

RELAZIONI E BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000



RELAZIONI E BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2000



IPI S.p.A. - Sede in Torino, Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134 - Registro delle Imprese - Ufficio di Torino n. 02685530012

INDICE

	pag.
Convocazione di Assemblea	4
Consiglio di Amministrazione, Collegio Sindacale, Società di Revisione	5
Principali dati economici e patrimoniali	6
Relazione sulla gestione	7
Bilancio di esercizio	
- Stato patrimoniale	34
- Conto economico	36
- Nota integrativa	37
Bilancio consolidato	
- Stato patrimoniale	58
- Conto economico	60
- Nota integrativa	61
Relazione di certificazione del bilancio di esercizio	78
Relazione di certificazione del bilancio consolidato	79
Relazione del Collegio Sindacale al bilancio di esercizio	81
Relazione del Collegio Sindacale al bilancio consolidato	82

CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.74 del 29 marzo 2001.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria in Torino, Via Chiabrera n. 24 A, presso il Centro Storico Fiat, per le ore 10 del 30 aprile 2001 e del successivo 3 maggio 2001 in eventuale seconda convocazione per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31.12.2000, relazione sulla gestione e proposta della destinazione dell'utile d'esercizio;
2. Provvedimenti in ordine al Consiglio di amministrazione;
3. Regolamento sui requisiti di onorabilità e professionalità dei sindaci:
 - a) permanenza dei sindaci in carica a seguito di avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti;
 - b) Proposta di modifiche all'art. 16 (sindaci) dello statuto.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

<i>Presidente</i>	Paolo Panzani
<i>Vice Presidente</i>	Carlo Gatto
<i>Amministratore Delegato e Direttore Generale</i>	Erminio Petillo
<i>Amministratori</i>	Gian Luigi Garrino Franzo Grande Stevens Lamberto Jona Celesia Giuseppe Poma Giovanni Testa
<i>Segretario del Consiglio di Amministrazione</i>	Mario Rosario Maglione

COLLEGIO SINDACALE

<i>Presidente</i>	Cesare Ferrero
<i>Sindaci Effettivi</i>	Giuseppe Arnulfo Carlo Re
<i>Sindaci Supplenti</i>	Lucio Pasquini Ruggero Tabone

SOCIETÀ DI REVISIONE

KPMG S.p.A.

PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI

	(in milioni di Euro)		
	2000	1999	1998
Ricavi	24,9	38,6	41,3
Plusvalenze da alienazione immobili	6,3	21,3	18,0
Risultato operativo	10,2	22,7	24,9
Utile del periodo	11,4	16,4	14,2
Dividendo totale distribuito	8,0 (1)	7,1	6,1
Fabbricati (al lordo del fondo ammortamento)	-	60,5	86,7
Capitale investito netto	8,4	51,8	68,1
Patrimonio Netto	143,2	139,0	128,7
Indicatori economici:			
R.O.S.	41,0 %	58,8 %	60,3 %
R.O.I.	33,9 %	37,9 %	26,6 %
R.O.E.	8,1 %	12,3 %	11,5 %
Creazione valore (2)	10,1	17,3	14,0

Valori per azione:

I Valori sono stati riclassificati, per omogeneità di confronto, in seguito alla ridenominazione del Capitale in Euro ed al raggruppamento delle azioni.

- massima (euro)	5,033	4,094	4,946
- minima (euro)	2,947	3,267	2,383
- media annua (euro)	3,922	3,679	3,280
Dividendo per azione (euro)	0,195 (1)	0,175	0,150
Dividendo per azione/Quotazione media annua	5,0 %	4,8 %	4,6 %
Patrimonio Netto per azione (in euro)	3,51	3,41	3,16

PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI CONSOLIDATI

	(in milioni di Euro)		
	2000	1999	1998
Ricavi	36,8	50,0	46,4
Risultato operativo	17,9	29,6	27,6
Utile ante imposte	21,0	31,3	27,8
Utile del periodo	11,9	18,9	15,0
Disponibilità netta	148,9	98,7	66,5
Capitale investito netto	(0,9)	44,6	63,9
Patrimonio Netto di Gruppo	148,0	143,3	130,5
Indicatori economici:			
R.O.S.	48,6 %	59,2 %	59,5 %
R.O.I.	81,9 %	54,6 %	30,6 %
R.O.E.	8,2 %	13,8 %	12,0 %
Creazione valore (2)	14,9	23,4	16,4

1) Proposta.

2) Differenza tra risultato operativo dell'esercizio più risultato partecipazioni e il costo del capitale investito netto medio al tasso annuo del 10 % per il 2000 ed il 1999 e del 12 % per 1998.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Nel 2000 il mercato immobiliare ha proseguito il trend positivo manifestato durante tutto il 1999.

La ripresa è stata favorita oltre che dalla caduta dei tassi di interesse e dalla ripresa economica, anche da altri fattori più attinenti al settore quali l'affermarsi dei fondi immobiliari, le iniziative varate dal Governo in tema di sgravi fiscali e soprattutto l'interesse, ad investire in Italia, manifestato da parte delle banche d'affari ed investitori esteri.

Analizzando i diversi settori osserviamo che il maggior dinamismo ha riguardato gli immobili residenziali, mentre il comparto degli uffici e negozi ha evidenziato tendenze espansive più contenute.

Dopo molti anni, anche il mercato turistico pare abbia accantonato il ciclo negativo ed in questi ultimi mesi sono aumentati gli investimenti in abitazioni adibite a casa vacanze e tempo libero.

La vivace espansione della domanda ha coinvolto sia il trend dei prezzi, che crescono in termini reali, sia i tempi di vendita che si sono attestati, per gli immobili commercialmente validi, sui trenta giorni contro i due/tre mesi degli anni scorsi.

L'ingresso in Italia degli operatori stranieri ed il nuovo mercato della finanza immobiliare hanno aumentato le prospettive di crescita anche del comparto dei servizi rivolti alle valutazioni, due diligence, valorizzazioni.

E' un business che attualmente presenta grandi opportunità di sviluppo, necessita di risorse altamente specializzate e attrae nuovi competitori.

La conquista di nuovi spazi di mercato in quest'area è oggettivamente facilitata dalla disponibilità ad intervenire direttamente con capitale di rischio, specie nelle operazioni di maggiore entità e complessità ed è in questa direzione che la Vostra Società si sta indirizzando attraverso iniziative che saranno di seguito illustrate.

Trattandosi, in ultima analisi, di una pura vendita di servizi, la soddisfazione del cliente dovrà essere monitorata con tutti gli indicatori in grado di evidenziare eventuali criticità del servizio (customer satisfaction) e misurare la propensione del cliente ad acquistare i servizi proposti.

Anche la new economy ha interessato il settore, sono stati numerosi i portali che hanno contribuito a dare maggiore visibilità alle società immobiliari con banche dati riguardanti non solo le offerte di immobili ma anche tutte le notizie sui servizi prestati.

L'e-real estate potrà, in futuro, contribuire a trasformare la figura dell'intermediario immobiliare, anche se attualmente i contatti on line sono utilizzati quasi esclusivamente per una prima informazione e non per l'acquisto vero e proprio.

Ad oggi non sono registrati elementi che lascino supporre un peggioramento del quadro sopra descritto nel 2001.

Resta il fatto che, di fronte ad un aggravarsi degli elementi congiunturali negativi, già evidenti in altri settori, non si può escludere un rallentamento anche nel comparto del real estate.

RISULTATI DELL'ESERCIZIO 2000

Com'è noto, all'interno del Gruppo Fiat, è stato costituito il settore Business Solutions finalizzato ad una completa offerta di servizi all'open market quali: Utility, Facility e Property Management, Human Resources Services, Administration Service, Information & Communication Technologies, E-Procurement.

Il collegamento della Vostra Società a questa nuova realtà non potrà che ampliare le opportunità di sviluppo.

Per quanto attiene ai risultati, a livello consolidato l'utile netto dell'esercizio 2000 è stato pari a 11,9 milioni di euro contro 18,9 milioni di euro del precedente esercizio; la diminuzione è da porre principalmente in relazione a minori plusvalenze su cessioni di immobili (6,3 milioni di euro nel 2000 contro 21,3 milioni di euro del 1999) consuntivate nel periodo in esame.

I ricavi per prestazioni di servizi consolidati hanno registrato un incremento del 18% passando da 18,8 milioni di euro nel 1999 a 22,2 milioni di euro dell'esercizio chiuso al 31.12.2000; mentre i canoni di locazione - a seguito della già citata vendita - sono diminuiti del 53%, passando da 5,7 milioni di euro nel 1999 a 2,7 milioni di euro nel 2000.

La posizione finanziaria netta consolidata, al 31.12.2000, è ammontata a 148,9 milioni di euro contro 98,6 milioni di euro dello scorso esercizio.

La IPI S.p.A. ha chiuso il bilancio al 31.12.2000 con un utile netto di 11,4 milioni di euro contro 16,4 milioni di euro del precedente esercizio; i ricavi e proventi sono ammontati a 24,9 milioni di euro e comprendono la già citata plusvalenza di 6,3 milioni di euro, mentre il risultato operativo si è attestato a 10,2 milioni di euro contro 22,7 milioni di euro dello scorso esercizio.

L'attività svolta, dalla Vostra società e dalle sue controllate, nel corso del 2000 è sinteticamente di seguito illustrata.

NUOVE INIZIATIVE

Il contesto in cui la Vostra Società sviluppa il suo business è in rapida evoluzione sia per l'intervento di nuovi soggetti sia per lo sviluppo di nuovi prodotti.

Riteniamo, pertanto, che il cambiamento di strategie adottato in questi ultimi anni, che si è tradotto nella vendita degli immobili di proprietà per concentrare il "core business" sulle attività di consulenza e servizi immobiliari, anche attraverso partnership, sia basilare per mantenere il successo raggiunto ed una posizione competitiva sul mercato.

In coerenza con questa strategia, nel corso dell'anno sono state portate a termine due importanti operazioni relative alla vendita di società immobiliari appartenenti al Gruppo Fiat.

La prima ha riguardato la cessione della Piemongest S.p.A. alla Lupiter S.r.l. assumendo, in tale Società, una partecipazione del 20% che assicurerà alla Vostra Società la fornitura in esclusiva delle attività di Property Management, di sviluppo e commercializzazione su di un patrimonio immobiliare di 324 milioni di euro.

Per la Vostra Società non si è trattato di una mera operazione di intermediazione. L'attività svolta ha infatti riguardato innanzitutto l'individuazione e la costituzione del patrimonio immobiliare, la cessione dei residui immobili di proprietà IPI alla Piemongest S.p.A. ed infine la definizione del contratto di vendita della già citata Piemongest S.p.A. alla Lupiter S.r.l.

L'investimento nella Lupiter S.r.l., che ha sede in Milano, è ammontato a 1.549.370 euro e comprende l'aumento di capitale sottoscritto nel mese di gennaio e trascritto a libro soci in data 5 febbraio 2001.

La società, costituita il 17 maggio 2000, ha chiuso in pareggio il suo primo bilancio al 30 settembre 2000.

Nella seconda operazione, svolta su incarico di Iveco N.V., abbiamo condotto le trattative per la cessione delle quote della Immobiliaria Urbanitas S.L., con sede in Madrid assumendo, in tale Società, una quota pari al 15% del capitale.

Anche in questo caso, l'alleanza di partnership permetterà alla Vostra Società di partecipare alle operazioni di sviluppo e futura commercializzazione di un'area di oltre 400.000 mq. in Madrid.

L'investimento, che ammonta a euro 22.988.713, di cui 90.151 euro già corrisposti, è condizionato alla sottoscrizione dell'Accordo Urbanistico con il Comune di Madrid; il pagamento a saldo (subordinato al verificarsi della citata condizione) è previsto in cinque anni.

OPERAZIONI DI VALORIZZAZIONE

L'attività di valorizzazione immobiliare, sulle aree di Marina di Pisa e Spilamberto - in capo rispettivamente alle nostre controllate Borello S.p.A. e Spilamberto Green Village S.r.l. a socio unico - è proseguita come qui di seguito sinteticamente analizzato.

• **Marina di Pisa**

L'iniziativa in corso sull'area in Marina di Pisa, com'è a Voi noto, riguarda la realizzazione di un porto turistico con annesse residenze ed attività commerciali per una superficie di oltre 50 mila mq.

Nel corso del 2000 è stata predisposta una nuova proposta di progetto preliminare, favorevolmente accolta dalle Amministrazioni locali, che ha consentito l'inserimento nel Regolamento Urbanistico comunale - adottato dal Consiglio Comunale di Pisa - della previsione di trasformazione dell'area e definito le norme del riuso dell'area stessa.

Nel frattempo sono state attivate le procedure autorizzative per dare avvio alle bonifiche ed è stato predisposto e trasmesso al Comune di Pisa il piano di smaltimento dell'amianto.

Il bilancio della Borello S.p.A., chiuso al 31.12.2000, ha evidenziato una perdita di euro 152.098 (euro 108.263 al 31.12.1999).

Alla formazione di tale perdita hanno concorso principalmente i costi per prestazioni di servizi e oneri di gestione per euro 164.043, mentre quelli relativi alla gestione tecnica economica dell'operazione, pari ad euro 217.944, sono stati interamente iscritti nelle rimanenze finali di prodotti in corso di trasformazione.

Le rimanenze finali di prodotti in corso di trasformazione, che al 31.12.2000 ammontavano a euro 4.420.332, comprendono un terreno sito nel Comune di Pisa di circa 4.000 mq, acquistato dalla Magneti Marelli S.p.A., per euro 61.975.

• **Spilamberto**

La valorizzazione, che riguarda un'ex area industriale di circa 400.000 mq. sita nel Comune di Spilamberto, è legata all'insediamento di un Centro di Ricerca tecnologico integrato da residenze, attività produttive e commerciali per una superficie complessiva di circa 70 mila mq.

Nel corso del secondo semestre 2000 si è data concretezza al progetto del "Centro" attraverso il coinvolgimento delle Amministrazioni pubbliche interessate e dell'Università.

Nel mese di settembre 2000 è stata approvata con delibera del Consiglio Comunale di Spilamberto l'atto costitutivo dell'Associazione "Ente di ricerca avanzata e di sviluppo di

nuove tecnologie”, della quale fanno parte i Comuni di Spilamberto, Vignola e Savignano, le Università e Associazioni Industriali di Modena e Bologna, Ucima, Gruppo Fabbri e le Fondazioni Cassa di Risparmio di Vignola e Marconi.

Nel mese di dicembre 2000, è stata inoltrata al sindaco di Spilamberto la documentazione per l’avvio dell’iter di Accordo di Programma.

Il bilancio della Spilamberto Green Village S.r.l. a socio unico, chiuso al 31.12.2000, evidenzia una perdita di euro 30.978 contro un utile di euro 3.518 del 31.12.1999.

Alla formazione di tale perdita hanno concorso principalmente i costi per prestazioni di servizi e oneri di gestione per euro 94.591 di cui 20 migliaia di euro riguardano la recinzione dell’area, mentre quelli relativi alla gestione tecnica economica dell’operazione, pari ad euro 258.228, sono stati interamente iscritti nelle rimanenze finali di prodotti in corso di trasformazione che al 31.12.2000 ammontavano a euro 3.156.535.

GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SOCIALE

La Vostra Società, perseguendo l’obiettivo di porsi sul mercato quale consulente strategico nel settore immobiliare, ha focalizzato il suo “core business” sulle attività di valutazione, asset e property management, due diligence, provvedendo alla dismissione di tutti gli immobili di proprietà.

Nel corso del 2000, è stata perfezionata la vendita delle residue proprietà immobiliari site in Milano, via Olona 2 (Palazzo Carducci), piazza S. Ambrogio 6 e in Salice d’Ulzio, Jouvenceaux (Albergo La Chapelle), che sono confluite nel portafoglio della Piemongest S.p.A. (Gruppo Fiat) successivamente ceduta alla società immobiliare Lupiter S.r.l.

La vendita, che complessivamente è ammontata a euro 63,99 milioni di euro, ha generato una plusvalenza di 6,3 milioni di euro.

I canoni di locazione di competenza del periodo gennaio/novembre del 2000 sono ammontati a euro 2,7 milioni contro euro 5,8 milioni dell’esercizio 1999.

GESTIONE DEI PATRIMONI DI TERZI

L'anno 2000 è stato caratterizzato dallo sviluppo delle iniziative finalizzate al consolidamento della presenza sull'open market.

La strategia, peraltro già intrapresa negli anni precedenti, di avviare innovazioni e miglioramenti nella gamma dei servizi dell'Ente, ci ha consentito di rafforzare e consolidare l'immagine e la presenza tra gli operatori del settore.

Lo sviluppo dell'attività di Due Diligence è stato particolarmente interessante ed ha riguardato l'acquisizione di nuovi incarichi per un valore complessivo di immobili di circa 1.300 milioni di euro. Tra i più indicativi segnaliamo l'attività svolta sul primo fondo immobiliare italiano ad apporto, costituito dalla FIMIT SGR del Gruppo Banco di Roma.

