dell'area di consolidamento a seguito dell'acquisizione della controllata Comparto 4.

Le passività per 187,6 milioni alla fine di giugno 2010 (180,6 milioni al 31 dicembre 2009) si sarebbero ridotte di 9 milioni se non ci fosse stato l'accollo di debiti per oltre 16 milioni nell'ambito della transazione Risanamento.

Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio immobiliare complessivo, non distinto secondo le classificazioni di bilancio, è in carico per 270,2 milioni rispetto ai 232,1 milioni al 31 dicembre 2009 e la variazione è conseguenza degli immobili acquisti nell'ambito della transazione Risanamento perfezionata nel gennaio 2010 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 31/12/2009		AL 30/06/2010		Società proprietaria	Scadenza finanziamenti	Classificazioni contabile dei beni	Garanzie
	Valore contabile	Debiti bancari residui	Valore contabile	Debiti bancari residui				
Agnano			2.978	1.230	Sviluppo Comparto 4 Srl	06/2018	4)	c)
Napoli Mercurio			3.800		Sviluppo Comparto 4 Srl			
Pavia ex Snia			16.560	11.215	Sviluppo Comparto 4 Srl	11/2013	4)	e)
Progetti di sviluppo	-	-	23.338	12.445				
Uffici e magazzini	75.523		75.117		Lingotto 2000 S.p.A.		1) - 2)	
Bolla, Eliporto, Ristopista	6.570		6.508		Lingotto 2000 S.p.A.		1)	
Parcheggi	5.362		5.332		Lingotto Parking S.r.l.		2)	
Hotel Le Meridien	21.243	16.206	21.168	15.623	Lingotto Hotels S.r.l.	07/2016	3)	c)
Hotel Art + Tech	15.218		15.143		Lingotto Hotels S.r.l.		2)	
Lingotto	123.916	16.206	123.268	15.623				
TO Marentino	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	77.406	13.600	75.274	ISI S.r.l.	06/2010	4)	a)d)
TO via Olivero	790		790		ISI S.r.l.		4)	
PD via Uruguay	10.426	10.475	10.339	10.265	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
VE via Brunacci	20.635	19.552	20.503	19.160	IPI S.p.A	10/2019	5)	c)
MI c.so Magenta	28.778	16.199	26.438	15.104	Frala S.r.l	12/20-10/12	4)	b)d)
Torino Pianezza			8.898		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Villastellone			5.735	3.735	Sviluppo Comparto 4 Srl	11/2013	4)	e)
Genova Chiesa			2.921		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Torino P. Amedeo			94		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Genova Staglieno			96		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Genova Sampierdarena			119		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Monterotondo			101		Sviluppo Comparto 4 Srl		4)	
Trading	108.229	123.632	123.634	123.538				
Totale Patrimonio	232.145	139.838	270.240	151.606				

1) Investimenti imm.ri-immobili di proprietà

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

3) Attività materiali-beni in locazione finanziaria

4) Rimanenze di magazzino

5) Investimenti imm.ri-beni immobili in locazione finanziaria

a) Ipoteca a BPL sui 3 immobili e 100% quote lingotto Parking Srl

b) Ipoteca su parte degli immobili :

Banco di Sardegna - palazzina 11

Banca delle Marche - palazzina 13 e 12

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

e) Ipoteca immobiliare

Posizione Finanziaria

La posizione finanziaria netta è negativa per 92,1 milioni e peggiora rispetto al 31 dicembre 2010 di 14,3 milioni per l'accollo dei debiti per circa 16 milioni che gravano sul patrimonio immobiliare acquisito nell'ambito della transazione con Risanamento perfezionata nel gennaio 2010.

Nella posizione finanziaria netta è considerato il credito di oltre 54 milioni verso Porta Vittoria S.p.A, fruttifero di interessi, ed esigibile alla fine del 2012

Il cash flow è negativo perché risente del pagamento di oltre 9 milioni di passività non finanziarie relative ad esercizi precedenti.

Il cash flow delle attività ordinarie è positivo.

