

RELAZIONI E BILANCIO
Esercizio 2012



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

R.E.A Torino n° 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di Mi.Mo.Se. S.p.A.

Indice

	Pag.
CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI	2
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
• Principali dati economico - finanziari	8
• Scenario di mercato	14
• Aree di attività	21
• Risorse umane	25
• Contenzioso	27
CORPORATE GOVERNANCE	33
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	34
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	42
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	46
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	55
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	57
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	63
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA DI ESERCIZIO	64
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	65
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	66
• Conto Economico Complessivo	68
• Variazione Patrimonio Netto	69
• Rendiconto Finanziario	70
• Principi contabili e note esplicative	71
BILANCIO CONSOLIDATO	125
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	127
• Conto Economico Complessivo	129
• Variazione Patrimonio Netto	130
• Rendiconto Finanziario	131
• Principi contabili e note esplicative	132
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
CORPORATE GOVERNANCE	

Convocazione di Assemblea Ordinaria degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato su Italia Oggi del 20 marzo 2013.

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria in Torino, presso la sede legale, Via Nizza 262/59 per le ore 11:00 del 15 aprile 2013 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 7 maggio 2013 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2012. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Franca Bruna Segre
Vice Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Esterino Ceria Claudio Recchi

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 19/04/2012 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2014.

Direttore Generale	Fosco Ferrato
--------------------	---------------

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Milanese
Sindaci Effettivi	Antonio Massimo Musetti Carlo Re
Sindaci Supplenti	Tiziano Bracco Maurizio Storelli

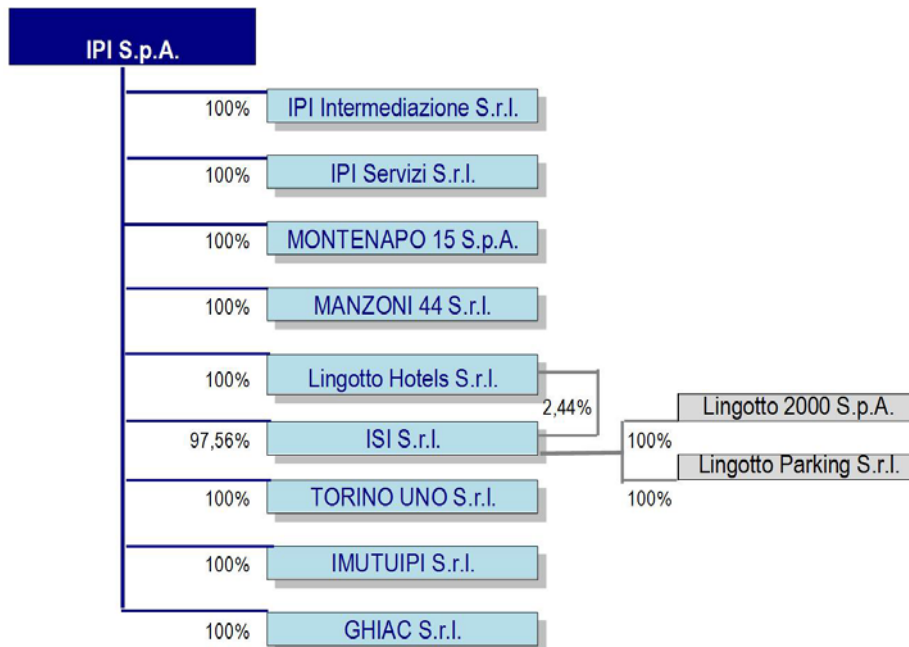
Nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 19/04/2012 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2014.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incarico conferito dall'Assemblea degli Azionisti in data 14/04/2010 per gli esercizi 2010 – 2011 – 2012 – 2013 - 2014.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2012



Unica variazione intervenuta nel corso del 2012 è stata la costituzione nel mese di dicembre 2012 della società GHIAC S.r.l. (un veicolo per operazioni immobiliari).

Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	71.372.233
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	71.372.233

Azionisti

Gli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. in misura superiore al 2% del capitale sociale, sulla base delle risultanze del Libro Soci aggiornato al 31 dicembre 2012 e delle informazioni a disposizione della società, sono:

Azionista	n. azioni	%
IPI Domani S.p.A.	66.620.993	93,343
FINPACO PROPERTIES S.p.A. in liquidazione	3.853.360	5,399

Consob con Delibera n°17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel Regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche. In data 13 dicembre 2012 IPI ha richiesto a Consob di essere cancellata dal "Elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante" non ricorrendone più i presupposti per l'inclusione a seguito delle modifiche intercorse nel Regolamento Emittenti; alla data di redazione della presente Consob non si è ancora espressa in merito.



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO al 31 dicembre 2012

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2012, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostituite di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono: Margine Operativo Lordo (EBITDA) è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate)

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

Indebitamento Finanziario Netto.

L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. E' costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

Comparabilità dei ricavi

I Ricavi Adjusted sono stati utilizzati per meglio comprendere l'andamento rispetto all'anno precedente. La voce comprende anche le vendite di immobili che sono classificati nell'attivo fisso e che originano plus o minusvalenze.