Il Property Management, nonostante il ridimensionamento dei servizi prestati (a seguito delle dismissioni del patrimonio immobiliare) alle società del Gruppo Fiat, ha avuto comunque un suo sviluppo con l'avvio delle attività sui fondi immobiliari di Deutsche Bank Fondimmobiliari SGR e di BNL Fondimmobiliari SGR.

Nell'ambito del Global Service, in raggruppamento con altre Società, è stata acquisita la gestione di "Palazzo Mezzanotte", sede della Borsa Italiana.

Infine, anche nel 2000, è proseguita la normale attività di gestione contrattuale, amministrativa, fiscale e tecnica, nonché quella rivolta alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dei patrimoni immobiliari gestiti.

I ricavi consuntivati nel 2000 sono ammontati a euro 3,8 milioni contro 3,5 milioni di euro del precedente esercizio (+9%).

CONSULENZE IMMOBILIARI

L'attività comprende i servizi immobiliari svolti nelle seguenti aree:

- **Servizi Tecnici**, le consulenze riguardano la gestione tecnica dei patrimoni immobiliari, la contrattualistica, le valutazioni e perizie;
- **Sviluppo e Valorizzazioni Immobiliari**, attraverso l'individuazione delle condizioni e delle strategie di valorizzazione, nonché della gestione urbanistica, si procede alla programmazione, pianificazione e coordinamento degli interventi di trasformazione e valorizzazione di aree;
- **Nuove Iniziative Immobiliari**, l'attività è principalmente volta all'organizzazione delle operazioni riguardanti spin-off/securitizzazioni, partnership.

Nell'ambito dei **Servizi Tecnici**, nel corso del 2000, si sono concretizzate alcune importanti iniziative, rivolte sia al captive sia all'open market.

In particolare, le attività di *Valutazione*, *Due Diligence* e *Contrattualistica* hanno rivestito un ruolo determinante nella definizione del conferimento Fiat Auto/General Motors, nella cessione del comprensorio industriale di Arese e nella cessione della Piemongest S.p.A. per un valore complessivo di oltre 2.000 milioni di euro.

Il comparto delle *Valutazioni* ha registrato un significativo incremento nelle prestazioni rese ad importanti investitori italiani e stranieri tra i quali citiamo: Morgan Stanley, TMW Italia, Depfa Bank, G.E. Capital, Merrill Lynch; sono state analizzate e valutate diverse tipologie di immobili per un volume complessivo di circa 2.300 milioni di euro.

Gli incarichi sono stati conferiti per il 60% da clienti terzi e per il 40% da società appartenenti al gruppo Fiat di cui il 20% all'estero.

Infine segnaliamo che è proseguita, anche nel 2000, la normale attività di tutela tecnico-amministrativa, di monitoraggio delle consistenze immobiliari di proprietà di società del Gruppo Fiat, di altri servizi professionali che hanno riguardato la stipula di atti societari e notarili di compravendita per oltre 2.700 milioni di euro.

Con riferimento allo **Sviluppo e Valorizzazioni Immobiliari** sono proseguiti i lavori relativi ai progetti di Marina di Pisa e Spilamberto, già illustrati in precedenza. Inoltre, tra le operazioni più significative svolte nel periodo in esame, segnaliamo:

- l'incarico ricevuto da Secosvim per lo studio di valorizzazione di un comprensorio industriale in Colleferro; l'attività svolta si è conclusa con la presentazione, all'Amministrazione Comunale di Colleferro, di un documento preliminare contenente le linee guida della proposta di valorizzazione dell'area,
- la predisposizione dello studio di fattibilità corredato da analisi di mercato e business Plan riguardante l'area ex Magneti Marelli sita in Milano, via Adriano,

- l'incarico, relativo allo studio di fattibilità sull'immobile di proprietà della Investimenti e Gestioni S.p.A. in Pavia, ha riguardato l'impostazione dello studio di fattibilità sia alla luce delle ipotesi di riuso dettate dal Piano Regolatore sia da quelle derivanti dall'analisi di mercato condotta al fine di individuare tutti gli scenari di valorizzazione possibili.

All'ente **Nuove Iniziative Immobiliari**, di recente costituzione, sono essenzialmente demandate le attività di analisi dei mercati immobiliari, l'impostazione di strategie e piani di investimento/disinvestimento e operazioni di spin-off.

Tra i principali servizi resi nel 2000 segnaliamo l'attività svolta, congiuntamente ai Servizi Tecnici, per la costituzione del portafoglio immobiliare della Piemongest S.p.A. (Gruppo Fiat) conclusasi con la cessione della società stessa e la partnership tra la Vostra Società e la Iupiter S.r.l..

I ricavi relativi alle attività sopra descritte e consuntivati nel 2000, sono ammontati a 6,22 milioni di euro contro 6,06 milioni di euro dell'esercizio 1999, + 2,6%.

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

La ripresa generalizzata del settore immobiliare ha inciso positivamente sull'attività di intermediazione - svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. - che nel 2000 ha consuntivato risultati in crescita rispetto a quelli del precedente esercizio.

Il bilancio, chiuso al 31.12.2000, ha evidenziato un risultato operativo di 8,1 milioni di euro contro 7,1 milioni di euro del 1999 (+14%); l'utile netto è stato pari a 4,5 milioni di euro con un incremento del 11% rispetto a quello dello scorso esercizio, di cui 4 milioni di euro saranno distribuiti a titolo di dividendo.

I ricavi e proventi, che sono ammontati a 14,5 milioni di euro (12,2 milioni di euro nel 1999, +19%) riguardano essenzialmente l'attività di intermediazione svolta in Italia ed all'estero dalle strutture operative site in Torino, Milano, Roma e Firenze e sono così analizzati:

	(migliaia di Euro)					
	ITALIA		ESTERO		TOTALE	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999
Intermediazione di Immobili:						
- di proprietà di terzi	5.758	3.164	-	-	5.758	3.164
- di proprietà del Gruppo Fiat	5.462	6.374	2.246	869	7.708	7.243
	11.220	9.538	2.246	869	13.466	10.407
Altri ricavi:						
- verso Gruppo Fiat	807	1.593	-	-	807	1.593
Totale ricavi	12.027	11.131	2.246	869	14.273	12.000

Tra le operazioni di intermediazione più significative svolte nell'esercizio segnaliamo:

- la vendita della Piemongest S.p.A. (controllata al 100% dalla Investimenti e Gestioni S.p.A. Gruppo Fiat) alla Jupiter S.r.l. (80% Aedes S.p.A., 20% IPI S.p.A.); l'attività svolta ha riguardato un patrimonio immobiliare di oltre 324 milioni di euro;
- la vendita di due compressori industriali, di proprietà di società del Gruppo Fiat, siti in Spagna e Canada per oltre 57 milioni di euro;
- la mappatura delle proprietà e locazioni di Fiat Auto, world-wide.

Nel mese di ottobre 2000 è stata rilasciata, da parte della Lloyd's Register di Londra, la certificazione ISO 9001 per l'attività di intermediazione.

INVESTIMENTI

Gli investimenti in immobilizzazioni, a livello consolidato, sono ammontati a 25.162 migliaia di euro; quelli in capo alla IPI S.p.A. (25.063 migliaia di euro) comprendono la già citata acquisizione della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas S.L. per 22.989 migliaia di euro; mentre quelli effettuati dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. (97 migliaia di euro) riguardano principalmente gli acquisti di autovetture. Gli investimenti sono così analizzati:

(migliaia di Euro)

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Immobili di proprietà

- | | |
|--|-----|
| - Via Olona n. 2 (Palazzo Carducci) Milano per avanzamento lavori ed oneri di urbanizzazione | 847 |
| - Albergo di Jouvenceaux per ristrutturazione ed adeguamento impianti | 358 |

Altri beni

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - Autovetture | 217 |
| - Mobili e arredi ufficio | 42 |
| - Personal computers e stampanti | 81 |

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

- | | |
|--|-----|
| - Opere dell'ingegno | 21 |
| - Diritti di licenza e concessioni relative all'adozione del nuovo sistema informativo | 174 |

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

- | | |
|---|--------|
| - Partecipazione Immobiliaria Urbanitas S.L. | 22.989 |
| - Altre partecipazioni | 21 |
| - Nr. 80 quote del fondo "Valore Immobiliare Globale" valutate al costo | 412 |

I disinvestimenti realizzati nel periodo hanno riguardato prevalentemente: gli immobili in Milano ed in Salice D'Ulzio, ceduti ad un prezzo di vendita complessivo pari a 63.994 migliaia di euro conseguendo plusvalenze pari a 6.282 migliaia di euro; gli automezzi ed altri beni materiali ceduti per un valore di vendita complessivo di 92 migliaia di euro conseguendo minusvalenze nette per 18 migliaia di euro.

ORGANIZZAZIONE, PERSONALE

Al 31 dicembre 2000 il personale dipendente, a livello consolidato, era composto da 112 persone di cui 96 impiegati, 5 operai e 11 dirigenti ripartiti per aree di attività come segue:

	2000	1999
- Attività di Gestione Immobiliare	31	37
- Consulenze Immobiliari	28	28
- Attività di intermediazione	35	34
- Servizi vari	18	13
	112	112

La razionalizzazione ed il miglioramento dei processi operativi sono proseguiti, anche nel 2000, per meglio focalizzare le risorse sui progetti ad elevato valore aggiunto con l'obiettivo primario di erogare un servizio eccellente e di incrementare il livello di soddisfazione della clientela (Progetto Qualità).

È allo studio l'introduzione, nel corso del corrente anno, sia del "Customer Satisfaction Index" (C.S.I); i cui risultati rappresenteranno importanti riferimenti di base per individuare i punti da correggere, sia della "People Satisfaction" che consentirà al management di adottare specifiche iniziative per migliorare il livello di soddisfazione delle persone presenti in azienda.

Il reengineering dei sistemi informativi, - terminato l'impatto legato alla problematica della gestione dell'anno 2000 che non ha creato problemi - ha riguardato l'installazione del nuovo sistema informativo aziendale basato sul software applicativo SAP R3.

Le attività di personalizzazione, per quanto riguarda l'attività di Gestione dei Patrimoni, si sono concluse nel dicembre 2000, mentre i moduli relativi all'attività di intermediazione e catasto saranno resi operativi nel corso del 2001.

CORPORATE GOVERNANCE

Il Codice di Autodisciplina delle Società quotate

La presente parte della Relazione sulla Gestione costituisce la comunicazione sul recepimento del “Codice di autodisciplina delle Società Quotate” prevista dal Regolamento di Borsa Italiana.

Il Consiglio di Amministrazione ha deciso di uniformarsi al Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, che pertanto rappresenta nella sostanza il riferimento per la corporate governance dell’IPI, pur con alcuni adattamenti alla realtà della Società facente parte del Gruppo Fiat.

Gli azionisti ed il controllo della Società

Gli azionisti iscritti a Libro Soci sono circa 3.800. La quota di controllo della società (66% circa) è detenuta da società interamente possedute da Fiat S.p.A. (Ingest S.p.A., Fiat Geva S.p.A. e Toro Assicurazioni S.p.A.). Risulta inoltre che approssimativamente una quota vicina al 10% sia detenuta da investitori istituzionali italiani ed esteri.

Il Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è formato ora da 8 amministratori, numero determinato dall’Assemblea tra il minimo di 5 ed il massimo di 11 componenti previsti dallo Statuto; esso è investito, senza alcuna limitazione, del potere di compiere tutti gli atti che rientrano nell’oggetto sociale.

Il Consiglio di Amministrazione svolge una incisiva azione di indirizzo e di controllo della gestione. Nelle quattro/cinque riunioni che tiene mediamente in un anno esso esamina ed approva il budget ed i piani strategici, le nuove iniziative da avviare, lo stato di avanzamento delle operazioni aventi un significativo rilievo economico e le operazioni con parti correlate. Il Consiglio ha attribuito ampi poteri di gestione ai legali rappresentanti statutari, cioè al Presidente, al Vice Presidente ed all’Amministratore Delegato, i quali hanno tuttavia l’obbligo statutario di riferire almeno trimestralmente al Consiglio circa le operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società e dalle società controllate e su quelle in potenziale conflitto di interesse. In particolare il Presidente ha la facoltà di compiere tutti gli atti che rientrano nell’oggetto sociale, tranne quelli riservati per legge al Consiglio, il Vice Presidente ha gli stessi poteri del Presidente, da esercitare esclusivamente in via vicaria, mentre all’Amministratore Delegato sono stati conferiti tutti i poteri di gestione ordinaria eccetto il potere di acquistare e vendere partecipazioni.

Facendo propri gli indirizzi di Gruppo, il Consiglio ha stabilito che la “creazione di valore” per gli azionisti sia preminente tra i “valori” che devono orientare la gestione ed influenzare i comportamenti della Società.

Due dei componenti il Consiglio di Amministrazione, cioè il Presidente e l’Amministratore Delegato, si possono definire esecutivi, pertanto il giudizio degli amministratori non esecutivi è senz’altro preponderante, sia per numero che per autorevolezza, nelle decisioni adottate.

Tra i restanti sei amministratori, due hanno caratteristiche di totale indipendenza, cioè Lamberto Jona Celesia e Giuseppe Poma. I restanti amministratori hanno, direttamente o tramite le società con cui mantengono un rapporto organico, una qualche relazione di carattere “economico” con la Società o con il Gruppo di controllo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione coordina l'attività di tale organo e ne convoca le riunioni. Il Consiglio ha conferito al Presidente, come prima detto, ampie deleghe operative pari a quelle dell'Amministratore Delegato; tuttavia, di fatto viene perseguita una precisa distinzione di ruoli, così come auspicato dal Codice di Autodisciplina, e quindi il Presidente non si occupa della ordinaria gestione dell'attività sociale che ha come unico punto di riferimento l'Amministratore Delegato.

Nomina degli amministratori

La nomina del Consiglio di Amministrazione, avvenuta in occasione dell'Assemblea dello scorso anno, è stata effettuata in base alla proposta presentata dall'Azionista di controllo e pervenuta alla Società dieci giorni prima della data stabilita per l'Assemblea .

Non si ritiene al momento necessario istituire uno specifico comitato per la preparazione delle proposte di nomina poiché tradizionalmente è l'Azionista di controllo che provvede a vagliare le candidature, interpellare gli interessati e presentare le proposte di nomina.

La remunerazione degli amministratori

Gli emolumenti per il Consiglio di Amministrazione sono decisi dall'Assemblea a termini di statuto. Il Consiglio li ha ripartiti al suo interno, con il parere favorevole dei Sindaci, tenendo presente l'impegno che il Presidente deve sostenere per svolgere i suoi compiti di rappresentanza sociale e di coordinamento dell'organo amministrativo. Una parte della remunerazione dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, corrisposta dalla distaccante Fiat S.p.A., è variabile in funzione dei risultati ottenuti sulla base di criteri definiti dal Consiglio di Amministrazione. I compensi degli Amministratori sono esposti nell'apposita tabella della Nota Integrativa del Bilancio.

Il Sistema di Controllo Interno

Dopo aver adottato la "politica" sul Sistema di Controllo Interno diffusa nel Gruppo di cui la Società fa parte, il Consiglio di Amministrazione ha nominato i Preposti al Sistema di Controllo Interno che in tale loro funzione non sono gerarchicamente sottoposti a responsabili di aree operative, ma riferiscono direttamente all'Amministratore Delegato ed al Collegio sindacale.

Il Consiglio non ha ritenuto di dover istituire per il momento il Comitato per il Controllo Interno, riservandosi quindi di verificare direttamente, tramite i Preposti, la funzionalità e l'adeguatezza del "sistema". Da rilevare inoltre che le direttive emanate dalla Capogruppo Fiat in tema di Controllo Interno assicurano un doppio livello di monitoraggio avendo in comune l'obiettivo di verificare la suddetta adeguatezza.

Procedure e altri indirizzi di corporate governance

La Società si deve attenere alla procedura interna per il trattamento delle informazioni riservate che è stata adottata dalla Capogruppo. Tale procedura definisce ruoli e responsabilità di coloro che sono deputati alla gestione delle informazioni e che decidono di renderle di pubblico dominio attraverso le modalità definite dalle norme che regolano la diffusione delle notizie "price sensitive". Il reale scopo, oltre le prescrizioni del Codice di Autodisciplina,

è quello di prevenire ed evitare le possibili fughe di notizie riservate, richiamando anche le sanzioni previste in questi casi a carico dei dipendenti dal Codice Etico del Gruppo Fiat.

I rapporti con gli investitori istituzionali sono mantenuti e curati dall'Amministratore Delegato che viene supportato in tale attività dalla funzione di Investor Relation attivata nell'ambito del Gruppo di appartenenza.