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2010

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	30.06.2010	31.12.2009
A. Cassa	20	13
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v/ parti correlate	9.175	12.782 9.944
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	9.195	12.795
E. Crediti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ collegate	16 16	16 16
F. Debiti bancari correnti		
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente - di cui per rateo interessi su finanziamenti	(3.990) (257)	(4.124)
H. Altri debiti finanziari correnti - di cui v/ altri - di cui v/ banche per finanziamenti	(79.829) (4.555) (75.274)	(83.201) (5.793) (77.408)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(83.819)	(87.325)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(74.608)	(74.514)
K. Debiti bancari non correnti	(29.220)	(14.778)
L. Crediti finanziari non correnti	55.092	54.908
M. Altri debiti non correnti	(43.413)	(43.530)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(17.541)	(3.400)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(92.149)	(77.914)

In merito all'indebitamento bancario si segnala la proroga al 31 marzo 2011, della linea di credito ridotta a 75,0 milioni che la controllata ISI S.r.l. ha in essere con Banca Popolare di Lodi. E' in discussione, con un prospettiva positiva, la trasformazione a lungo termine del finanziamento a breve termine in essere con Banca Popolare di Lodi

Prospetto di variazione di Patrimonio Netto Consolidato

<i>(valori in migliaia di euro)</i>	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Totale Patrimonio netto Risultato di competenza del esercizio	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	40.519	(922)	10.119	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio			502	9.617		(10.119)		(2)	(1)
Aumento di capitale	30.588	1.945							
Variazione area di consolidamento				(10)		(10)			(10)
Altri movimenti									
Utile (perdita) di periodo						470			470
Altri utili (perdite) complessivi						-			-
Totale utile (perdita) complessivo						470			470
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	50.126	(922)	470	-	-	167.190
Destinazione del risultato d'esercizio				470		(470)			
Aumento di capitale									
Variazione area di consolidamento				432		432			432
Altri movimenti									
Utile (perdita) di periodo						572			572
Altri utili (perdite) complessivi						-			-
Totale utile (perdita) complessivo						572			572
Saldo al 30 giugno 2010	71.372	37.485	8.659	51.028	(922)	572	-	-	168.194

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

I prospetti di consolidato intermedio del Gruppo IPI sono redatti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea alla legislazione nazionale vigente.

In particolare, i prospetti di consolidato intermedio per il periodo chiuso al 30 giugno 2010 sono stati predisposti nel rispetto dello IAS 34 "Bilanci Intermedi". Come consentito da tale principio, i prospetti possono non includere tutte le informazioni richieste in un bilancio consolidato annuale e, pertanto, devono essere letti unitamente al bilancio consolidato del Gruppo IPI redatto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2009.

Per ragioni di comparabilità, sono stati presentati i dati patrimoniali al 31 dicembre 2009, quelli di conto economico del primo semestre 2009, in applicazione a quanto richiesto dallo IAS 1 (Presentazione del bilancio).

I prospetti delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nei presenti prospetti di consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Gruppo IPI - Consolidato

ATTIVITA'

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	31.12.2009
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	68	74
	68	74
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	23.338	23.350
- Beni in locazione finanziaria	21.166	21.243
	44.504	44.593
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	79.827	80.313
- Beni in locazione finanziaria	30.842	31.061
	110.669	111.374
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	46	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	6	6
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	55.092	54.908
Crediti vari e altre attività non correnti	115	39
	55.253	54.993
Attività per imposte anticipate		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	210.494	211.034
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	116.295	77.391
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	19.772	46.542
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	2.907	2.799
- Crediti vari e altre attività correnti	16.865	43.743
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9.195	12.795
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	145.278	136.744
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)	355.772	347.778

Gruppo IPI - Consolidato

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO		
Quota di pertinenza della Capogruppo	168.194	167.190
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	96.250	95.348
- Utili (perdite) del periodo	572	470
quota di pertinenza dei terzi	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	168.194	167.190
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	72.667	58.308
- Debiti finanziari	29.254	14.778
- Passività per locazioni finanziarie	43.413	43.530
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	3.342	3.206
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	15.064	16.580
Debiti vari e altre passività non correnti	67	178
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	91.140	78.272
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	83.785	87.325
- Debiti finanziari	76.365	83.414
- Passività per locazioni finanziarie	2.865	2.703
- Altre passività finanziarie	4.555	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	12.653	14.991
- Debiti commerciali	6.340	7.843
- Debiti per imposte correnti	269	20
- Debiti vari e altre passività correnti	6.044	7.128
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	96.438	102.316
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)	187.578	180.588
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	355.772	347.778

