



COMUNICATO STAMPA

SEMESTRALE GRUPPO IPI

Il Consiglio di Amministrazione della IPI S.p.A. ha approvato in data odierna la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2008.

Gruppo IPI

(€/000)

	30/06/08	30/06/07	31/12/07
▪ Ricavi e proventi operativi	22.441	20.774	56.725
▪ EBITDA	4.316	2.939	524
▪ Risultato operativo	8.153	1.758	(1.956)
▪ Risultato netto di Gruppo	(47)	(6.489)	(19.108)
▪ Capitale Investito Netto	399.114	438.427	412.089
▪ Patrimonio Netto	124.033	136.699	124.080
▪ Posizione Finanziaria Netta	(275.081)	(301.728)	(288.009)

La situazione economica consolidata al 30 giugno 2008 evidenzia Ricavi e proventi operativi totali pari a euro 22,441 milioni contro 20,774 milioni del primo semestre 2007. L'aumento dei ricavi va attribuito principalmente a prestazioni alberghiere e a vendite delle unità immobiliari di Frala Srl, al netto di minori prestazioni di servizi e di intermediazione immobiliari.

Il Margine operativo lordo (EBITDA) al 30 giugno 2008 ammonta a euro 4,316 milioni contro euro 2,939 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Il miglior risultato va attribuito in generale ai maggiori ricavi realizzati nel 1° semestre 2008, alla proventizzazione di un fondo e alla rettifica di un accertamento per insussistenza di un debito.

Il risultato consolidato al 30 giugno 2008 presenta un sostanziale pareggio (perdita euro 47 migliaia) contro una perdita di euro 6,489 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La situazione finanziaria consolidata alla data del 30 giugno 2008, che registra un indebitamento netto pari euro 275,081 milioni, migliora di euro 12,928 milioni rispetto al 31 dicembre 2007.



FATTI DI RILIEVO

- In data 4 luglio la ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. – società del Gruppo, ha rinegoziato di ulteriori 12 mesi la durata del finanziamento ipotecario con Banca Popolare di Lodi S.p.A. per residui € 83,47 milioni, scaduto il 15 giugno 2008, in forza di rilascio di garanzia supplementare ;
- L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. riunitasi l'8 luglio a seguito di convocazione richiesta dall'azionista Finpaco Properties S.p.a. in Liquidazione, ha respinto le proposte:
 - di cessione anche frazionata dell'asset "il Lingotto";
 - di revoca del Presidente e Amministratore Delegato;
 - di ampliamento del Consiglio di Amministrazione da 7 a 11 membri;
 - di aumento di capitale proposto dal Consiglio di Amministrazione
- Il Tribunale di Roma, con ordinanza depositata il 9 luglio, ha rigettato il ricorso che la Tikal Plaza S.A. – società lussemburghese di Danilo Coppola – aveva proposto con la IPI S.p.A. per il sequestro conservativo dei beni mobili, immobili e crediti sino alla concorrenza della somma di € 160 milioni circa, sul presupposto di una risoluzione anticipata del contratto di finanziamento in essere tra le parti, con la motivazione che il prestito deve essere considerato al pari di un finanziamento soci e pertanto postergato rispetto alla soddisfazione degli altri crediti della società.
- In data 25 luglio 2008 è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita relativo al compendio immobiliare sito in Milano, via Azario 1, di proprietà della ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l., il cui rogito è previsto nel prossimo mese di settembre.

PREVEDIBILI SVILUPPI DELLA GESTIONE

Nel secondo semestre 2008 si prevede un incremento dei ricavi riferiti alle vendite di immobili in capo a Frala S.r.l. e all'attività alberghiera.

Per l'intero esercizio, a livello operativo, si prevedono risultati in crescita rispetto a quanto consuntivato nello scorso esercizio.



CONTINUITA' AZIENDALE

Il Consiglio di Amministrazione ritiene appropriata la redazione della "Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2008" nella prospettiva della continuità aziendale, tenendo in considerazione da un lato la maggiore volatilità del contesto esterno e l'andamento negativo del mercato immobiliare, dall'altro le minori incertezze interne a seguito delle operazioni portate a compimento, tra cui il differimento della scadenza del finanziamento con BPL e il rigetto del ricorso per sequestro conservativo proposto da Tikal Plaza S.A. con le motivazioni sopra addotte.

Si ricorda che il Patrimonio immobiliare di Gruppo al 30 giugno 2008 è pari a circa 480 milioni/euro a valore di mercato secondo le stime CB Richard Ellis, a fronte di un valore a libro di 391 milioni/euro.

La Posizione Finanziaria Netta alla stessa data è di 275 milioni/euro (di cui 152 milioni verso il Sistema e 123 milioni verso Parti Correlate) che rappresentano un "Loan to Value" del 57% rispetto ai valori di mercato e 70% rispetto a valori di libro.