Non è stato al momento deciso di proporre l'adozione di un Regolamento Assembleare poiché il contenuto numero degli azionisti e dei partecipanti alle Assemblee consente un ordinato svolgimento dei lavori assembleari, senza alcun intralcio e di norma tutti gli azionisti sono liberi di intervenire, esprimere la propria opinione e porre interrogativi sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti. Lo statuto garantisce ad uno o più azionisti che detengono, anche congiuntamente, una quota non inferiore al 3% delle azioni ordinarie di partecipare alla formazione del Collegio presentando una propria lista. La nomina del Collegio Sindacale è avvenuta lo scorso anno con la presentazione di una sola lista corredata dall'informativa riguardante le caratteristiche professionali dei candidati. I sindaci sono comunque in possesso dei requisiti di onorabilità e di professionalità prescritti dal Regolamento ex art. 148 del T.U.F..

RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Nel corso del 2000 la IPI S.p.A. e la sua controllata IPI Intermediazione S.r.l. hanno fornito alla Fiat S.p.A. e sue controllate prestazioni per tutte le linee di servizio e specificatamente:

	(in migliaia di Euro)
• Gestione Patrimoni Immobiliari	1.850
• Consulenze Immobiliari	2.954
• Canoni di affitto e spese	27
• Servizi di Intermediazione	8.510

Nei confronti delle Società collegate al Gruppo Fiat sono stati resi i seguenti servizi:

	(in migliaia di Euro)
• Consulenze immobiliari	740
• Servizi di intermediazione	155

La controllante diretta Investimenti e Gestioni S.p.A. ha fornito servizi per 121 migliaia di euro e la controllante indiretta Fiat S.p.A. ha addebitato 562 migliaia di euro per personale dipendente distaccato in IPI S.p.A..

Le società controllate da Fiat S.p.A. hanno fornito prodotti e servizi, nell'ambito delle rispettive attività istituzionali, come qui di seguito elencato:

	(in migliaia di Euro)
• Consulenze legali, societarie ed amministrative da Fiat Gesco S.p.A.	406
• Gestione finanziaria da Fiat Geva S.p.A.	14
• Gestione degli approvvigionamenti, amministrazione del personale, ed altri servizi da Fiat Se.p.In. S.p.A.	259
• Coperture assicurative da Toro Assicurazioni S.p.A. ed Augusta Assicurazioni S.p.A.	103
• Locazione di immobili di proprietà della Isim S.p.A.	156
• Servizi telefonici da Business Solutions S.r.l.	113
• Acquisto autovetture da Fiat Auto S.p.A.	211
• Realizzazione opere relative al cantiere di Via Olona, 2 - Milano da Fiat Engineering S.p.A.	694

Tutti i rapporti infragruppo risultano regolati a normali condizioni di mercato ritenute favorevoli in considerazione della qualità dei servizi resi.

Ai sensi dell'art.79 del Regolamento Consob Delibera n.11971 del 14.5.1999, si forniscono le informazioni relative alle partecipazioni detenute da amministratori e sindaci nella IPI S.p.A.:

cognome nome	soc. partecipata	(Numero azioni)			
		possesso al 31.12.1999	acquisti 2000	vendite 2000	possesso al 31.12.2000
Petillo Erminio	IPI S.p.A.	-	4.000	-	4.000

FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILI SVILUPPI DELLA GESTIONE

Nel mese di gennaio 2001, la IPI S.p.A. ha sottoscritto l'aumento di capitale della Iupiter S.r.l. per complessivi Euro 1.547.305.

Relativamente alla iniziativa di valorizzazione in corso in **Spilamberto**, segnaliamo che, a seguito del lavoro di promozione svolto nel 2000, si prevede:

- l'approvazione urbanistica della variante al PRG tramite Accordo di Programma entro il mese di luglio 2001,
- l'approvazione del Piano di bonifica e recupero ambientale entro il mese di settembre 2001.

Importanti, soprattutto dal punto di vista strategico, i contatti intercorsi con la Depfa Bank, che ha commissionato all'ente **Gestione Patrimoni**, la gestione del suo primo investimento in Italia nel settore terziario.

Per quanto riguarda l'attività di **Intermediazione**, è iniziata con buon successo la commercializzazione degli edifici residenziali, facenti parte di un complesso immobiliare che comprende attività terziarie e commerciali, posto nella zona Est di Milano, denominato "Parco Grande".

Inoltre, ci è stato conferito l'incarico per la commercializzazione delle unità residenziali (circa 45.000 mq.) in costruzione sulla ex area industriale di Novoli (Firenze).

I primi mesi del 2001 confermano la tendenza allo sviluppo del mercato immobiliare. Permanendo l'attuale contesto è prevedibile che il risultato economico del 2001 si mantenga sugli attuali livelli.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA DELLA SOCIETÀ

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione espone un utile netto di 11.388 migliaia di euro ed include, tra i proventi diversi, plusvalenze per 6.282 migliaia di euro realizzate sulla vendita degli immobili siti in Milano e del complesso alberghiero di Jouvenceaux nel comune di Salice d'Ulzio; nel precedente esercizio l'utile netto era ammontato a 16.372 migliaia di euro, comprensivo di plusvalenze per 21.300 migliaia di euro. Il risultato operativo è ammontato a 10.244 migliaia di euro, pari al 41% del totale ricavi (22.712 migliaia di euro nel 1999).

ANDAMENTO ECONOMICO

• Valore della produzione

I ricavi per servizi consuntivati nell'esercizio 2000 sono ammontati a 9.988 migliaia di euro, con un incremento di circa il 5% rispetto allo scorso esercizio; mentre i ricavi per fitti, a seguito delle cessioni degli immobili effettuate nel mese di dicembre 1999 e novembre 2000, hanno registrato una diminuzione del 54%.

Il valore complessivo della produzione è analizzato nella seguente tabella:

	(in migliaia di Euro)		
	2000	1999	variaz. %
- Consulenze immobiliari	6.221	6.065	3
- Gestione immobiliare	3.767	3.454	9
- Fitti attivi	2.655	5.782	- 54
- Altri ricavi e proventi	12.292	23.270	- 47
TOTALE	24.935	38.571	- 35

Il decremento dei ricavi per fitti è conseguente alle cessioni degli immobili in Milano, Roma e Torino effettuate nel dicembre 1999 e nel novembre 2000.

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende:

- plusvalenze realizzate sulla vendita degli immobili siti in Milano e Jouvenceaux per 6.282 migliaia euro,
- sublocazioni attive, per 3.222 migliaia di euro, inerenti gli immobili ceduti nel 1999 per i quali sono stati sottoscritti, con l'acquirente, dei contratti di affitto a lunga scadenza mantenendo, con gli inquilini, gli impegni precedentemente assunti,
- recupero delle spese condominiali per 726 migliaia di euro,
- fornitura di servizi amministrativi, utilizzo marchio e rimborsi vari per 930 migliaia di euro, di cui 836 migliaia in capo alla società controllata Ipi Intermediazione S.r.l.,
- sopravvenienze attive per 1.132 migliaia di euro, principalmente riferite alla definizione di un contenzioso con il Comune di Milano.

- **Costi della produzione**

I Costi della Produzione sono ammontati a 14.692 migliaia di euro contro 15.859 migliaia di euro dello scorso anno (- 7,4%).

Esaminiamo la composizione delle voci di spesa più significative.

I costi per servizi sono passati da 5.692 migliaia di euro del 31.12.1999 a 4.231 migliaia di euro del periodo in esame (- 26%); il decremento è principalmente riconducibile a minori commissioni di intermediazione corrisposte nel periodo nonché a minori costi sostenuti per la gestione degli immobili di proprietà.

I costi per godimento beni di terzi hanno evidenziato un consistente incremento, in quanto sugli immobili ceduti nel 1999 sono stati stipulati dei contratti di affitto passivi. Nel 2000 sono ammontati a 3.600 migliaia di euro, contro 230 migliaia di euro nel 1999.

Il costo del lavoro è stato pari a 4.143 migliaia di euro contro 3.783 migliaia di euro del 1999 (+ 9%).

Gli ammortamenti e svalutazioni sono diminuiti soprattutto per effetto della vendita degli immobili e nel 2000 sono ammontati a 382 migliaia di euro (1.509 migliaia di euro nel 1999); l'accantonamento per rischi, pari a 910 migliaia di euro, è stato contabilizzato a fronte di eventuali contestazioni e lavori di completamento ancora da eseguire sull'immobile di Via Olona 2, Milano.

Gli oneri diversi di gestione, consuntivati nel 2000, sono stati pari a 738 migliaia di euro (838 migliaia di euro nel 1999) e comprendono principalmente l'I.C.I. (238 migliaia di euro) ed il compenso agli amministratori e sindaci (200 migliaia di euro).

- **Proventi e oneri finanziari**

I Proventi netti della gestione finanziaria sono ammontati a 9.408 migliaia di euro (3.799 migliaia di euro nel 1999) e comprendono i dividendi dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l., pari a 3.800 migliaia di euro più il relativo credito d'imposta di 2.231 migliaia di euro, nonché interessi attivi netti per 3.434 migliaia di euro.

- **Proventi e oneri straordinari**

Nell'esercizio 2000 non sono stati realizzati proventi straordinari.

Gli oneri straordinari (275 migliaia di euro) comprendono per 95 migliaia di euro l'adeguamento alle aliquote Irpeg del 36% e 35% delle imposte differite attive stanziato nel precedente esercizio, e per 180 migliaia di euro l'accantonamento ad un fondo rischi ed oneri effettuato per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

L'**utile ante imposte** è ammontato a 19.377 migliaia di euro contro 26.512 migliaia di euro del precedente esercizio.

L'**utile netto** è stato pari a 11.388 migliaia di euro (16.372 migliaia di euro nel 1999).

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

• Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni immateriali nette sono state pari a 172 migliaia di euro; nel periodo si rileva l'incremento di 194 migliaia di euro dovuto sostanzialmente all'acquisizione di licenze software: nel 2001 sarà infatti applicato un sistema contabile più rispondente alle problematiche di una società immobiliare. Il decremento di 108 migliaia di euro è riferito ai relativi ammortamenti.

Le immobilizzazioni materiali al netto dei fondi ammortamento sono ammontate al 31.12.2000 a 367 migliaia di euro contro 56.788 migliaia di euro del 31.12.1999: il decremento di 56.421 migliaia di euro è il risultato degli acquisti, dei disinvestimenti e degli ammortamenti di seguito elencati.

(in migliaia di Euro)

Terreni e Fabbricati	
Incrementi per acquisti:	
Via Olona, 2 - Milano – incremento netto tra la voce "Fabbricati" ed "Immobilizzazioni in corso"	847
Jouvenceaux - albergo	358
Decrementi :	
- per cessione immobili in Milano e Jouvenceaux – valore residuo	(57.712)
Fabbricati ed immobilizzazioni in corso	(56.507)
Impianti e macchinari	
- Acquisizioni	0
- Alienazioni	0
Ammortamenti del periodo	(3)
Attrezzature	
- Acquisizioni	30
- Alienazioni	(0)
- Ammortamenti del periodo	(1)
Altri beni	
Acquisizioni dell'anno:	
- Automezzi	135
- Altri beni	78
Alienazioni dell'anno:	
- Automezzi	(57)
- Altri beni	(2)
Ammortamenti del periodo:	
- Automezzi	(34)
- Altri	(60)
Altri beni	86
TOTALE VARIAZIONE	(56.421)

Le immobilizzazioni finanziarie (38.426 migliaia di euro al 31.12.2000), comprendono:

- partecipazioni nelle società controllate per 14.999 migliaia di euro: IPI Intermediazione S.r.l. (4.348 migliaia di euro), Spilamberto Green Village S.r.l. (5.000 migliaia di euro) e Borello S.p.A. (5.651 migliaia di euro),
- partecipazioni nella società collegata: Iupiter S.r.l. per 2 migliaia di euro,
- partecipazione in altre imprese: Immobiliaria Urbanitas S.L. per 22.989 migliaia di euro,
- quote del fondo immobiliare chiuso denominato "Valore immobiliare globale" per 412 migliaia di euro.

• Capitale di esercizio

Il Capitale di esercizio presenta un saldo negativo di 28.987 migliaia di euro (18.686 migliaia di euro al 31.12.1999) ed è composto:

- dai crediti commerciali per 15.196 migliaia di euro al netto del fondo svalutazione crediti di 511 migliaia di euro;
- da altre attività per 5.657 migliaia di euro, costituite principalmente da crediti verso erario per imposte e ritenute (2.480 migliaia di euro), per imposte anticipate (2.617 migliaia di euro), per anticipi a fornitori (468 migliaia di euro);
- dai debiti commerciali, che ammontano a 2.373 migliaia di euro;
- dalle altre passività per 47.467 migliaia di euro, formate principalmente da:
 - debiti tributari per Iva e imposte per un totale di 4.293 migliaia di euro;
 - fondo imposte differite per 10.170 migliaia di euro;
 - fondo rischi per 6.401 migliaia di euro;
 - debiti verso dipendenti (197 migliaia di euro), enti previdenziali (243 migliaia di euro), azionisti (42 migliaia di euro), altri debiti (26.026 migliaia di euro, ivi compreso il residuo debito verso Fiat Geva S.p.A. relativo alla cessione del credito d'imposta per 2.800 migliaia di euro, il debito di 22.989 migliaia di euro verso Iveco N.V. relativo all'acquisizione della partecipazione in Immobiliaria Urbanitas S.L., e debiti verso società del Gruppo per gestione dei fitti e canoni dilazionati per 222 migliaia di euro);
 - ratei e risconti passivi (95 migliaia di euro).

• Posizione finanziaria

Si è passati da una disponibilità netta pari a 87.216 migliaia di euro del 31.12.1999 ad una disponibilità di 134.890 migliaia di euro del 31.12.2000, con un incremento di 47.674 migliaia di euro conseguente alla vendita degli immobili siti in Milano e Salice d'Ulzio, località Jouvenceaux. Le variazioni sono analizzate nella seguente tabella:

	(in migliaia di Euro)	
	2000	1999
DISPONIBILITÀ E CREDITI A BREVE		
- Banche e c/c postale	268	177
- Crediti (Debiti) finanz. verso soc. del Gruppo Fiat	134.461	86.977
- Cassa	11	3
- Crediti finanziari verso l'erario	47	59
- Crediti finanziari verso società collegate	103	0
TOTALE DISPONIBILITÀ / (INDEBITAM.) NETTA	134.890	87.216

A maggior chiarimento nella nota integrativa viene fornito il Rendiconto Finanziario.

• **Patrimonio netto**

Il Patrimonio Netto della Vostra società al 31.12.2000 ammontava a 143.243 migliaia di euro, contro 138.992 migliaia di euro al 31.12.1999 con un incremento di 4.251 migliaia di euro.

La variazione rappresenta l'utile dell'esercizio al netto dei dividendi distribuiti pari a 7.137 migliaia di euro.

Il valore aggiunto e l'autofinanziamento dell'esercizio sono analizzati nel seguente prospetto:

	(in migliaia di Euro)	
	2000	1999
- Valore della produzione	24.935	38.571
- Costi per materie di consumo	(687)	(708)
- Costi per servizi	(4.231)	(5.692)
- Costi per godimento beni di terzi	(3.600)	(229)
VALORE AGGIUNTO PRODOTTO	16.417	31.942
- Svalutazione dei crediti	(176)	(62)
- Accantonamento per rischi	(910)	(3.099)
- Oneri diversi di gestione	(738)	(838)
- Proventi finanziari	9.476	3.888
- Oneri straordinari	(275)	-
VALORE AGGIUNTO COMPLESSIVO	23.794	31.831
così ripartito:		
- Al personale	(4.143)	(3.783)
- Ai finanziatori	(68)	(89)
- All'erario per imposte	(7.989)	(10.140)
CAPACITÀ DI AUTOFINANZIAMENTO	11.594	17.819
- A reintegrazione del capitale investito (ammortamenti)	(206)	(1.447)
UTILE D'ESERCIZIO	11.388	16.372

ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Il bilancio consolidato comprende oltre a quello della Capogruppo IPI S.p.A. quello delle controllate IPI Intermediazione S.r.l., Borello S.p.A. e la Spilamberto Green Village S.r.l.

Nell'esercizio 2000 il gruppo IPI ha realizzato un utile netto di 11.890 migliaia di euro contro 18.913 migliaia di euro del precedente esercizio.

ANDAMENTO ECONOMICO

• Valore della produzione

I Ricavi sono rappresentati da:

	(in migliaia di Euro)		
	2000	1999	variaz. %
- Consulenze immobiliari	4.365	4.968	(12)
- Gestione immobiliare	3.581	3.204	12
- Fitti attivi	2.655	5.708	(53)
- Intermediazione	14.267	10.640	34
- Variazione delle rimanenze di lavori in corso	419	2.935	(86)
- Altri ricavi e proventi	11.534	22.547	(49)
TOTALE	36.821	50.002	(26)

I ricavi si riferiscono all'attività di consulenza e gestione patrimoni, ai canoni di locazione ed all'attività di intermediazione svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l..