Gruppo IPI - Consolidato

CONTO ECONOMICO

31.12.2009	(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
26.520	Ricavi	19.051	13.553	5.498
460	Altri proventi	1.180	131	1.049
26.980	Totale ricavi e proventi operativi	20.231	13.684	6.547
(12.370)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(6.464)	(6.130)	(334)
(8.206)	Costi del personale	(4.577)	(4.632)	55
(1.921)	Altri costi operativi	(741)	(746)	5
(8.547)	Accantonamento fondi	(146)	(7.253)	7.107
13.004	Rilascio fondi	984	1.335	- 351
(2.110)	Variazione delle rimanenze	(5.204)	(365)	(4.839)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E				
6.830	RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	4.083	(4.107)	8.190
(2.213)	Ammortamenti	(1.115)	(1.105)	(10)
-	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	3	-	3
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-	-
4.617	RISULTATO OPERATIVO	2.971	(5.212)	8.183
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
1.279	Proventi finanziari	248	162	86
-	<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-	-
(5.132)	Oneri finanziari	(2.435)	(3.221)	786
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN				
764	FUNZIONAMENTO	784	(8.271)	9.055
(195)	Imposte sul reddito del periodo	(212)	(210)	(2)
569	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	572	(8.481)	9.053
(99)	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
470	UTILE (PERDITA) DI PERIODO	572	(8.481)	9.053
-	UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIV	-	-	-
470	UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO	572	(8.481)	9.053
Attribuibile a:				
470	Azionisti della Capogruppo	572	(8.481)	9.053
-	Azionisti di Minoranza	-	-	0
UTILE (PERDITA) PER AZIONE		0,01	(0,12)	0,13
(importo espresso in centesimi di euro)				

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

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	31.12.2009
Attività non correnti		
Attività immateriali		
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita	-	-
- Attività immateriali a vita definita	18	22
	18	22
Attività materiali		
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	69	89
- Beni in locazione finanziaria	-	-
	69	89
Investimenti immobiliari		
- Immobili di proprietà	-	-
- Beni in locazione finanziaria	30.842	31.061
	30.842	31.061
Altre attività non correnti		
Partecipazioni	45.344	41.637
- Partecipazioni in imprese controllate	45.303	41.596
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	-	-
Titoli e crediti finanziari	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	55.092	54.908
Crediti vari e altre attività non correnti	23	19
	100.459	96.564
Attività per imposte anticipate	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	131.388	127.736
Attività correnti		
Rimanenze di magazzino	3.500	3.500
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	15.650	43.877
- Crediti per lavori su commessa	-	-
- Crediti commerciali	306	260
- Crediti vari e altre attività correnti	15.344	43.617
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	70.861	43.382
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.805	10.643
	97.816	101.402
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)	229.204	229.138

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

(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)	71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)	90.726	95.981
- Utili (perdite) del periodo	4.492	(5.255)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	166.590	162.098
Passività non correnti		
Passività finanziarie non correnti	27.887	28.508
- Debiti finanziari	-	-
- Passività per locazioni finanziarie	27.887	28.508
- Altre passività finanziarie	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	1.461	1.429
Fondo imposte differite	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	12.731	13.958
Debiti vari e altre passività non correnti	-	100
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	42.079	43.995
Passività correnti		
Passività finanziarie correnti	13.730	15.227
- Debiti finanziari	7.637	12.500
- Passività per locazioni finanziarie	1.538	1.519
- Altre passività finanziarie	4.555	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	6.805	7.818
- Debiti commerciali	3.013	2.956
- Debiti per imposte correnti	52	-
- Debiti vari e altre passività correnti	3.740	4.862
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	20.535	23.045
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)	62.614	67.040
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	229.204	229.138

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

31.12.2009	(importi espressi in migliaia di euro)	30.06.2010	30.06.2009	Differenza
2.873	Ricavi	1.842	1.544	298
1.154	Altri proventi	978	591	387
4.027	Totale ricavi e proventi operativi	2.820	2.135	685
(3.471)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(1.056)	(1.522)	466
(3.322)	Costi del personale	(1.733)	(2.045)	312
(303)	Altri costi operativi	(128)	(148)	20
(8.180)	Accantonamento fondi	-	(6.106)	6.106
12.647	Rilascio fondi	509	-	509
-	Variazione delle rimanenze	-	-	0
1.398	RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	412	(7.686)	8.098
(506)	Ammortamenti	(242)	(252)	10
(5.260)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	3	-	3
(1.006)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	3.808	(453)	4.261
(5.374)	RISULTATO OPERATIVO	3.981	(8.391)	12.372
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-
2.706	Proventi finanziari	420	1.570	1.150
(3.910)	Oneri finanziari	(486)	(2.434)	1.948
(6.578)	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	3.915	(9.255)	13.170
1.323	Imposte sul reddito del periodo	577	679	(102)
-	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	-	-	-
-	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	-	-	-
(5.255)	UTILE (PERDITA) DI PERIODO	4.492	(8.576)	13.068
-	Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo	-	-	-
(5.255)	Utile (perdita) complessivo di periodo	4.492	(8.576)	13.068

Assetto organizzativo

Nel 1° semestre 2010 non si sono verificate modifiche significative 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

Le contestazioni e gli accertamenti in materia tributaria nel corso del primo semestre 2010 hanno visto la formalizzazione di atti i cui presupposti erano già noti al momento della stesura del bilancio 2009; di conseguenza al 30 giugno 2010 non sono stati operati ulteriori accantonamenti o rilascio di fondi non essendo intervenuti elementi nuovi di valutazione.