Principali Dati Economico-Finanziari Consolidati

	2012	2011
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	30,0	44,0
Ricavi e Proventi adjusted	38,5	44,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	8,7	8,5
Risultato operativo (EBIT)	6,6	6,2
Risultato prima delle imposte	(1,3)	(2,4)
Risultato netto di periodo	(1,4)	(2,9)

Nota: ricavi adjusted comprendono il valore di vendita di un immobile compreso nell'attivo non corrente

Dati Patrimoniali	31.12.2012	31.12.2011
Immobili	335,7	337,3
Indebitamento finanziario netto	205,8	203,1
Patrimonio netto	108,6	115,6
Capitale investito netto	314,4	318,7

	2012	2011
Numero medio dei dipendenti	145	146
Numero dipendenti al 31 dicembre	143	141

Principali Indicatori

ROE – Redditività del capitale proprio	-1%	-3%
ROI – Redditività operativa	2%	1%
ROS – Redditività dei ricavi	17%	14%
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	1,89	1,76
Patrimonio netto per azione	1,52	1,62

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 12 e successive

Principali Dati Economico-Finanziari di IPI S.p.A.

	2012	2011
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	6,1	11,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,3)	0,9
Risultato operativo (EBIT)	(5,4)	(2,0)
Risultato prima delle imposte	(7,9)	(4,6)
Risultato netto di periodo	(4,1)	(3,4)
Utile (Perdita) per azione espressa in euro	(0,06)	(0,05)
Dati Patrimoniali	31.12.2012	31.12.2011
Posizione finanziaria netta	(15,8)	(11,4)
Patrimonio netto	100,2	108,4

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

nel 2012, con un mercato in crisi e un'industria immobiliare in profonda difficoltà per la caduta della domanda, la continua diminuzione dei prezzi degli immobili nonché la contrazione degli investimenti da parte degli investitori, il Gruppo IPI ha mantenuto la posizione sul mercato come investitore immobiliare e primario operatore nei servizi immobiliari, in una prospettiva di sviluppo e crescita, migliorando i margini di conto economico e il risultato d'esercizio consolidato, in presenza di una diminuzione dei ricavi.

IPI ha un patrimonio immobiliare a valore di bilancio di 335,7 milioni di euro con un valore di mercato che ragionevolmente può essere stimato in almeno 400 milioni di euro, patrimonio che ha generato 12 milioni di euro di canoni di locazione nel 2012.

Nei servizi professionali immobiliari IPI ha cercato di radicarsi nel territorio attraverso la rete di filiali dirette – aperte nei precedenti due anni – focalizzate sulla intermediazione e sui servizi di advisory (property – valutazioni – due diligence – project management). Gli investimenti effettuati in questo settore non hanno ancora portato risultati rilevanti, anzi nel 2012 abbiamo dovuto registrare una significativa diminuzione dei ricavi dei servizi immobiliari, a determinare la quale ha certamente influito il contesto generale e specifico del settore. La selezione che il mercato sta operando tra gli operatori, vorremmo divenga un'opportunità per IPI per acquisire quote di mercato e di conseguenza maggiori ricavi e migliorare i margini, ponendo le basi per una crescita molto rapida appena ci fosse una normalizzazione del mercato.

L'esercizio 2012 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- la vendita di immobili per 10,3 milioni di euro in diminuzione rispetto ai 15,4 milioni del 2011;
- canoni di locazione per 12,6 milioni di euro, in linea rispetto al 2011;
- un calo rilevante dei ricavi nei servizi immobiliari;
- la stipula di nuovo contratto di locazione dell'immobile in Milano, Via Montenapoleone che lo valorizza e migliora sensibilmente il reddito, dopo l'avvenuta definizione ed estinzione senza oneri per la società delle cause che avevano come oggetto detto

immobile. Gli effetti di detta valorizzazione si manifesteranno soprattutto a partire dal 2013;

- la gestione degli alberghi con ricavi in crescita del 4% circa e con un miglioramento dei margini;
- ottenimento dall'Agenzia delle Entrate del rimborso IVA per oltre 8 milioni di euro;
- interventi sull'indebitamento finanziario ottenendo la concessione di un mutuo di 10 milioni di euro; la rimodulazione - per allineare le rate del mutuo ai canoni di locazione - del finanziamento di 40 milioni di euro ottenuto nel 2011 per l'acquisto dell'immobile a Milano in Via Montenapoleone; lo riscadenzamento di un'apertura di credito ipotecaria in scadenza;
- politiche di riduzione del costo del lavoro con avvio al pensionamento di sette dipendenti (5% del totale). Gli effetti si manifesteranno nel 2013;
- l'aggravio di euro 1,2 milioni per IMU rispetto a quanto pagato come ICI negli esercizi precedenti (a parità di perimetro).