I ricavi dell'attività da intermediazione sono notevolmente aumentati confermando il buon andamento del mercato immobiliare dopo la crisi degli anni passati; inoltre anche nell'esercizio 2000 sono state concluse alcune importanti operazioni di vendita di immobili di proprietà del Gruppo Fiat.

Tra gli altri ricavi e proventi sono state contabilizzate plusvalenze di 6.282 migliaia di euro realizzate sulla vendita degli immobili di Milano e Salice D'Ulzio; nel 1999 le plusvalenze immobiliari erano state di 21.329 migliaia di euro.

La variazione delle rimanenze si riferisce all'incremento di valore delle iniziative immobiliari in corso a:

- Marina di Pisa, di proprietà della Borello S.p.A., che nel 2000 ha acquistato un terreno attiguo ed in cui sono proseguite le attività, ancora progettuali, per la costruzione del porto turistico;
- Spilamberto (Modena), della Spilamberto Green Village S.r.l., per la costruzione di un centro residenziale e commerciale.

• **Costi della produzione**

I costi della produzione sono stati pari a 18.900 migliaia di euro e sono diminuiti (-7,5%) rispetto allo scorso esercizio che comprendeva però l'acquisto dell'area di Spilamberto per 2.599 migliaia di euro. Di seguito si analizza la composizione dei costi della produzione:

- Costi per materie di consumo, servizi e godimento beni di terzi per 9.827 migliaia di euro, mentre nel precedente esercizio erano 9.003 migliaia di euro. L'incremento è dovuto a maggiori costi per affitti passivi relativi ai contratti di locazione stipulati sugli immobili ceduti nel precedente esercizio, tra cui gli uffici di sede.
- Costi per il personale consuntivati in 6.528 migliaia di euro; il numero dei dipendenti a livello di Gruppo non è variato rispetto al 31.12.1999 rimanendo pari a 112 unità, ripartiti in 5 operai, 96 impiegati ed 11 dirigenti.
- Gli ammortamenti e gli accantonamenti ai fondi rettificativi ammontano in totale a 1.590 migliaia di euro.
Nel precedente esercizio l'importo di 4.643 migliaia di euro comprendeva un accantonamento al f.do rischi futuri per 3.099 migliaia di euro. Tale fondo nell'esercizio 2000 è stato incrementato di 910 migliaia di euro per copertura di garanzie prestate sulla vendita di immobili.
- Oneri diversi di gestione per 955 migliaia di euro, contro 1.072 migliaia di euro del precedente periodo. Comprendono principalmente l'ICI ed altre imposte indirette per 432 migliaia di euro, ed i compensi ai consigli di Amministrazione e Collegi Sindacali per 261 migliaia di euro.

Il risultato, in termini di gestione ordinaria, ammonta a 17.921 migliaia di euro, contro 29.579 migliaia di euro del 1999; dopo le componenti finanziarie nette per 3.777 migliaia di euro, oneri straordinari per 655 migliaia di euro e le imposte nette di 9.153 migliaia di euro. L'utile netto risulta pari a 11.890 migliaia di euro mentre nel precedente esercizio era stato di 18.913 migliaia di euro.

ANDAMENTO PATRIMONIALE E FINANZIARIO

• **Immobilizzazioni nette**

Le Immobilizzazioni sono passate da un saldo netto al 31.12.1999 di 57.043 migliaia di euro a 24.123 migliaia di euro al 31.12.2000 e sono costituite da Immobilizzazioni immateriali per 187 migliaia di euro, materiali per 506 migliaia di euro e finanziarie per 23.430 migliaia di euro.

Le Immobilizzazioni immateriali comprendono essenzialmente i costi sostenuti per l'acquisto di software applicativi; quelle materiali comprendono impianti e macchinari, mobili e arredi. I fabbricati sono stati tutti ceduti.

L'incremento delle immobilizzazioni finanziarie si riferisce sostanzialmente ai seguenti investimenti:

- partecipazione nella società spagnola Immobiliaria Urbanitas al costo di 22.989 migliaia di euro;
- quote del fondo immobiliare "Valore Immobiliare Globale" per 412 migliaia di euro.

• Capitale di esercizio

Il saldo netto tra le attività e passività circolanti al 31.12.2000 risultava passivo per 22.281 migliaia di euro, ed era così composto:

- Rimanenze di magazzino per lavori in corso: 8.150 migliaia di euro;
- Crediti commerciali per 21.325 migliaia di euro al netto del fondo svalutazioni di 918 migliaia di euro;
- Altre attività: 7.103 migliaia di euro, costituite principalmente da crediti verso l'erario, tra cui quello per imposte anticipate conteggiate su accantonamenti a fondo rischi fiscalmente indeducibili;
- Debiti commerciali pari a 3.006 migliaia di euro;
- Fondi per rischi ed oneri: 16.951 migliaia di euro. Tale importo è costituito dal fondo imposte differite per 10.171 migliaia di euro, dal fondo su oneri futuri per 6.222 migliaia di euro e da un accantonamento di 560 migliaia di euro per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti;
- Altre passività: 38.902 migliaia di euro formate principalmente da:
 - debiti verso l'erario per imposte dell'esercizio ed altri debiti tributari per 5.931 migliaia di euro;
 - debito verso Fiat Geva per cessione del credito d'imposta per 5.300 migliaia di euro;
 - debito per cauzioni versate da promissari in relazione all'offerta di acquisto immobili per 3.623 migliaia di euro;
 - debiti verso enti previdenziali pari a 355 migliaia di euro;
 - debiti verso IVECO N.V. per dilazionamento del pagamento della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas per 22.899 migliaia di euro;
 - ratei e risconti che ammontano a 139 migliaia di euro;

• Posizione finanziaria

Di seguito è analizzata la Posizione Finanziaria Netta che al 31.12.2000 presentava un saldo attivo per 148.876 migliaia di euro mentre al 31.12.1999 era attiva per 98.658 migliaia di euro.

	(in migliaia di Euro)	
	2000	1999
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		
- C/C Bancari, postali e casse	3.921	1.944
- Crediti finanziari verso società del Gruppo Fiat	144.909	96.655
- Crediti finanziari verso l'erario	46	59
TOTALE DISPONIBILITÀ NETTA	148.876	98.658

Il **Patrimonio Netto**, al netto della quota di terzi, è passato da 143.272 migliaia di euro al 31.12.1999 a 148.024 migliaia di euro al 31.12.2000; l'incremento rappresenta la variazione netta tra utile dell'esercizio e la distribuzione di dividendi per 7.137 migliaia di euro.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Unitamente all'approvazione del bilancio, che chiude con un utile netto di euro 11.388.093, e avuto presente che l'ammontare dei costi di impianto ed ampliamento non ancora ammortizzati iscritti in bilancio è coperto da riserve disponibili, Vi proponiamo il seguente riparto dell'utile di esercizio:

Utile di esercizio	Euro	11.388.093
- 5% alla riserva legale arrotondato	Euro	570.000
- Utile a disposizione	Euro	10.818.093
- Agli azionisti un dividendo di euro 0,195 per ciascuna delle azioni in circolazione al 24.05.2001, data di messa in pagamento del dividendo cui è attribuito il credito d'imposta senza limitazioni e quindi complessivamente al massimo	Euro	7.952.906
- A utili portati a nuovo	Euro	2.865.187

Torino, 22 marzo 2001

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Paolo Panzani

BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2000



IPI S.p.A. - Sede in Torino, Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134 - Registro delle Imprese - Ufficio di Torino n. 02685530012

STATO PATRIMONIALE AL 31 DICEMBRE 2000 E RAFFRONTO CON IL 31.12.1999

ATTIVO

	31 DICEMBRE 2000		31 DICEMBRE 1999	
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immobilizzazioni immateriali				
- costi di impianto ed ampliamento	-		33.399	
- diritti utilizzo opere dell'ingegno	32.649		47.076	
- diritti di licenza, concessioni	139.813		6.356	
Totale		172.462		86.831
II Immobilizzazioni materiali				
- terreni e fabbricati	-		55.835.859	
- impianti e macchinario	7.707		10.809	
- attrezzature	28.223		-	
- altri beni	331.555		270.239	
- immobilizzazioni in corso e acconti	-		671.394	
Totale		367.485		56.788.301
III Immobilizzazioni finanziarie				
- partecipazioni in:				
- imprese controllate	14.999.051		14.999.051	
- imprese collegate	2.065		-	
- altre	23.013.133		5.170	
- altri titoli	412.447		-	
Totale		38.426.696		15.004.221
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)		38.966.643		71.879.353
C) ATTIVO CIRCOLANTE				
I Rimanenze			-	-
II Crediti	(**)	(*)		
- verso clienti	8.497.369	3.755.776	11.964.635	
- verso controllate		2.456.749	1.747.094	
- verso controllanti		485.937	470.775	
- verso altri		5.624.289	3.695.664	
Totale		20.820.120		17.878.168
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
- azioni proprie		26.939	82.500	
- crediti finanziari		134.610.926	87.036.115	
Totale		134.637.865		87.118.615
IV Disponibilità liquide				
- depositi bancari e postali		266.908	255.756	
- danaro e valori in cassa		11.150	2.644	
Totale		278.058		258.400
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)		155.736.043		105.255.183
D) RATEI E RISCONTI			5.895	-
TOTALE ATTIVO			194.708.581	177.134.536

(*) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

PASSIVO

	31 DICEMBRE 2000	31 DICEMBRE 1999
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale sociale	40.784.134	40.784.134
II - Riserve da sovrapprezzo	35.539.799	35.539.799
III - Riserve di rivalutazione	15.932.622	15.932.622
IV - Riserva legale	6.665.240	5.846.658
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	26.938	82.500
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve		
Straordinaria	8.155.295	8.155.295
Riserva per acquisto azioni proprie	2.555.346	2.499.784
VIII - Utili portati a nuovo	22.195.456	13.779.634
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	11.388.093	16.371.627
PATRIMONIO NETTO (A)	143.242.923	138.992.053
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
- per imposte	10.170.329	11.678.559
- altri	6.401.327	5.512.179
FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	16.571.656	17.190.738
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.625.441	1.417.529
D) DEBITI		
- debiti verso banche	-	78.364
- debiti verso fornitori	2.237.123	1.757.303
- debiti verso controllate	-	1.308.695
- debiti verso controllanti	136.289	69.858
- debiti tributari	4.293.500	9.985.830
- debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	243.194	220.450
	(**)	(*)
- altri debiti	18.481.122	7.782.513
TOTALE DEBITI (D)	33.173.741	19.010.397
E) RATEI E RISCONTI	94.820	523.819
TOTALE PASSIVO	194.708.581	177.134.536

CONTI D'ORDINE

Altri conti d'ordine:

- Depositanti titoli di terzi	24.570.211	24.564.877
TOTALE CONTI D'ORDINE	24.570.211	24.564.877

(*) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

CONTO ECONOMICO

	ESERCIZIO 2000	ESERCIZIO 1999
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.643.395	15.301.333
Altri ricavi e proventi	12.292.066	23.269.871
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	24.935.461	38.571.204
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
Per materie di consumo	687.498	708.110
Per servizi	4.230.546	5.691.977
Per godimento di beni di terzi	3.600.216	229.656
Per il personale		
- salari e stipendi	2.853.674	2.612.032
- oneri sociali	1.009.215	916.431
- trattamento di fine rapporto	244.598	218.295
- altri costi	35.762	36.380
	4.143.249	3.783.138
Ammortamenti e svalutazioni		
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	108.277	127.849
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	97.948	1.319.381
- sval. dei crediti compr. nell'attivo circolante	176.127	61.514
	382.352	1.508.744
- accantonamenti per rischi	910.000	3.098.741
- oneri diversi di gestione	738.243	838.512
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	14.692.104	15.858.878
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	10.243.357	22.712.326
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi da partecipazioni imprese controllate	6.031.016	2.301.309
Altri proventi finanziari		
- proventi da titoli iscr. att. circolante	4.633	539
- altri	3.440.704	1.586.520
	3.445.337	1.587.059
Interessi e altri oneri finanziari		
- altri	68.150	89.067
	68.150	89.067
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	9.408.203	3.799.301
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
Oneri		
- altri	274.956	-
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	274.956	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	19.376.604	26.511.627
Imposte sul reddito dell'esercizio	6.418.077	12.470.000
Imposte differite	1.570.434	(2.330.000)
UTILE DELL'ESERCIZIO	11.388.093	16.371.627

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2000, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, è stato redatto in osservanza delle norme introdotte dal decreto legislativo 9 aprile 1991, n. 127 che ha dato attuazione alle direttive comunitarie relative ai conti annuali e consolidati.

Per quanto riguarda l'andamento dell'esercizio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed i rapporti con controparti non indipendenti, si rinvia alla relazione sulla gestione.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla loro forma giuridica.

Gli utili sono inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si tiene conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Si esprimono, per le poste più significative, i principi contabili adottati nella formazione del bilancio.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono rappresentate dagli oneri di fusione, dai diritti di utilizzazione opere dell'ingegno e da licenze e concessioni.

Sono iscritte al costo effettivamente sostenuto rettificato da quote costanti di ammortamento calcolate sulla base della loro possibilità di utilizzazione, stimata per l'utilizzazione delle opere dell'ingegno in 3 anni, per le concessioni e licenze in 5 anni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al costo storico di acquisizione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ove sostenuti.

Il valore contabile lordo dei beni viene ripartito fra gli esercizi nel corso dei quali ne avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di quote di ammortamento, la cui entità tiene conto, nei limiti consentiti dalla norma fiscale, della residua possibilità di utilizzo dei beni e dell'obsolescenza economica. I valori contabili netti tendono quindi ad esprimere i valori recuperabili nella successiva gestione mediante il flusso normale dei ricavi.

I costi di manutenzione di natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico; quelli aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono.

Gli ammortamenti sono determinati sistematicamente in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni, secondo un piano che prevede le seguenti aliquote:

Impianti e macchinari	15 – 20%
Impianti alberghieri	12%
Attrezzature albergo	10 – 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Macchine ufficio - elaboratori	20%
Autovetture	25%

Per i beni entrati in funzione nell'esercizio è stata applicata metà aliquota.

PARTECIPAZIONI

Sono valutate secondo il metodo del costo.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono esposti al loro presunto valore di realizzo.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Nel rispetto del documento n. 826 dei principi contabili emessi dai consigli nazionali dei dottori commercialisti e dei ragionieri e della Delibera Consob del 30.7.1999 è stato iscritto un credito verso l'erario per imposte anticipate.

I crediti ed i debiti in valuta dei "paesi in" che hanno aderito al sistema monetario unico europeo sono iscritti ai cambi fissi con l'Euro stabiliti il 31.12.1998.

RATEI E RISCONTI

I ratei costituiscono la contropartita numeraria di quote di costi (se passivi) e di quote di ricavi (se attivi) comuni a due o più esercizi, esigibili in esercizi successivi.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

I risconti rappresentano la contropartita numeraria di quote di costi (se attivi) e di quote di ricavi (se passivi), comuni a due o più esercizi, non imputabili al risultato economico dell'esercizio nel quale si è avuta la corrispondente variazione monetaria di credito o di debito.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

- **Fondo imposte differite**

Rappresenta quanto accantonato per oneri tributari a carico di futuri esercizi, secondo la normativa vigente.

- **Altri**

Tale voce è rappresentata da:

- un fondo rischi acceso il 31.12.1998 per coprire i rischi derivanti da clausole contrattuali inserite nell'atto di vendita dell'immobile sito in C.so Ferrucci 112 in Torino;
- un fondo rischi acceso il 31.12.1999 a fronte di possibili interventi di ripristino e/o adeguamento relativo agli immobili siti in Torino, Milano e Roma che sono stati oggetto di cessione;
- un fondo rischi acceso il 31.12.2000 a fronte del completamento lavori e contenzioso relativo all'immobile in Milano Via Olona n.2, oggetto di cessione;
- un fondo rischi ed oneri acceso il 31.12.2000 per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto riflette gli impegni maturati nei confronti di tutti i dipendenti e viene adeguato in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

RICAVI

Vengono contabilizzati al momento in cui è ultimata la prestazione.

DIVIDENDI

I dividendi ed i relativi crediti d'imposta sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte della società erogante.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI E VARIAZIONI RISPETTO AL BILANCIO PRECEDENTE

Si esaminano, di seguito, le voci che compongono i saldi del bilancio d'esercizio.

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

	Valore Netto al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore Netto al 31.12.2000
Costi di impianto e di ampliamento	33.399	0	0	33.399	0
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	47.076	20.029	0	34.456	32.649
Diritti di licenza, concessioni	6.356	173.879	0	40.422	139.813
	86.831	193.908	0	108.277	172.462

Le immobilizzazioni immateriali comprendono i costi sostenuti per la realizzazione di software applicativi utilizzati nella gestione operativa aziendale e gli oneri di fusione.

Gli incrementi dell'esercizio rappresentano i costi sostenuti per l'implementazione della procedura di gestione patrimoni.