In relazione all'evoluzione delle problematiche fiscali si segnala che :

- sono stati presentati l'8 gennaio 2010 da ISI S.r.l. i ricorsi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino contro gli accertamenti de l'Agenzia delle Entrate notificati nel novembre 2009 a ISI S.r.l. per IRES ed IRAP relativi all'esercizio 2005 contestando l'ipotesi elusiva di operazioni straordinaria realizzate nel 2005 e 2006, contestando altresì costi indeducibili perchè ritenuti non documentati. E' stata accertata una maggiore imposta IRAP di Euro 1,4 milioni (oltre a sanzioni ed interessi) direttamente in capo ad ISI S.r.l. ed

una maggiore imposta IRES di Euro 15,3 milioni (oltre a sanzioni ed interessi) in capo al consolidato fiscale. Pur contestando la pretesa dell’Agenzia, relativamente alle contestazioni IRAP è stata pagata la sanzione pecuniaria ridotta a euro 352.277,75.

- in data 5 febbraio 2010 l’Agenzia delle Entrate ha notificato per solidarietà a IPI S.p.A e a ISI S.r.l. in qualità di soggetti giuridici autonomi in sostanza quanto già notificato con gli atti precedenti in relazione all’ipotesi elusiva. Le società presentato ricorso alla Commissione Tributaria competente in termini di legge;
- in data 19 febbraio 2010 sono stati presentati i ricorsi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino avverso gli accertamenti su IPI S.p.A. per IRES, IRAP e IVA relativi all’esercizio 2005 e su IPI S.p.A e ISI S.r.l., in qualità di consolidante e consolidata, per gli accertamenti IRES relativi al 2005 notificati in data 23 dicembre 2009;
- è stato notificato da parte dell’Agenzia delle Entrate (Ufficio Torino 3) alle società Frala S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l. formale invito a comparire per definire la proposta di accertamento con adesione su IRES e IRAP (quest’ultima solo per Frala S.r.l.) relativamente all’anno di imposta 2005.

Le richieste dell’Agenzia delle Entrate – che la Società e le controllate hanno contestato presentando ricorsi alla Commissione Tributaria Provinciale – è di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni e gli interessi l’ onere per il Gruppo sarebbe di oltre 45 milioni di euro) a fronte dei quali risultano accantonati fondi per circa 14 milioni di euro.

Azioni proprie

L’Assemblea degli Azionisti nel mese di aprile 2010 ha autorizzato IPI ad acquistare fino a 14 milioni di azioni proprie ad un prezzo compreso tra 0,50 e 1,90 euro per azione. Nel semestre non ci si è avvalsi di tale facoltà; pertanto la società non possiede azioni proprie, né possiede azioni della controllante.

Rapporti con la Controllante e parti correlate

Con le Controllanti MI.MO.SE. S.p.A. e IPI Domani S.p.A. non ci sono stati rapporti economici e patrimoniali nel semestre.

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 2010 possono essere così riepilogate:

(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	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2010	-	-	-	-	-	(91)	16	-
	2009	-	-	-	-	-	(91)	16	-
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2010	-	(4)	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A. / Studio Segre	2010	-	(80)	-	-	-	(75)	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2010	-	(3)	-	-	-	-	-	-
	2009	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CORRELATE	2010	-	(87)	-	-	-	(166)	16	-
	2009	-	-	-	-	-	(91)	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 2010, oltre a quelli gestionali già illustrati nella Relazione, ricordiamo la stipula in data 23 luglio 2010 dell'atto di fusione per incorporazione di Frala S.r.l. e Sviluppo Comparto 4 S.r.l. in IPI S.p.A.

In data 12 luglio 2010, la società ha spostato – a seguito di nuove locazioni di uffici compreso quello che era occupato direttamente - sempre in Torino nell'ambito dell'edificio de il Lingotto al civico 262/59 anziché 262/57 e quindi trasferito lì la propria sede legale.

Il prevedibile andamento della gestione nel 2^ semestre 2010 può essere sintetizzato con una previsione di ricavi per canoni di locazione in linea con il primo semestre, crescita dei ricavi per vendite, crescita dei ricavi per intermediazione immobiliare e servizi immobiliari, mentre l'attività alberghiera dovrebbe confermare il buon andamento del primo semestre. Questo dovrebbe comportare un risultato positivo dell'esercizio 2010, salvo partite straordinarie derivanti soprattutto dal contenzioso tributario e dagli esercizi precedenti.

Agosto 2010

L' Amministratore Delegato