Per quanto concerne l'iniziativa di Porta Vittoria sono di recente riprese alcune attività legate alle urbanizzazioni primarie e alle bonifiche, mentre è stata ipotizzata la ripresa dei lavori delle opere private a partire dal mese di settembre/ottobre 2008, in attesa di finalizzare le trattative volte al reperimento delle risorse necessarie per il riavvio dell'iniziativa.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta odierna ha inoltre nominato il dott. Giorgio Cavallo, nuovo CFO del Gruppo IPI in sostituzione del dott. Enzo Mario Prazzoli e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in ottemperanza a quanto previsto dallo Statuto della Società.

La Relazione sull'andamento del semestre sarà resa disponibile sul sito www.ipi-spa.com.

Torino, 31 luglio 2008

Per informazioni:
Direttore Generale e Investor Relations
Fosco Ferrato tel 011 0062979 – cell. 335 296216

Media Relations:
Rita Antelmi tel 011 0062982 – cell. 333 3515918

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2008

ATTIVITA'				
30.06.2007	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2008	31.12.2007
Attività non correnti				
Attività immateriali				
-	- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
131	- Attività immateriali a vita definita		126	150
131		4	126	150
Attività materiali				
25.910	- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	23.922	24.123
21.791	- Beni in locazione finanziaria	5	21.555	21.673
47.701			45.477	45.796
Investimenti immobiliari				
81.037	- Immobili di proprietà	5	81.772	82.259
42.214	- Beni in locazione finanziaria	5	32.655	41.923
123.251			114.427	124.182
Altre attività non correnti				
46	Partecipazioni		46	46
41	- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	41	41
6	- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
-	- Titoli e crediti finanziari		-	-
-	- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
-	- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-
19	Crediti vari e altre attività non correnti	7	38	38
65			84	85
Attività per imposte anticipate				
171.148	TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		160.114	170.213
Attività correnti				
282.362	Rimanenze di magazzino	8	262.807	269.050
30.288	Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		23.067	23.987
-	- Crediti per lavori su commessa		-	-
12.082	- Crediti commerciali	9	7.195	7.628
3.257	- Di cui v/parti correlate		237	106
18.206	- Crediti vari e altre attività correnti	10	15.872	16.359
-	- Di cui v/parti correlate		-	-
-	- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
2.420	Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	11	67	16
2.349	- Di cui v/parti correlate		16	16
6.379	Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	12	5.649	7.406
321.449	TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		291.590	300.459
Attività cessate destinate ad essere cedute				
Di natura finanziaria				
Di natura non finanziaria				
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)				
492.597	TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		451.704	470.672

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2008

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO				
30.06.2007	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2008	31.12.2007
PATRIMONIO NETTO				
		13		
136.699	Quota di pertinenza della Capogruppo		124.033	124.079
40.784	- Capitale (al netto delle azioni proprie)		40.784	40.784
102.404	- Riserve (al netto delle azioni proprie)		83.296	102.402
(6.489)	- Utili (perdite) del periodo		(47)	(19.107)
-	- quota di pertinenza dei terzi		(0)	1
136.699	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		124.033	124.080
Passività non correnti				
107.020	Passività finanziarie non correnti		60.392	74.979
44.128	- Debiti finanziari	14	13.322	13.408
62.892	- Passività per locazioni finanziarie	14	47.070	61.571
-	- Altre passività finanziarie		-	-
2.961	TFR e altri fondi relativi al personale	15	3.047	3.032
-	- Fondo imposte differite		-	-
4.276	Fondi per rischi ed oneri futuri	16	5.673	7.099
158	Debiti vari e altre passività non correnti	17	117	157
114.415	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		69.230	85.267
Passività correnti				
203.507	Passività finanziarie correnti		220.404	220.452
200.517	- Debiti finanziari	14	217.846	217.411
116.455	<i>Di cui v/parti correlate</i>		123.549	120.004
2.990	- Passività per locazioni finanziarie	14	2.559	3.041
-	- Altre passività finanziarie		-	-
37.976	Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		38.037	40.873
26.871	- Debiti commerciali	18	23.963	27.615
200	<i>Di cui v/parti correlate</i>		205	1.119
1.086	- Debiti per imposte correnti	19	665	387
10.019	- Debiti vari e altre passività correnti	20	13.410	12.871
-	<i>Di cui v/parti correlate</i>		51	51
241.483	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		258.442	261.325
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)				
355.898	TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		327.671	346.592
492.597	TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		451.704	470.672