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

La consistenza di fine anno e le variazioni di periodo dei cespiti sono analizzate nella seguente tabella:

COSTO	Valore al 31.12.1999	Incrementi	Trasferimenti da imm. in corso	Decrementi	Valore al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	60.478.106	495.605	1.380.446	62.354.157	0
Impianti e macchinario	75.350	0	0	15.834	59.516
Attrezzature	90.200	29.708	0	0	119.908
Altri beni	1.340.420	213.300	0	91.128	1.462.592
Immobilizzazioni in corso e acconti	671.394	709.052	(1.380.446)	0	0
	62.655.470	1.447.665	0	62.461.119	1.642.016

I fabbricati ceduti nel corso dell'esercizio erano stati rivalutati in precedenti esercizi in conformità al disposto della legge 30.12.1991 n. 413;

I decrementi relativi alla voce suddetta si riferiscono all'immobile sito in Milano Via Olona 2 ed al complesso alberghiero di Jouvenceaux nel comune di Salice d'Ulzio.

Gli incrementi relativi alla voce "altri beni" si riferiscono all'acquisizione di autovetture, personal computers, stampanti e mobili per ufficio.

Nel corso dell'esercizio i fondi di ammortamento hanno subito le seguenti variazioni:

FONDO AMMORTAMENTO	Valore al 31.12.1999	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	4.642.247	4.642.247	0	0
Impianti e macchinario	64.541	15.834	3.102	51.809
Attrezzature	90.200	0	1.485	91.685
Altri beni	1.070.181	32.505	93.361	1.131.037
	5.867.169	4.690.586	97.948	1.274.531

pertanto il valore residuo è il seguente:

VALORE NETTO	Valore al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	55.835.859	1.876.051	57.711.910	0	0
Impianti e macchinario	10.809	0	0	3.102	7.707
Attrezzature	0	29.708	0	1.485	28.223
Altri beni	270.239	213.300	58.623	93.361	331.555
Immobilizzaz. in corso e acconti	671.394	(671.394)	0	0	0
	56.788.301	1.447.665	57.770.533	97.948	367.485

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni o svalutazioni.

In relazione al disposto dell'articolo 10 della legge 19.3.83 n. 72, si precisa che non esistono più beni per i quali siano state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi ad eccezione di quella ai sensi della già citata legge 413/91.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI

	31.12.1999	Incrementi	Decrementi	31.12.2000
IMPRESE CONTROLLATE:				
- IPI Intermediazione S.r.l.	4.348.051			4.348.051
- Spilamberto Green Village S.r.l.	5.000.000			5.000.000
- Borello S.p.A.	5.651.000			5.651.000
IMPRESE COLLEGATE:				
- Iupiter S.r.l.		2.605		2.605
ALTRE IMPRESE				
- Consorzio Sirio	5			5
- Consorzio Fiat Media Center	5.165			5.165
- Fiat Sepin S.c.p.A.		19.250		19.250
- Immobiliaria Urbanitas		22.988.713		22.988.713
TOTALE PARTECIPAZIONI	15.004.221	23.010.028	-	38.014.249

IPI S.p.A. possiede il 100% del capitale sociale di Spilamberto Green Village S.r.l. e di Borello S.p.A. Per quanto concerne il Consorzio Sirio, i servizi resi consistono esclusivamente nell'attività di prevenzione incendi.

Il Consorzio Fiat Media Center svolge attività inerente l'acquisizione di spazi per inserzioni pubblicitarie ed altri avvisi.

Nel corso dell'anno è stata effettuata la sottoscrizione di quote Fiat Sepin S.c.p.A., i cui servizi consistono essenzialmente nella gestione delle retribuzioni e della mensa.

Nel dicembre 2000 è stato rilevato il 20% della società Iupiter S.r.l., che ha successivamente acquisito la società Piemongest S.p.A..

In data 29.12.2000 la IPI S.p.A ha inoltre rilevato da Iveco N.V. una quota pari al 15% della Immobiliaria Urbanitas, S.L., con sede a Madrid.

Nel prospetto che segue è riportato l'elenco delle partecipazioni in società controllate e collegate con le indicazioni richieste dall'art. 2427 C.C. e con le informazioni integrative richieste dalla Consob.

Denominazione sociale	Capitale sociale	Risultato ultimo esercizio	Patrimonio netto	%	Valore di Libro	
					Totale	Unitario
SOCIETÀ CONTROLLATE: (Importi in Euro)						
IPI Intermediazione S.r.l. Via Belfiore 23 C - Torino	4.378.400	4.553.689	9.539.708	99,9	4.348.051	4.348.051
Spilamberto Green Village S.r.l. Via Belfiore 23 C - Torino	5.000.000	(30.978)	4.972.540	100	5.000.000	5.000.000
Borello S.p.A. Via Giacosa 12 H - Torino	5.160.000	(152.098)	4.608.523	100	5.651.000	5,16
TOTALE CONTROLLATE	14.538.400	4.370.613	19.120.771		14.999.051	
SOCIETÀ COLLEGATE: (Importi in Lire)						
Iupiter S.r.l. Via Sant'Orsola, 8 - Milano	20.000.000	-	20.000.000	20	4.000.000	4.000.000

ALTRI TITOLI

Gli altri titoli accolgono interamente le quote del fondo immobiliare chiuso denominato "VALORE IMMOBILIARE GLOBALE" valutate al costo d'acquisto pari a 5.155 euro per ciascuna delle 80 quote possedute.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

II - CREDITI

	31.12.2000	31.12.1999	variazioni
CREDITI VERSO CLIENTI			
- Crediti verso clienti Italia	12.390.289	12.284.958	105.331
- Crediti verso clienti Estero	373.824	14.519	359.305
a dedurre:			
- Fondo Svalutazione Crediti	(510.968)	(334.842)	(176.126)
	12.253.145	11.964.635	288.510
CREDITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLANTI			
- FIAT S.p.A.			
- servizi prestati	19.046	177.848	(158.802)
- altri crediti commerciali	0	328	(328)
- Investimenti e Gestioni S.p.A.			
- servizi prestati	466.891	292.556	174.335
- altri crediti commerciali	0	42	(42)
	485.937	470.775	15.162
CREDITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLATE			
per servizi prestati:			
- IPI Intermediazione S.r.l.	2.127.028	1.264.086	862.942
- Spilambergo Grenn Village S.r.l.	173.537	343.444	(169.907)
- Borello S.p.A.	156.184	139.564	16.620
	2.456.749	1.747.094	709.655
CREDITI VERSO ALTRI			
- crediti di imposta verso l'Amministrazione Finanziaria e relativi interessi	2.479.977	1.070.001	1.409.976
- crediti verso erario per imposte anticipate	2.617.256	2.330.000	287.256
- altri	527.056	295.663	231.393
	5.624.289	3.695.664	1.928.625
TOTALE CREDITI	20.820.120	17.878.169	2.941.951

Tutti i crediti sono esigibili entro l'esercizio successivo ad eccezione di quello di 8.497 migliaia di euro nei confronti di Immobiliare Italia Gestioni S.p.A. che scadrà nel 2002.

L'incremento dei crediti verso l'Amministrazione Finanziaria è essenzialmente dovuto al credito d'imposta sui maggiori dividendi distribuiti nell'esercizio dalla controllata Ipi Intermediazione S.r.l..

L'incremento della voce crediti verso l'erario per imposte anticipate rappresenta essenzialmente il saldo netto fra le imposte anticipate conteggiate su fondi rischi stanziati nell'anno ed il decremento per l'adeguamento del credito residuo alle nuove aliquote Irpeg.

L'incremento della voce altri crediti si riferisce essenzialmente a maggiori anticipi a fornitori.

III - ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

AZIONI PROPRIE

Al 31.12.2000 la società detiene n. 8.000 azioni proprie.

I movimenti delle azioni proprie sono di seguito dettagliati

	N. Azioni	Valore medio Unitario	Totale
Esistenza al 31.12.1999	24.500	3,367	82.500
Acquisti	134.000	3,787	507.577
Vendite	150.500	3,741	563.138
Esistenza al 31.12.2000	8.000	3,367	26.939

CREDITI FINANZIARI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
per crediti finanziari verso erario	46.437	59.114	(12.677)
per crediti finanziari verso società del Gruppo Fiat	134.564.489	86.977.001	47.587.488
TOTALE CREDITI FINANZIARI	134.610.926	87.036.115	47.574.811
AZIONI PROPRIE	26.939	82.500	(55.561)
TOTALE ATTIV. FINANZ. CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZ.	134.637.865	87.118.615	47.519.250

I crediti di natura finanziaria verso società del Gruppo Fiat rappresentano il saldo del rapporto di c/c intrattenuto con FiatGeva S.p.A. per 134.461 migliaia di euro (l'incremento rispetto al 31.12.1999 è sostanzialmente dovuto alla cessione del fabbricato sito a Milano in Via Olona 2 e del complesso alberghiero in località Jouvenceaux nel comune di Salice d'Ulzio) ed un finanziamento a favore della società Iupiter S.r.l. per 103 migliaia di euro.

IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
Depositi bancari	249.698	68.474	181.224
Depositi postali	17.210	187.282	(170.072)
Cassa	11.150	2.644	8.506
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	278.058	258.400	19.658

D) RATEI E RISCONTI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
RATEI:			
- Interessi attivi c/c postale	834	0	834
RISCONTI			
- Su costi della produzione	5.061	0	5.061
TOTALE RATEI E RISCONTI	5.895	0	5.895

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

	Saldo al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Utile di Esercizio	Saldo al 31.12.2000
I Capitale Sociale	40.784.134	0	0		40.784.134
II Riserva da sovrapprezzo azioni	35.539.799	0	0		35.539.799
III Riserve di rivalutazione	15.932.622	0	0		15.932.622
IV Riserva legale	5.846.658	818.582	0		6.665.240
V Riserva azioni proprie in portafoglio	82.500	0	55.561		26.939
VII Altre riserve					
- straordinaria	8.155.295	0	0		8.155.295
- riserva per acquisto azioni proprie	2.499.784	55.561	0		2.555.345
VIII Utili portati a nuovo	13.779.634	8.415.822	0		22.195.456
IX Utile di esercizio	16.371.627	0	16.371.627	11.388.093	11.388.093
	138.992.053	9.289.965	16.427.188	11.388.093	143.242.923

Il capitale sociale al 31.12.2000 è costituito da n. 40.784.134 azioni di nominali euro 1 cadauna: nel corso dell'esercizio non vi sono state variazioni.

Le riserve hanno rilevato, nel corso dell'esercizio, le variazioni di seguito descritte:

- Riserva legale:
attribuzione del 5% dell'utile dell'esercizio 1999, pari a euro 818.582 come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 21 aprile 2000;
- Riserva per azioni proprie in portafoglio:
il decremento di euro 55.561 è relativo all'adeguamento della riserva per l'importo pari al valore delle azioni proprie iscritte nell'attivo circolante;
- Riserva per acquisto azioni proprie:
l'incremento di euro 55.561 rappresenta l'adeguamento della riserva azioni proprie in portafoglio;
- Utili portati a nuovo:
attribuzione deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 21 aprile 2000 di euro 8.415.822.

TAVOLA DELLE VARIAZIONI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di euro)

	Capitale Sociale	Riserva legale	Riserva sovrapprezzo az.	Riserva straordinaria	Riserva az. prop. in portaf.	Riserva acquisto az. prop.	Riserva Rivalut. L. 72/83	Riserva Rivalut. L. 413/91	Utili a nuovo	Utile netto esercizio	Totale
Patrimonio netto al 31 dicembre 1998	42.126	3.792	35.540	8.155	-	2.583	2.221	13.712	6.362	14.247	128.738
Ridenominazione Capitale Sociale in Euro	(1.342)	1.342									
Destinazione utili 1998											
- Riserva legale		712								(712)	0
- Dividendo agli azionisti										(6.118)	(6.118)
- Utili portati a nuovo								7.417		(7.417)	0
Adeguamento riserva az. in portaf.											
- Riserva acquisto azioni proprie						(83)					(83)
- Riserva azioni proprie in portaf.					83						83
Utile esercizio 1999										16.372	16.372
Patrimonio netto al 31 dicembre 1999	40.784	5.846	35.540	8.155	83	2.500	2.221	13.712	13.779	16.372	138.992
Destinazione utili 1999											
- Riserva legale		819								(819)	0
- Dividendo agli azionisti										(7.137)	(7.137)
- Utili portati a nuovo								8.416		(8.416)	0
Adeguamento riserva az. in portaf.											
- Riserva acquisto azioni proprie						56					56
- Riserva azioni proprie in portaf.					(56)						(56)
Utile esercizio 2000										11.388	11.388
Patrimonio netto al 31 dicembre 2000	40.784	6.665	35.540	8.155	27	2.556	2.221	13.712	22.195	11.388	143.243

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

	31.12.1999	Incrementi	Decrementi	31.12.2000
FONDO IMPOSTE				
- differite	11.678.559	1.996.077	3.504.307	10.170.329
	11.678.559	1.996.077	3.504.307	10.170.329
ALTRI				
- fondo rischi condono edilizio	98.127	-	98.127	-
- fondo rischi garanzia vendita immobili	5.414.052	-	102.608	5.311.444
- fondo rischi immobile Via Olona 2, Milano	-	910.000	-	910.000
- fondo per stanziamento oneri straordinari	-	179.883	-	179.883
	5.512.179	1.089.883	200.735	6.401.327
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	17.190.738	3.085.960	3.705.042	16.571.656

I movimenti del fondo imposte differite rappresentano per 1.996 migliaia di euro l'incremento relativo all'accantonamento dell'IRPEG e dell'IRAP differita sulla plusvalenza realizzata sulla cessione degli immobili siti nei comuni di Milano e Jouvenceaux, e per 3.504 migliaia di euro l'utilizzo per imposte differite stanziato in precedenti esercizi.

Il fondo rischi condono edilizio, che era stato costituito in via prudenziale per coprire eventuali oneri relativi all'immobile di Via Washington, 70 in Milano, ed il cui importo residuo al 31.12.1999 era di 98 migliaia di euro, è stato proventizzato e riclassificato in bilancio come accantonamento al fondo rischi su crediti.

Il fondo di 2.324 migliaia di euro, costituito il 31.12.1998 per coprire eventuali rischi derivanti da clausole contrattuali inserite nell'atto di vendita dell'immobile sito in C.so Ferrucci, 112 - Torino ed utilizzato per 9 migliaia di euro nel 1999, non ha subito ulteriori decrementi.

Il fondo di 3.099 migliaia di euro costituito al 31.12.1999 a fronte di possibili interventi di ripristino e/o adeguamento relativi agli immobili siti in Torino, Milano e Roma che sono stati oggetto di cessione nello scorso anno, è stato utilizzato per 103 migliaia di euro per lavori di manutenzione straordinaria.

Nell'esercizio 2000 sono stati inoltre costituiti:

- un fondo di 910 migliaia di euro per rischi inerenti la cessione dell'immobile sito in via Olona 2 in Milano per lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori;
- un fondo di 180 migliaia di euro che accoglie l'accantonamento contabilizzato negli oneri straordinari per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO

	31.12.1999	Incrementi	Decrementi	31.12.2000
- Valore al 31.12.1999	1.417.529			1.417.529
- Accantonamento dell'esercizio		213.968		213.968
- Dipendenti trasferiti da Società del Gruppo		45.362		45.362
- Liquidazioni			39.049	(39.049)
- Dipendenti trasferiti a Società del Gruppo			8.679	(8.679)
- Anticipazioni erogate			3.690	(3.690)
TOTALE T.F.R.	1.417.529	259.330	51.418	1.625.441

La consistenza del T.F.R. corrisponde alle competenze maturate alla data del 31.12.2000 ed è calcolata in osservanza delle disposizioni di legge e dei contratti di lavoro vigenti.

D) DEBITI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
DEBITI VERSO BANCHE	0	78.364	(78.364)
DEBITI VERSO FORNITORI	2.237.123	1.757.303	479.820
DEBITI VERSO CONTROLLATE			
- IPI Intermediazione S.r.l.			
- debiti commerciali	0	1.275.442	(1.275.442)
- altri debiti	0	33.253	(33.253)
DEBITI VERSO CONTROLLANTI			
- Fiat S.p.A.			
- altri debiti	339	69.858	(69.519)
- debiti commerciali	12.000	0	12.000
- Investimenti e Gestioni S.p.A.			
- debiti commerciali	123.950	0	123.950
	136.289	69.858	66.431
DEBITI TRIBUTARI			
- Amministrazione finanziaria per:			
- Ritenute d'acconto su lavoro dipendente e autonomo, conguaglio dividendi e Invim decennale	178.281	149.863	28.418
- IVA a debito	481.273	8.587.762	(8.106.489)
- Imp. sostitutiva maggioraz. di conguaglio D.L. n.467/97	0	3.742	(3.742)
- Per imposte IRPEG e IRAP	3.633.946	1.244.463	2.389.483
	4.293.500	9.985.830	(5.692.330)
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	243.194	220.450	22.744
ALTRI DEBITI			
- Verso società del Gruppo Fiat per incassi relativi alla gestione dei patrimoni	221.676	230.115	(8.439)
- Verso azionisti per dividendi	41.717	37.146	4.571
- Verso Comune di Milano per condono edilizio	0	1.015.220	(1.015.220)
- Verso Dipendenti	196.979	134.662	62.317
- Altri	25.803.263	4.172.754	21.630.509
	26.263.635	5.589.897	20.673.738
TOTALE DEBITI	33.173.741	19.010.397	14.027.394

Il decremento della voce debiti tributari è dovuto al fatto che il saldo al 31 dicembre 1999 accoglieva il debito verso l'erario per Iva sorto in seguito alla cessione di immobili a fine anno 1999.

Il residuo debito verso il Comune di Milano inerente il condono per Via Washington 70, pari a 1.015 migliaia di euro al 31.12.1999, è stato proventizzato in quanto è stata ottenuta la concessione in sanatoria e pertanto nulla è più dovuto.

Nella voce debiti verso altri sono allocati il debito verso Fiat Geva S.p.A. inerente la cessione del credito di imposta da parte della stessa per 2.800 migliaia di euro ed il cui rimborso ha scadenza gennaio 2001, nonché il debito di 3.810 milioni di pesetas, pari a 22.899 migliaia di euro, nei confronti di IVECO, N.V. inerente l'acquisizione della partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas, S.L.

Tutti i debiti scadono entro l'esercizio successivo tranne un debito di 18.481 migliaia di euro nei confronti di Iveco N.V..

E) RATEI E RISCOINTI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
RATEI:			
- Per retribuzioni e contributi	89.770	89.712	58
- Per oneri finanziari	14	-	14
RISCOINTI:			
- Su fitti e subaffitti attivi	5.036	434.107	(429.071)
TOTALE RATEI E RISCOINTI	94.820	523.819	(428.999)

CONTI D'ORDINE

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
Titoli di terzi in deposito	24.570.211	24.564.877	5.334
	24.570.211	24.564.877	5.334

I titoli di terzi in deposito sono rappresentati da:

- n. 20.738.860 azioni di proprietà Investimenti e Gestioni S.p.A.;
- n. 758 azioni di proprietà Fiat Geva S.p.A.;
- n. 3.808.405 azioni di proprietà Toro Assicurazioni S.p.A.;
- n. 22.188 azioni di proprietà di azionisti vari.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	2000	1999	Incrementi	Decrementi
Consulenze immobiliari	6.220.984	6.065.037	155.947	-
Gestioni immobiliari	3.767.491	3.454.681	312.810	-
Fitti attivi	2.654.920	5.781.615	-	(3.126.695)
TOTALE RICAVI DELLE PRESTAZIONI	12.643.395	15.301.333	468.757	(3.126.695)

• Ricavi per consulenze e gestioni immobiliari:
gli addebiti per consulenze e gestioni immobiliari alla società controllante Fiat S.p.A. ammontano complessivamente a 51 migliaia di euro, alla controllante diretta Investimenti e Gestioni S.p.A. ammontano a 856 migliaia di euro.

Per le suddette attività sono stati inoltre effettuati i seguenti addebiti alle società controllate:

- Ipi Intermediazione S.r.l.: complessive 1.532 migliaia di euro,
- Spilamberto Green Village S.r.l.: complessive 274 migliaia di euro,
- Borello S.p.A.: complessive 226 migliaia di euro.

• Ricavi per fitti:

il decremento è essenzialmente riferito ai fitti non più percepiti sugli immobili in Milano, Roma e Torino in quanto venduti nel dicembre 1999.

Alle società del Gruppo sono stati addebitati 27 migliaia di euro.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

	2000	1999	Incrementi	Decrementi
Gestione tecnica-amministrativa fornita	593.960	645.573	-	51.613
Concessione per utilizzo marchio da parte di IPI Intermediazione S.r.l.	285.460	240.000	45.460	-
Rimborsi spese e subaffitti	3.270.904	89.234	3.181.670	-
Recupero spese condominiali	726.012	888.828	-	(162.816)
Plusvalenza, sopravvenienze e altre	7.415.730	21.406.236	-	(13.990.506)
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	12.292.066	23.269.871	3.227.130	(14.101.709)

I proventi per subaffitti si riferiscono ai contratti di locazione sugli immobili ceduti, per i quali erano stati stipulati contratti di affitto passivi con l'acquirente.

La cessione degli immobili siti in Milano Via Olona 2, piazza S. Ambrogio 6 (un appartamento) ed al complesso in Salice d'Ulzio località Jouvenceaux hanno dato luogo a minori plusvalenze rispetto a quelle realizzate lo scorso esercizio.

Quanto addebitato a Ipi Intermediazione S.r.l. per subaffitti e recupero spese condominiali ammonta a 160 migliaia di euro, per gestione tecnico-amministrativa, utilizzo del marchio ed altri servizi a 836 migliaia di euro.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

PER MATERIE DI CONSUMO

687.498

L'importo rileva i costi sostenuti nell'esercizio per l'acquisizione dei materiali impiegati nell'attività aziendale, le spese e gli oneri di diretta imputazione.

Evidenzia, rispetto allo scorso esercizio, un decremento di 21 migliaia di euro.

PER SERVIZI

	2000	1999	Variazioni
- Costi per la gestione della Società	1.759.713	1.677.948	81.765
- Consulenze diverse	1.484.403	2.916.522	(1.432.119)
- Conduzione immobili e manutenz. ordinaria	467.382	603.654	(136.272)
- Manutenzione straordinaria	20.751	150.726	(129.975)
- Rimborsi trasferte, addestramento, mensa e altri costi riferiti a personale dipendente	377.716	247.202	130.514
- Pubblicità e rappresentanza	96.967	71.583	25.384
- Diversi	23.614	24.342	(728)
TOTALE COSTI PER SERVIZI	4.230.546	5.691.977	(1.461.431)

I Costi per la gestione della società comprendono 562 migliaia di euro per le prestazioni rese da Fiat S.p.A. e 103 migliaia di euro le consulenze rese da Investimenti e Gestioni S.p.A.; le consulenze diverse comprendono 5 migliaia di euro per le prestazioni rese da Ipi Intermediazione S.r.l. (nel 1999 le stesse ammontavano a 1.063 migliaia di euro).

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

3.600.216

Si riferiscono ad affitti passivi e noleggi vari. L'incremento rispetto all'esercizio precedente è di 3.371 migliaia di euro.

L'incremento è riferito per 3.334 migliaia di euro alla voce affitti passivi in quanto, come già ricordato, sugli immobili siti in Milano, Roma e Torino oggetto di cessione nel dicembre 1999, erano stati stipulati con la parte acquirente contratti di affitto passivo e per 37 migliaia di euro a maggiori costi per canoni e release di software e noleggi vari.

I costi per canoni e release di software si sono incrementati di 35 mila euro.

PER IL PERSONALE

	2000	1999	Variazioni
- Salari e stipendi	2.853.674	2.612.032	241.642
- Oneri sociali	1.009.215	916.431	92.784
- Trattamento di fine rapporto	244.598	218.295	26.303
- Altri costi	35.762	36.380	(618)
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	4.143.249	3.783.138	360.111

Il numero dei dipendenti al 31.12.200 è di 77 unità (n. 7 dirigenti, n. 66 impiegati e n. 4 operai) con il decremento di una unità rispetto al 31.12.1999.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

	2000	1999	Variazioni
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	108.277	127.849	(19.572)
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	97.948	1.319.381	(1.221.433)
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	176.127	61.514	114.613
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	382.352	1.508.744	(1.126.392)

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

910.000

Rappresenta l'accantonamento effettuato a fronte di rischi inerenti l'immobile di Via Olona 2 in Milano, ceduto nel mese di Novembre 2000, e riferiti a lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

	2000	1999	Variazioni
- Compensi agli Amministratori	141.164	113.621	27.543
- Compensi al Collegio Sindacale	59.289	57.482	1.807
- Minusvalenza su cessione di immobilizzazioni materiali	10.016	13.554	(3.538)
- Ici, Imposte di registro, tributi locali, tasse circolazione e altre imposte indirette	326.629	464.707	(138.078)
- Sopravvenienze passive	20.912	79.305	(58.393)
- Spese diverse	180.233	109.843	70.390
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	738.243	838.512	(100.269)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

PROVENTI DA PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE

6.031.016

Trattasi dei dividendi distribuiti dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. relativi all'esercizio 1999 per euro 3.799.544, e dello stanziamento del credito d'imposta relativo per euro 2.231.472.

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

	2000	1999	Variazioni
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante:			
- Plusvalenze su cessione azioni proprie	4.633	539	4.094
Altri:			
- Interessi attivi bancari e postali	14.794	6.066	8.728
- Interessi attivi su c/c Fiat Geva	3.420.565	1.536.248	1.884.317
- Interessi attivi vari	371	790	(419)
- Rivalutazione cred. imp. TFR	4.687	4.049	638
- Differenze cambio attive	287	39.367	(39.080)
	<u>3.440.704</u>	<u>1.586.520</u>	<u>1.854.184</u>
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	3.445.337	1.587.059	1.858.278

INTERESSI ED ONERI FINANZIARI

	2000	1999	Variazioni
Verso Altri:			
- Interessi passivi verso banche	785	2.065	(1.280)
- Interessi passivi vari	1.120	967	153
- Spese e commissioni bancarie	65.423	85.896	(20.473)
- Differenze cambio passive	822	139	683
	<u>68.150</u>	<u>89.067</u>	<u>(20.917)</u>
TOTALE ALTRI ONERI FINANZIARI	68.150	89.067	(20.917)

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

274.956

ALTRI ONERI STRAORDINARI

Questa voce comprende:

- euro 95.073 euro per l'adeguamento del credito verso l'erario per imposte differite attive secondo le aliquote determinate per il 2001-2002 pari al 36% e per il 2003-2004 pari al 35%;
- euro 179.883 euro per l'accantonamento effettuato nell'esercizio 2000 per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

6.418.077

L'importo rappresenta l'onere fiscale, determinato in base alle norme vigenti, per IRPEG ed IRAP a carico dell'esercizio.

IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE

1.570.434

Comprendono l'IRPEG e l'IRAP accantonate sulle plusvalenze ratealizzabili realizzate a seguito delle cessioni di immobili nel corso dell'esercizio (1.996 migliaia di euro) al netto delle imposte anticipate conteggiate in ottemperanza ai principi contabili su accantonamenti ed oneri straordinari non fiscalmente deducibili nel periodo d'imposta 2000 (426 migliaia di euro).

INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Tra le altre informazioni riteniamo di dovervi fornire il prospetto dei compensi agli amministratori e ai sindaci ed il rendiconto finanziario.

In ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento di attuazione (delibera CONSOB N. 11520 DEL 1/7/98) nel prospetto sottoelencato sono indicati per ciascun Amministratore, Sindaco, Direttore Generale i compensi corrisposti (spettanti secondo il principio della competenza temporale) a qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma, anche da Società controllate dall'emittente.

Soggetto	Descrizione della carica	Compensi				
		Durata della Carica	Emolumenti Per la Carica	Benefici Non Monetari	Bonus e altri Incentivi	Altri Compensi
Cognome e Nome	Carica ricoperta					
Panzani Paolo	Presidente	1/1/00-31/12/00	62.558			
Gatto Carlo	Vice Presidente	1/1/00-31/12/00	13.101 (1)			
Petillo Erminio	Amm. Deleg. e Diret. Gen.	1/1/00-31/12/00				370.915 (2)
Garrino Gianluigi	Amministratore	1/1/00-31/12/00	13.101			
Grande Stevens Franzo	Amministratore	1/1/00-31/12/00	13.101			20.658 (3)
Jona Celesia Lamberto	Amministratore	1/1/00-31/12/00	13.101			
Poma Giuseppe	Amministratore	1/1/00-31/12/00	13.101			
Testa Giovanni	Amministratore	1/1/00-31/12/00	13.101			
			141.164			
Ferrero Cesare	Sindaco Pres.nte	1/1/00-31/12/00	25.409			
Arnulfo Giuseppe	Sindaco Eff.vo	1/1/00-31/12/00	16.940			3.305 (4)
Re Carlo	Sindaco Eff.vo	1/1/00-31/12/00	16.940			
			59.289			

(1) Emolumento versato direttamente a Fiat S.p.A. con la quale l'Amministratore intrattiene rapporto di lavoro subordinato.

(2) Compenso a titolo di retribuzione lorda contrattuale per rapporto di lavoro subordinato con la distaccante Fiat S.p.A.

(3) Compensi per prestazioni professionali.

(4) Compenso della controllata IPI Intermediazione S.r.l. per la carica di Sindaco Effettivo.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	2000	1999
DISPONIBILITÀ NETTA A BREVE INIZIALE	87.216	60.651
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO		
Utile dell'esercizio	11.388	16.372
Ammortamenti immobilizzazioni materiali ed immateriali	206	1.447
Minusvalenza (Plusvalenza) da alienazione di beni	(6.273)	(21.316)
Variazione netta capitale di esercizio:		
- Crediti commerciali	(1.013)	(9.953)
- Altre attività	(1.879)	(2.178)
- Debiti commerciali	(763)	(1.897)
- Altri debiti	13.956	18.765
Variazione netta trattamento fine rapporto	207	116
	15.829	1.356
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni		
- Immateriali	(194)	(41)
- Materiali	(1.447)	(513)
- Finanziarie	(23.422)	(10.650)
Prezzo di realizzo di immobilizzazioni	64.045	42.531
	38.982	31.327
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
Distribuzione di utili	(7.137)	(6.118)
	(7.137)	(6.118)
FLUSSO MONETARIO NETTO DEL PERIODO	47.674	26.565
DISPONIBILITÀ NETTA A BREVE FINALE	134.890	87.216

Torino, 22 marzo 2001

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Paolo Panzani

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2000



IPI S.p.A. - Sede in Torino, Via Belfiore 23C

Capitale Sociale versato Euro 40.784.134 - Registro delle Imprese - Ufficio di Torino n. 02685530012

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2000 E RAFFRONTO CON IL 31.12.1999

ATTIVO

	31 DICEMBRE 2000 (in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 1999 (in migliaia di Euro)
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali		
- costi di impianto e di ampliamento	14	54
- diritti utilizzo opere dell'ingegno	33	47
- diritti di licenza, concessioni	140	6
- altre	-	2
Totale	187	109
II Immobilizzazioni materiali		
- terreni e fabbricati	-	55.836
- impianti e macchinario	18	25
- attrezzature	28	-
- altri beni	460	394
- immobilizzazioni in corso e acconti	-	671
Totale	506	56.926
III Immobilizzazioni finanziarie		
- partecipazioni in:		
- imprese collegate	2	-
- altre	23.016	8
- altri titoli	412	-
Totale	23.430	8
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	24.123	57.043
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze		
- prodotti in corso di trasformazione	8.150	7.730
II Crediti	(**)	(*)
- verso clienti	8.479	8.820
- verso controllanti		4.026
- verso altri		7.071
Totale	28.396	22.327
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	144.982	96.796
IV Disponibilità liquide		
- depositi bancari e postali	3.902	2.010
- danaro e valori in cassa	19	12
Totale	3.921	2.022
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	185.449	128.875
D) RATEI E RISCONTI	6	-
TOTALE ATTIVO	209.578	185.918

(*) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

PASSIVO

	31 DICEMBRE 2000 (in migliaia di Euro)	31 DICEMBRE 1999 (in migliaia di Euro)
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale sociale	40.784	40.784
II - Riserve da sovrapprezzo	35.540	35.540
III - Riserve di rivalutazione	15.933	15.933
IV - Riserva legale	6.665	5.847
V - Riserva per azioni proprie in portafoglio	27	82
VI - Riserve statutarie	-	-
VII - Altre riserve:		
Straordinaria	8.155	8.155
Riserva per acquisto azioni proprie	2.555	2.500
Riserva di consolidamento	4.276	1.738
VIII - Utili portati a nuovo	22.199	13.780
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	11.890	18.913
TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DEL GRUPPO	148.024	143.272
X - Capitale e riserve di terzi	1	1
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	148.025	143.273
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
- per imposte	10.170	11.679
- altri	6.781	5.512
TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI (B)	16.951	17.191
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	2.694	2.428
D) DEBITI		
- debiti verso banche	-	78
- debiti verso fornitori	2.870	2.119
- debiti verso controllanti	136	70
- debiti tributari	5.931	12.661
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	355	326
	(**)	(*)
- altri debiti	18.481	13.996
TOTALE DEBITI (D)	41.769	22.465
E) RATEI E RISCOINTI	139	561
TOTALE PASSIVO	209.578	185.918
CONTI D'ORDINE		
Depositanti titoli terzi	24.570	24.565
TOTALE CONTI D'ORDINE	24.570	24.565

(*) Importi esigibili entro l'esercizio successivo

(**) Importi esigibili oltre l'esercizio successivo

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	ESERCIZIO 2000 (in migliaia di Euro)	ESERCIZIO 1999 (in migliaia di Euro)
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.868	24.520
- variazione delle rimanenze	419	2.935
- altri ricavi e proventi	11.534	22.547
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	36.821	50.002
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
- per materie di consumo	785	3.336
- per servizi	5.373	5.368
- per godimento di beni di terzi	3.669	299
- per il personale		
- salari e stipendi	4.505	3.921
- oneri sociali	1.577	1.395
- trattamento di fine rapporto	390	335
- altri costi	56	54
	6.528	5.705
- ammortamenti e svalutazioni		
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	117	143
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	143	1.316
- sval. dei crediti compr. nell'attivo circolante	420	85
	680	1.544
- accantonamenti per rischi	910	3.099
- oneri diversi di gestione	955	1.072
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	18.900	20.423
DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	17.921	29.579
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
- altri proventi finanziari		
- proventi da titoli iscr. att. circolante	5	-
- altri	3.850	1.800
	3.855	1.800
- interessi e altri oneri finanziari		
- altri	78	99
	78	99
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	3.777	1.701
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE	-	-
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
altri	655	-
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (E)	655	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	21.043	31.280
Imposte sul reddito dell'esercizio	7.837	14.697
Imposte differite	1.316	(2.330)
	9.153	12.367
UTILE DELL'ESERCIZIO	11.890	18.913

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E FORMA DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2000 è stato redatto in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 127 del 9.4.1991.