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2008

CONTO ECONOMICO					
31.12.2007	(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.06.2008	30.06.2007	Differenza
56.229	Ricavi	21	22.282	20.528	1.754
-	Di cui v/parti correlate		98	34	64
496	Altri proventi	22	159	246	- 87
-	Di cui v/parti correlate		-	-	-
56.725	Totale ricavi e proventi operativi		22.441	20.774	1.667
(18.794)	Acquisti di materiali e servizi esterni	23	(6.866)	(13.260)	6.394
(27)	Di cui v/parti correlate		0	(30)	30
(8.624)	Costi del personale	24	(4.538)	(4.010)	(528)
(16.653)	Altri costi operativi	25	(354)	(1.799)	1.445
(7.324)	Di cui v/parti correlate		-	-	-
(12.130)	Variazione delle rimanenze	26	(6.367)	1.234	(7.601)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI					
524			4.316	2.939	1.377
(2.370)	Ammortamenti	27	(1.116)	(1.181)	65
(17)	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	28	4.974	-	4.974
(92)	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	29	(21)	-	21
(1.956)	RISULTATO OPERATIVO		8.153	1.758	6.395
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto					
-			-	-	-
2.200	Proventi finanziari	30	382	979	(597)
1.836	Di cui v/parti correlate		170	857	(687)
-	Di cui per operazioni non ricorrenti		-	-	-
(18.460)	Oneri finanziari	31	(8.240)	(8.889)	649
(6.671)	Di cui v/parti correlate		(3.546)	(3.123)	(423)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					
(18.216)			295	(6.152)	6.447
(892)	Imposte sul reddito del periodo	32	(342)	(337)	(5)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO					
	Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		(0)		
UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI					
(19.108)			(47)	(6.489)	6.442
(1)	Utile (perdita) netta di pertinenza di terzi			0	0
(19.107)	UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO		(47)	(6.489)	6.442

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2008

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2007	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	34.133	(19.107)	124.079	2	(1)	124.080
Destinazione del risultato d'esercizio						(19.107)	19.107	-	(1)	1	-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-	(1)		(1)
Risultato dell'esercizio							(47)	(47)	-	-	(47)
Saldo al 30 giugno 2008	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	15.027	(47)	124.032	-	-	124.033

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2006	40.784	35.540	8.157	25.510	(922)	80.807	(46.674)	143.202	56	30	143.288
Destinazione del risultato d'esercizio						(46.674)	46.674	-			-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-	(56)	(30)	(86)
Altri movimenti				(14)				(14)			(14)
Risultato dell'esercizio							(6.489)	(6.489)	-	-	(6.489)
Saldo al 30 giugno 2007	40.784	35.540	8.157	25.496	(922)	34.133	(6.489)	136.699	-	-	136.699

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2008

30.06.2007	(in migliaia di euro)	30.06.2008	31.12.2007
6.414	A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	7.406	6.414
	B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
(6.489)	Risultato d'esercizio	(47)	(19.108)
1.181	Ammortamenti	1.116	2.370
(682)	Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	15	(611)
-	Variazione imposte differite	-	-
-	Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni	-	17
	Variazioni del capitale d'esercizio:		
4.905	- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	921	11.186
15	<i>Di cui correlate</i>	(131)	3.736
(9.193)	- Rimanenze nette	6.243	4.119
14.119	- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti	(2.876)	17.245
(217)	<i>Di cui correlate</i>	(914)	108
62	- Fondo imposte, altri fondi, debiti vari correnti/non correnti	(1.426)	2.913
3.903	Totale B)	3.946	18.131
	C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
	Investimenti in:		
-	- Partecipazioni	-	-
(86)	- Immobilizzazioni materiali	(90)	(312)
(62)	- Beni immateriali e costi pluriennali	-	(130)
-	- Beni in locazione finanziaria	-	-
	Disinvestimenti in:		
-	- Partecipazioni	-	-
44	- Immobilizzazioni materiali / immateriali	41	104
-	- Beni in locazione finanziaria	9.031	-
-	- Altri titoli	-	-
-	Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi	-	(17)
-	Variazioni perimetro di consolidamento	-	(100)
(104)	Totale C)	8.982	(455)
	D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
23	Variazione netta dei crediti finanziari	(51)	2.427
94	<i>Di cui correlate</i>	-	2.427
(3.757)	Variazione netta dei debiti finanziari	(14.634)	(19.111)
4.123	<i>Di cui correlate</i>	3.345	7.672
(100)	Variazione area consolidamento riserve		
-	- Altre variazioni patrimonio netto		
-	- Distribuzione di dividendi		
(3.834)	Totale D)	(14.685)	(16.684)
(35)	E) Variazione netta delle disponibilità monetarie (B+C+D)	(1.757)	992
6.379	F) Disponibilità liquide a fine esercizio (A+E)	5.649	7.406