I bilanci delle società consolidate sono quelli approvati o predisposti dai Consigli di Amministrazione, per l'approvazione da parte delle Assemblee dei Soci e degli Azionisti delle singole Società e sono stati predisposti in accordo ai Principi Contabili di Gruppo che sono in linea con la vigente legislazione italiana e con quelli adottati dall'International Accounting Standard Committee (IASC) e sono raccomandati dalla CONSOB.

Per quanto riguarda l'andamento dell'esercizio, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed i rapporti con controparti non indipendenti, si rinvia alla relazione sulla gestione.

Le società consolidate al 31.12.2000 sono le seguenti con capitale sociale indicato in euro:

	Sede legale	Capitale sociale	Quota di possesso
IPI S.p.A.	To-V.Belfiore 23/C	40.784.134	Controllante
IPI Intermediazione S.r.l.	To- V.Belfiore 23/C	4.378.400	99,9%
Borello S.p.A.	To- V.Giacosa 12/H	5.160.000	100%
Spilamberto Green Village S.r.l.	To- V.Belfiore 23/C	5.000.000	100%

Le partecipazioni, acquisite nel 2000, nella Iupiter S.r.l. con quota del 20% e nella Immobiliaria Urbanitas S.L. con quota del 15% sono valutate al costo.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

Il consolidamento è stato effettuato secondo il metodo dell'integrazione globale eliminando il valore di carico della partecipazione a fronte dell'assunzione di tutte le attività, passività, costi e ricavi.

Sono stati eliminati i debiti, i crediti, i costi ed i ricavi relativi ai rapporti intercorsi tra le società consolidate.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono rappresentate dagli oneri di fusione di ampliamento e costituzione società, dai diritti di utilizzazione opere dell'ingegno, concessioni ed altri.

Sono iscritte al costo effettivamente sostenuto rettificato da quote costanti di ammortamento calcolate sulla base della loro possibilità di utilizzazione, stimata per l'utilizzazione delle opere dell'ingegno in 3 anni, per le concessioni e altri in 5 anni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni sono iscritte in bilancio al costo storico di acquisizione comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ove sostenuti.

Il valore contabile lordo dei beni viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali ne avviene l'utilizzazione mediante lo stanziamento di quote di ammortamento, la cui entità tiene conto del consumo realizzato e dell'obsolescenza economica. I valori contabili netti tendono quindi ad esprimere i valori recuperabili nella successiva gestione mediante il flusso normale dei ricavi.

Nelle immobilizzazioni in corso sono stati inseriti come nei precedenti esercizi, le opere iniziate e non terminate ed i relativi acconti.

I costi di manutenzione di natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico; quelli aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono.

Gli ammortamenti sono determinati sistematicamente in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni, secondo un piano che prevede le seguenti aliquote:

Fabbricati	3 - 2%
Impianti e macchinari	15 - 20%
Impianti alberghieri	12%
Mobili, arredi e attrezzature albergo	10 - 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Macchine ufficio - elaboratori	20%
Autovetture	25%

Per i beni entrati in funzione nell'esercizio è stata applicata metà aliquota.

CREDITI E DEBITI

I crediti sono esposti al loro presunto valore di realizzo. In linea con i principi contabili internazionali e nella presunzione di realizzare utili fiscali nei prossimi esercizi è stato contabilizzato il credito verso erario per imposte anticipate calcolate su accantonamenti tassati a fondi rischi.

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

RATEI E RISCONTI

I ratei costituiscono la contropartita numeraria di quote di costi (se passivi) e di quote di ricavi (se attivi) comuni a due o più esercizi, esigibili in esercizi successivi.

I criteri di misurazione adottati costituiscono l'applicazione del generale principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione di esercizio.

I risconti rappresentano la contropartita numeraria di quote di costi (se attivi) e di quote di ricavi (se passivi), comuni a due o più esercizi, non imputabili al risultato economico dell'esercizio nel quale si è avuta la corrispondente variazione monetaria di credito o di debito.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il fondo imposte differite rappresenta quanto accantonato per oneri tributari a carico di futuri esercizi, secondo la normativa vigente.

Gli altri fondi rischi sono stati prevalentemente accesi per far fronte in via prudenziale ad eventuali oneri futuri su fabbricati ceduti.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto riflette gli impegni maturati nei confronti di tutti i dipendenti e viene adeguato in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

RICAVI

Vengono contabilizzati al momento in cui è ultimata la prestazione.

COMPOSIZIONE DELLE VOCI

Si esaminano, di seguito, le voci che compongono i saldi del bilancio consolidato.

ATTIVO

(in migliaia di Euro)

B) IMMOBILIZZAZIONI

I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Al 31 dicembre 2000 le immobilizzazioni immateriali sono così composte:

	Valore Netto al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti dell'esercizio	Valore Netto al 31.12.2000
Costi di impianto e di ampliamento	54	0	0	40	14
Diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	47	21	0	35	33
Diritti di licenza, concessioni	6	174	0	40	140
Altre immateriali	2	0	0	2	0
	109	195	0	117	187

II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le consistenze di fine anno sono analizzate nella seguente tabella:

COSTO	Valore Lordo al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Valore Lordo al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	60.478	1.876	62.354	0
Impianti e macchinario	112	0	16	96
Attrezzature	90	30	0	120
Altri beni	1.576	310	149	1.737
Immobilizzazioni in corso e acconti	671	709	1.380	0
	62.927	2.925	63.899	1.953

L'incremento dei fabbricati, compreso un giro conto di 1.380 migliaia di euro dalla voce immobilizzazioni in corso, si riferisce al completamento dei lavori sull'immobile ubicato a Milano in Via Olona, 2 ed alla ristrutturazione del complesso alberghiero di Jouvenceaux. Gli stessi immobili sono poi stati ceduti e pertanto al 31.12.2000 tra le immobilizzazioni non figurano più fabbricati.

Nel corso dell'esercizio i fondi di ammortamento hanno subito le seguenti variazioni:

FONDO AMMORTAMENTO	Valore al 31.12.1999	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	4.642	4.642	0	0
Impianti e macchinario	87	16	7	78
Attrezzature	90	0	2	92
Altri beni	1.182	39	134	1.277
	6.001	4.697	143	1.447

Pertanto il valore residuo è il seguente:

VALORE NETTO	Valore al 31.12.1999	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Valore al 31.12.2000
Terreni e fabbricati	55.836	1.876	57.712	0	0
Impianti e macchinario	25	0	0	7	18
Attrezzature	0	30	0	2	28
Altri beni	394	310	110	134	460
Immobilizzaz. in corso e acconti	671	709	1.380	0	0
	56.926	2.925	59.202	143	506

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate rivalutazioni o svalutazioni. In relazione al disposto dell'articolo 10 della legge 19.3.83 n. 72, si precisa che non esistono al 31.12.2000 beni per i quali siano state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi.

III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI

	31.12.1999	Incrementi	Decrementi	31.12.2000
IMPRESE COLLEGATE				
- Iupiter S.r.l.	0	2	0	2
ALTRE IMPRESE				
- Immobiliare Urbanitas S.L.	0	22.989	0	22.989
- Consorzio Sirio	1	0	0	1
- Consorzio Fiat Media Center	7	0	0	7
- Fiat Sepin S.c.p.A.	0	19	0	19
TOTALE PARTECIPAZIONI	8	23.010	0	23.018

Per quanto concerne il Consorzio Sirio, i servizi resi consistono esclusivamente nell'attività di prevenzione incendi.

Il Consorzio Fiat Media Center svolge attività inerente l'acquisizione di spazi per inserzioni pubblicitarie ed altri avvisi.

I servizi forniti da Fiat Sepin S.c.p.A. consistono essenzialmente nella gestione delle retribuzioni e della mensa.

Nel dicembre 2000 è stato rilevato il 20% della Società Iupiter S.r.l., che ha successivamente acquisito la società Piemongest S.p.A..

In data 29.12.2000 la IPI S.p.A ha inoltre rilevato da Iveco N.V. una quota pari al 15% della Immobiliaria Urbanitas, S.L., con sede a Madrid.

ALTRI TITOLI

Gli altri titoli accolgono interamente le quote del fondo immobiliare chiuso denominato "Valore Immobiliare Globale" valutate al costo d'acquisto, pari a 5.155 euro per ciascuna delle 80 quote possedute.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE 8.150

Si riferisce alla valutazione delle seguenti iniziative pluriennali:

- 5.124 euro per il complesso immobiliare di Marina di Pisa di proprietà della Borello S.p.A.: la valutazione iniziale era stata allineata al valore di perizia eseguita in occasione dell'acquisto della partecipazione.
- 3.026 migliaia di euro per la ex area industriale di Spilamberto (MO) di proprietà della Spilamberto Green Village S.r.l., iscritta al costo.

II - CREDITI

	31.12.2000	31.12.1999	variazioni
CREDITI VERSO CLIENTI			
- Crediti verso clienti Italia	16.686	16.664	22
- Crediti verso clienti Estero	1.531	373	1.158
a dedurre:			
- Fondo Svalutazione Crediti	(918)	(439)	(479)
	17.299	16.598	701
CREDITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLANTI			
- Fiat S.p.A.	19	569	(550)
- Investimenti e Gestioni S.p.A.	4.007	479	3.528
	4.026	1.048	2.978
CREDITI VERSO ALTRI			
- crediti di imposta verso l'Amministrazione Finanziaria	2.927	2.002	925
- crediti verso l'erario per imposte anticipate	2.822	2.367	455
- altri	1.322	312	1.010
	7.071	4.681	2.390
TOTALE CREDITI	28.396	22.327	6.069

Il credito residuo pari a 8.497 migliaia di euro sorto in seguito alla vendita degli immobili dello scorso anno, incluso nei crediti commerciali, ha scadenza oltre l'esercizio successivo. I restanti scadono entro il prossimo esercizio.

I crediti verso l'erario per imposte anticipate sono conteggiati sugli accantonamenti tassati a fondo rischi e su costi con deducibilità fiscale differita; tali crediti sono stati adeguati in considerazione della riduzione nei prossimi anni dell'aliquota IRPEG e saranno stornati al momento dell'utilizzo di tali fondi.

III - ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

AZIONI PROPRIE

Le azioni proprie in portafoglio sono passate da n. 24.500 al 31.12.1999 a n. 8.000 al 31.12.2000.

I relativi movimenti sono di seguito dettagliati:

	N. Azioni	Valore medio Unitario euro	Totale migliaia di Euro
Esistenza al 31.12.1999	24.500	3,37	82
Acquisti	134.000	3,79	508
Vendite	150.500	3,74	563
Esistenza al 31.12.2000	8.000	3,37	27

CREDITI FINANZIARI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
per crediti finanziari verso società del Gruppo Fiat	144.909	96.655	48.254
per crediti finanziari verso erario	46	59	(13)
TOTALE CREDITI FINANZIARI	144.955	96.714	48.241
AZIONI PROPRIE	27	82	(55)
TOTALE ATTIV. FINANZ. CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZ.	144.982	96.796	48.186

I crediti verso società del Gruppo pari a 144.909 migliaia di euro si riferiscono al c/c intrattenuto con Fiat Geva S.p.A.

IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
Depositi bancari	257	270	(13)
Depositi bancari c/terzi	3.628	1.553	2.075
Depositi postali	17	187	(170)
Cassa	19	12	7
TOTALE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	3.921	2.022	1.899

D) RATEI E RISCONTI

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
RATEI:	6	0	6
TOTALE RATEI E RISCONTI	6	0	6

PASSIVO

(in migliaia di Euro)

A) PATRIMONIO NETTO

La composizione al 31.12.2000 è la seguente:

	Saldo al 31.12.2000
I Capitale Sociale	40.784
II Riserva da sovrapprezzo	35.540
III Riserve di rivalutazione	15.933
IV Riserva legale	6.665
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	27
VII Altre riserve	
- straordinaria	8.155
- riserva per acquisto azioni proprie	2.555
- riserva di consolidamento	4.276
VIII Utili portati a nuovo	22.199
IX Utile di esercizio	11.890
TOTALE PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DEL GRUPPO	148.024
X Capitale e riserve di terzi	1
TOTALE PATRIMONIO NETTO	148.025

**COLLEGAMENTO TRA IL PATRIMONIO NETTO E L'UTILE DELL'ESERCIZIO DELLA IPI S.p.A.
CON IL PATRIMONIO NETTO E L'UTILE NETTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO.**

Il raffronto tra le composizioni del patrimonio netto esposto nel bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31.12.2000 ed i corrispondenti valori desumibili dal bilancio consolidato alla stessa data, sono i seguenti:

	(in migliaia di Euro)	
	IPI S.p.A.	Bilancio Consolidato
Capitale sociale	40.784	40.784
Riserva da sovrapprezzo azioni	35.540	35.540
Riserve di rivalutazione	15.933	15.933
Riserva legale	6.665	6.665
Riserva per azioni proprie in portafoglio	27	27
Altre riserve		
- straordinaria	8.155	8.155
- acquisto per azioni proprie	2.555	2.555
- riserva di consolidamento	-	4.276
Utili portati a nuovo	22.195	22.199
Utile di esercizio	11.388	11.890
	143.243	148.024

Le differenze tra i due bilanci sono motivabili come segue:

	(in migliaia di Euro)	
	Risultato netto dell'esercizio 2000	Patrimonio netto 31.12.2000
Bilancio d'esercizio della IPI S.p.A.	11.388	143.243
Eliminazione dei profitti netti intergruppo riflesse nel magazzino	(70)	(70)
Eliminazione dei valori delle partecipazioni consolidate	-	(14.999)
Storno dei dividendi distribuiti da società consolidate alla IPI S.p.A.	(3.800)	-
Contabilizzazione della quota di pertinenza del gruppo nel patrimonio netto e dei risultati conseguiti dalle controllate consolidate in sostituzione dei valori delle partecipazioni eliminate	4.372	19.121
Altre rettifiche di consolidamento	-	729
	11.890	148.024

TAVOLA DELLE VARIAZIONI NELLE VOCI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva legale	Fondo sovrapprezzo az.	Riserva straordinaria	Riserva az. prop. in portaf.	Riserva acquisto az. prop.	Riserve Rivalut.	Riserva Consolid.	Utile a nuovo esercizio	Utile netto	Totale
Patrimonio netto al 31 dicembre 1998	42.126	3.793	35.540	8.155	0	2.582	15.933	946	6.362	15.039	130.476
Riclassifica per conv. all'euro	(1.342)	1.342									
Dividendi agli azionisti										(6.117)	(6.117)
Riserva az. proprie in portaf.						(82)					(82)
Riserva acquisto az. proprie					82						82
Destinazione utile esercizio 1998		712						792	7.418	(8.922)	0
Utile esercizio 1999										18.913	18.913
Patrimonio netto al 31 dicembre 1999	40.784	5.847	35.540	8.155	82	2.500	15.933	1.738	13.780	18.913	143.272
Dividendi agli azionisti										(7.138)	(7.138)
Riserva az. proprie in portaf.						55					55
Riserva acquisto az. proprie					(55)						(55)
Destinazione utile esercizio 1999		818						2.538	8.419	(11.775)	0
Utile esercizio 2000										11.890	11.890
Patrimonio netto al 31 dicembre 2000	40.784	6.665	35.540	8.155	27	2.555	15.933	4.276	22.199	11.890	148.024

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

16.952

Tale voce accoglie i seguenti fondi:

- fondo imposte differite, calcolato principalmente sulle plusvalenze realizzate in seguito alla cessione degli immobili, per 10.171 migliaia di euro;
- fondo rischi per garanzie legate alle vendite di immobili per 6.222 migliaia di euro;
- fondo che accoglie l'accantonamento effettuato nell'esercizio 2000 per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

**C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO
SUBORDINATO**

2.694

Il T.F.R. copre i diritti maturati dal personale dipendente al termine dell'esercizio, calcolati sulla base delle disposizioni di legge attualmente in vigore.

D) DEBITI

	31.12.2000	31.12.1999	variazioni
Debiti verso banche	0	78	(78)
Debiti verso fornitori	2.870	2.119	751
Debiti verso controllanti	136	70	66
Debiti tributari	5.931	12.661	(6.730)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	355	326	29
Altri debiti	32.477	7.211	25.266
TOTALE DEBITI	41.769	22.465	19.382

Tra gli altri debiti i principali sono costituiti da:

- cessione credito d'imposta da parte di FiatGeva per 5.300 migliaia di euro;
- depositi valori di terzi versati da promissari acquirenti di fabbricati per 3.623 migliaia di euro;
- debito verso IVECO, N.V. per 22.899 migliaia di euro, relativo all'acquisto di una partecipazione nella Immobiliaria Urbanitas, S.L.: una parte di tale debito (18.481 migliaia di euro) scade oltre l'esercizio successivo; tutti gli altri debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo.

E) RATEI E RISCONTI

	31.12.2000	31.12.1999	variazioni
RATEI			
- Per retribuzioni e contributi	134	127	7
RISCONTI			
- Su fitti attivi e spese ripetibili	5	434	(429)
TOTALE RATEI E RISCONTI	139	561	(422)

CONTI D'ORDINE

	31.12.2000	31.12.1999	Variazioni
Titoli di terzi in deposito	24.570	24.565	5
	24.570	24.565	5

I titoli di terzi in deposito sono rappresentati da:

- n. 20.738.860 azioni di proprietà Investimenti e Gestioni S.p.A.;
- n. 758 azioni di proprietà Fiat Geva S.p.A.;
- n. 3.808.405 azioni di proprietà Toro Assicurazioni S.p.A.;
- n. 22.188 azioni di proprietà di azionisti vari.

CONTO ECONOMICO

(in migliaia di Euro)

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

	2000	1999	Incrementi	Decrementi
- Consulenze immobiliari	4.365	4.968		603
- Gestioni immobiliari	3.581	3.204	377	
- Fitti attivi	2.655	5.708		3.053
- Intermediazione immobiliare	14.267	10.640	3.627	
TOTALE RICAVI DELLE PRESTAZIONI	24.868	24.520	4.004	3.656

Nell'esercizio 2000 i minori fitti sono dovuti al fatto che nel dicembre 1999 la società ha ceduto degli immobili. Tali immobili sono poi stati affittati da IPI S.p.A. che a sua volta li subaffitta.

I proventi derivanti dai subaffitti sono stati contabilizzati nella voce altri ricavi e proventi. L'incremento dei ricavi di intermediazione è coerente alla ripresa dell'andamento del mercato ed al ruolo svolto dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. nelle cessioni di fabbricati o di società immobiliari del Gruppo Fiat.

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

419

L'incremento si riferisce alla variazione di valore per avanzamento delle iniziative immobiliari di Spilamberto e Marina di Pisa.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

	2000	1999	Incrementi	Decrementi
- Subaffitti	3.071	0	3.071	
- Gestione tecnica-amministrativa	79	77	2	
- Rimborsi spese relative ai frazionamenti di stabili	185	140	45	
- Rimborsi diversi e recupero spese condominiali	717	900		183
- Plusvalenze su vendite immobili	6.282	21.329		15.047
- Sopravvenienze attive ed altri proventi	1.200	101	1.099	
TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	11.534	22.547	4.217	15.230

Tra le sopravvenienze è stata contabilizzata la proventizzazione di un fondo rischi per 98 migliaia di euro e del debito residuo verso il comune di Milano per la definizione di una pratica di condono per 1.015 migliaia di euro.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

PER MATERIE DI CONSUMO

785

Questa voce accoglie i costi per l'acquisto di un terreno a Marina di Pisa attiguo all'area già in possesso della Borello S.p.A. ; l'acquisizione dei materiali impiegati nell'attività aziendale, le spese e gli oneri di diretta imputazione.

Lo scorso esercizio ammontavano in totale a 3.336 migliaia di euro, che comprendeva il costo dell'area sita in Spilamberto per 2.599 migliaia di euro.

PER SERVIZI

	2000	1999	variazioni
- Costi per la gestione della Società	2.199	1.977	222
- Consulenze diverse	1.524	1.557	(33)
- Costi relativi agli immobili: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria	517	754	(237)
- Prestazioni di servizi commerciali	543	483	60
- Rimborsi trasferte, addestramento, mensa e altri costi riferiti al personale dipendente	538	430	108
- Varie	52	167	(115)
TOTALE COSTI PER SERVIZI	5.373	5.368	5

PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

3.669

Si riferiscono ai costi sostenuti per l'affitto e per le spese accessorie degli uffici in locazione. L'incremento rispetto al precedente esercizio è dovuto all'affitto della sede di Torino e degli immobili ceduti nel 1999. Tali costi sono da porre in relazione ai proventi per subaffitti.

PER IL PERSONALE

	2000	1999	variazioni
- Salari e stipendi	4.505	3.921	584
- Oneri sociali	1.577	1.395	182
- Trattamento di fine rapporto	390	335	55
- Altri costi	56	54	2
TOTALE COSTI PER IL PERSONALE	6.528	5.705	823

Il personale dipendente al 31.12.2000 ammontava a n. 112 unità, di cui n. 11 dirigenti, n. 96 impiegati e n. 5 operai.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

	2000	1999	variazioni
- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	117	143	(26)
- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	143	1.316	(1.173)
- Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	420	85	335
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	680	1.544	(864)

Il decremento è dovuto alle cessioni degli immobili, effettuate nel corso dell'esercizio 2000.

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

910

Si tratta dell'accantonamento effettuato per eventuali rischi contrattuali derivanti dalla vendita degli immobili.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

	2000	1999	variazioni
- Compensi al Consiglio di Amministrazione	172	145	27
- Compensi al Collegio Sindacale	89	82	7
- Minusvalenze su cessione di immobilizzazioni materiali	19	28	(9)
- Imposte di registro, tributi locali, tasse circolazione veicoli e altre imposte indirette	432	552	(120)
- Sopravvenienze passive e spese diverse	243	265	(22)
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	955	1.072	(117)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

	2000	1999	variazioni
- Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante: plusvalenze su cessione azioni proprie	5	1	4
- Altri			
Interessi attivi bancari e postali	32	18	14
Interessi verso altre società	3.804	1.730	2.074
Differenze su cambi e altri proventi	9	51	(42)
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	3.850	1.800	2.050

INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

	2000	1999	variazioni
- Altri			
Interessi passivi verso banche	1	3	(2)
Spese e commissioni bancarie	72	89	(17)
Perdite su cambi e altri oneri	5	7	(2)
TOTALE INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	78	99	(21)

E) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

ONERI STRAORDINARI 655

Rappresenta prevalentemente (560 migliaia di euro) l'accantonamento ad un fondo rischi ed oneri per fronteggiare esborsi futuri verso dipendenti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO 7.837

Comprendono l'IRPEG e l'IRAP di competenza dell'esercizio al netto del credito d'imposta sui dividendi per 2.232 migliaia di euro.

IMPOSTE DIFFERITE ATTIVE 1.316

Comprendono l'IRPEG e l'IRAP accantonate sulle plusvalenze rateizzabili realizzate a seguito delle cessioni di immobili nel corso dell'esercizio (1.996 migliaia di euro) al netto delle imposte anticipate conteggiate in ottemperanza ai principi contabili su accantonamenti ed oneri straordinari non fiscalmente deducibili nel periodo d'imposta 2000.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	2000	1999
DISPONIBILITÀ NETTA A BREVE INIZIALE	98.657	66.526
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO		
Utile dell'esercizio	11.890	18.913
Ammortamenti immobilizzazioni materiali ed immateriali	260	1.459
Minusvalenza (plusvalenza) da alienazione di beni	(6.265)	(21.302)
Variazione netta capitale di esercizio:		
Rimanenze immobili a magazzino	(420)	(7.730)
- Crediti commerciali	(3.679)	(10.842)
- Altre attività	(2.341)	(2.821)
- Debiti commerciali	817	(2.379)
- Altri debiti	17.903	20.861
Variazione netta trattamento fine rapporto	266	203
	18.431	(3.638)
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:		
- Immateriali ed incrementi per variazione area consolidamento	(195)	(66)
- Materiali	(1.545)	(627)
- Finanziarie	(23.422)	0
Prezzo di realizzo di immobilizzazioni	64.087	42.580
	38.925	41.887
FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
Distribuzione di utili	(7.137)	(6.118)
	(7.137)	(6.118)
FLUSSO MONETARIO NETTO DEL PERIODO	50.219	32.131
DISPONIBILITÀ (INDEBIT.) NETTA A BREVE FINALE	148.876	98.657

Torino, 22 marzo 2001

per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Paolo Panzani



Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Corso Vittorio Emanuele II 48
10123 TORINO TO

Telefono (011) 8395144
Telefax (011) 8171651

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2000. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 30 marzo 2000.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2000 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.
- 4 La Società detiene partecipazioni di controllo e, in ottemperanza alla vigente normativa, ha redatto il bilancio consolidato di gruppo. Tale bilancio rappresenta un'integrazione del bilancio d'esercizio ai fini di un'adeguata informazione sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società e del gruppo. Il bilancio consolidato è stato da noi esaminato e lo stesso, con la relativa relazione della società di revisione, viene presentato contestualmente al bilancio d'esercizio.

Torino, 10 aprile 2001

KPMG S.p.A.

Pietro Portaluppi
Socio Amministratore



KPMG S.p.A. è membro della KPMG International.

Milano Ancona Bari Bergamo Bologna Bolzano
Brescia Como Firenze Foglia Genova Lecce
Napoli Novara Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso Udine Verona

Società per azioni
Capitale sociale Lire 8.494.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano N. 276623
R.E.A. Milano N. 512867
Cod. Fisc. e IVA 00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI



Revisione e organizzazione contabile

KPMG S.p.A.
Corso Vittorio Emanuele II 48
10123 TORINO TO

Telefono (011) 8395144
Telefax (011) 8171651

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI chiuso al 31 dicembre 2000. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa da altro revisore in data 30 marzo 2000.

- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2000 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico del Gruppo.

Torino, 10 aprile 2001

KPMG S.p.A.

Pietro Portaluppi
Socio Amministratore



KPMG S.p.A. è membro della KPMG International.

Milano Ancona Bari Bergamo Bologna Bolzano
Brescia Como Firenze Foggia Genova Lecce
Napoli Novara Padova Palermo Parma Perugia
Pescara Roma Torino Treviso Udine Verona

Società per azioni
Capitale sociale Lire 8.494.500.000 i.v.
Registro Imprese Milano N. 276823
R.E.A. Milano N. 512867
Cod. Fisc. e IVA 00709600159
Sede legale: Via Vittor Pisani, 25 - 20124 Milano MI

IPI S.p.A. - RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. 58/1998 E DELL'ART. 2429, COMMA 3, DEL CODICE CIVILE

Signori Soci,

L'art. 153 del D.Lgs. 24.2.1998 n. 58 prevede che il collegio sindacale riferisca all'assemblea dei soci sulla attività di vigilanza svolta e sulle omissioni e sui fatti censurabili rilevati, con la facoltà di fare proposte in ordine al bilancio, alla sua approvazione ed alle altre materie di propria competenza. A tale disposizione adempiamo con la presente relazione.

Nel decorso esercizio abbiamo assolto ai compiti a noi demandati dall'art. 149 D.Lgs. 24.2.1998 n. 58, il che ci consente di riferirVi, in particolare, quanto segue.

Abbiamo assistito alle riunioni del consiglio di amministrazione nel corso delle quali gli amministratori ci hanno informati sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e/o dalle sue controllate. Al riguardo abbiamo accertato e ci siamo assicurati che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea, in potenziale conflitto di interessi e fossero improntate a principi di corretta amministrazione.

La struttura organizzativa della società, per quanto di nostra competenza, ci è parsa permanere adeguata alle dimensioni della stessa. Ciò ci ha consentito, ricorrendo anche ad incontri con i responsabili della funzione organizzativa e con i rappresentanti della società di revisione, una raccolta di informazioni circa il rispetto dei principi di diligente condotta amministrativa.

Il sistema di controllo interno è strutturato anche a livello di gruppo e con i preposti allo stesso abbiamo intrattenuto i rapporti conseguenti alla nostra e alla loro funzione. La nostra valutazione circa l'adeguatezza del sistema di controllo interno è positiva.

Riteniamo inoltre che il sistema amministrativo contabile, per quanto da noi constatato ed accertato anche nei precedenti esercizi, sia in condizione di rappresentare correttamente i fatti di gestione. Tra questi, in conformità alla autorizzazione della assemblea dei soci del 21.04.2000, la società ha acquistato 134.000 azioni proprie e ne ha cedute 150.500.= talchè, tenuto conto delle iniziali 24.500 azioni, l'esistenza al 31.12.2000 ammonta a n. 8.000.= azioni.

Il Consiglio di Amministrazione ci ha trasmesso nei termini di legge la relazione sull'andamento della gestione nel primo semestre dell'esercizio, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità dell'apposita normativa emanata dalla Consob. Le relazioni trimestrali sono state redatte e pubblicate a norma di legge.

Con riferimento alle raccomandazioni della Consob, per quanto di nostra competenza, possiamo attestarVi che:

- la relazione sulla situazione della società e sull'andamento della gestione, che il Consiglio di Amministrazione Vi sottopone, fornisce informazioni complete sulla gestione della società;
- le verifiche periodiche ed i controlli cui abbiamo sottoposto la società non hanno evidenziato operazioni atipiche;
- per quanto riguarda le operazioni infragruppo e con parti correlate, gli amministratori nella loro relazione, evidenziano il ricorso della società ai servizi di società del gruppo e la

prestazione alle stesse dei proprii servizi, precisando che le stesse sono avvenute a condizioni di mercato, ritenute favorevoli in considerazione della qualità dei servizi resi;

- la società di revisione KPMG Spa non ci ha segnalato fatti da essa ritenuti censurabili;
- il sistema di controllo interno, è, a nostro avviso e come già precisato, adeguato;
- il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale della società hanno rispettivamente tenuto n. 6 e n. 9 riunioni;
- al Collegio Sindacale non sono pervenute denunce ex art. 2408 C.C. né lo stesso ha avuto notizia di esposti pervenuti alla società;
- non risulta che la società abbia attribuito alla società di revisione KPMG Spa, altri incarichi oltre alla certificazione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della revisione limitata della relazione semestrale.

Per quanto riguarda il bilancio d'esercizio che presenta un utile di Euro 11.388.093.= abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge regolanti la sua formazione e impostazione, mediante i controlli da noi esercitati direttamente e le informazioni forniteci dalla società di revisione. Lo riteniamo quindi suscettibile della Vostra approvazione, unitamente alla proposta del consiglio di amministrazione relativa alla destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 10 Aprile 2001

I Sindaci

(dr. Cesare Ferrero)

(dr. Giuseppe Arnulfo)

(dr. Carlo Re)

IPI S.p.A. - RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 41 DEL D.LGS. 127/1991

Signori Soci,

il bilancio consolidato della IPI Spa, al 31 dicembre 2000, che ci è stato comunicato unitamente al bilancio di esercizio, comprende lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa, corredati della relazione sulla gestione, redatti in conformità alle strutture previste dal D.Lgs 127/91.

I controlli effettuati anche dalla società KPMG Spa, incaricata della revisione, hanno condotto ad accertare che i valori espressi in bilancio corrispondono alle risultanze contabili ed alle informazioni formalmente comunicate dalle controllate comprese nell'area di consolidamento.

Tali bilanci, trasmessi dalle controllate alla controllante ai fini della formazione del bilancio consolidato, redatti dagli organi sociali competenti hanno formato oggetto di esame da parte degli organi e/o soggetti preposti al loro controllo, nonché al controllo della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione del bilancio consolidato. A tali bilanci non si è quindi esteso il controllo del collegio sindacale.

La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure a tale fine adottate rispondono a quanto disposto dal D.Lgs 127/91.

La formazione del bilancio consolidato è pertanto da ritenersi corretta e, nell'insieme, conforme alla specifica normativa.

La relazione sulla gestione, richiesta dall'art. 40 D.Lgs 127/91, che ci è stata pure comunicata, da noi controllata, ci ha consentito di accertarne la congruenza con il bilancio consolidato.

Torino, 10 Aprile 2001

I Sindaci

(dr. Cesare Ferrero)

(dr. Giuseppe Arnulfo)

(dr. Carlo Re)



www.ipi-spa.com