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2012 sono:

	2012	2011
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	30,0	44,0
Ricavi e Proventi adjusted	38,5	44,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	8,7	8,5
Risultato operativo (EBIT)	6,6	6,2
Risultato prima delle imposte	(1,3)	(2,4)
Risultato netto di periodo	(1,4)	(2,9)
<small>Nota: ricavi adjusted comprendono il valore di vendita di un immobile compreso nell'attivo non corrente</small>		
Dati Patrimoniali		
	31.12.2012	31.12.2011
Immobili	335,7	337,3
Indebitamento finanziario netto	205,8	203,1
Patrimonio netto	108,6	115,6

Il risultato consolidato dell'esercizio 2012 è una perdita di 1,4 milioni di euro, rispetto a una perdita di 2,9 milioni di euro del 2011. Il risultato complessivo è una perdita di 7 milioni di euro rilevando in questo l'accantonamento a riserva negativa dell'effetto futuro dei derivati contratti per la copertura del rischio tassi di interesse.

I dati di conto economico del 2012 evidenziano un risultato dell'esercizio migliore rispetto a quello del 2011, pur continuando a essere una perdita ora più che dimezzata rispetto all'esercizio precedente. Il risultato è l'effetto di un incremento del 4% del margine operativo lordo attestatosi a 8,7 milioni di euro, margine che beneficia della plusvalenza realizzata con la vendita di un'area in Torino divenuta edificabile e finora utilizzata come parcheggio auto.

Il risultato operativo è cresciuto rispetto allo scorso esercizio del 7% attestandosi a 6,6 milioni di euro, spesi i costi – che vorremmo definire investimenti – di struttura e organizzazione delle filiali in sei capoluoghi, per l'espansione nel settore dei servizi immobiliari sostenuta da un' incisiva azione di comunicazione e pubblicità per diffondere e rafforzare il marchio IPI oltre che riportarlo sul mercato dei servizi che nel recente passato aveva quasi abbandonato.

Il risultato finale è poi la risultante di minori oneri finanziari e del positivo impatto delle imposte differite. Coincidenza di fattori vuole che la perdita 2012 corrisponda al maggiore onere nel 2012 della IMU rispetto a quanto pagato in precedenza per ICI.

I ricavi e proventi 2012 adjusted tengono conto anche della vendita nel 2012 dell'area parcheggio classificata in bilancio come attività non corrente e quindi non considerata tra i ricavi secondo i principi contabili in quanto l'effetto è rappresentato dalla plusvalenza. Essendo però una vendita di un immobile, per una migliore raffrontabilità, l'effetto della plusvalenza (6,8 milioni di euro), indicata negli schemi di bilancio, si è rappresentato, nei riclassificati, nei ricavi per il corrispettivo (8,7 milioni di euro) e nelle rimanenze per il costo di iscrizione (1,9 milioni di euro). I ricavi adjusted sono diminuiti del 13% rispetto all'esercizio precedente per effetto della diminuzione dalla vendita di immobili, per i canoni di locazione diminuiti del 2% in conseguenza di un aumento degli spazi liberi, per le provvigioni di intermediazione immobiliare e creditizia diminuite del 17% e per la diminuzione del 27% dei ricavi dei servizi immobiliari. I ricavi dell'attività alberghiera sono cresciuti del 4%.

La diminuzione degli oneri finanziari rispetto all'esercizio precedente è l'effetto della diminuzione dei tassi di interesse sulla parte di indebitamento non coperta da derivati e

dall'effetto positivo della parte inefficace derivante dalla valutazione dei derivati secondo il metodo dell'Hedge Accounting.

Sono state rilevate per la prima volta imposte differite attive, calcolate solo su una piccola parte delle perdite fiscali del Gruppo IPI, calcolate sulla base della media storica di utilizzo delle perdite negli ultimi cinque esercizi entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. Le imposte differite passive sono state determinate sull'importo corrispondente alla plusvalenza realizzata dalla vendita dell'area-parcheggio che sarà dal punto di vista fiscale ripartita su cinque anni.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI, che non ha avuto significative variazioni, è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2012 per **335,7 milioni** di euro rispetto ai 337,3 milioni di euro di fine 2011. La diminuzione in valore assoluto di 1,6 milioni di euro è l'effetto delle vendite, degli ammortamenti, dell'incremento di valore per i lavori di ristrutturazione effettuati e della indennità per perdita di avviamento corrisposta ai conduttori dell'immobile di via Montenapoleone che hanno liberato spazi commerciali, permettendo di fatto la stipula del contratto di locazione per l'intero immobile.

L'indebitamento finanziario netto è di 205,8 milioni di euro nel 2012 rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011. L'aumento dell'indebitamento finanziario a fine 2012, dopo che nel corso dell'anno sono stati rimborsati 9,6 milioni di euro in linea capitale di mutui e finanziamenti in essere, è conseguente all'assunzione di un mutuo ipotecario di 10 milioni di euro e all'accantonamento di circa 5,7 milioni di euro per la valutazione al fair value dei contratti derivati per la copertura del rischio tassi di interesse. Sono stati sostenuti oneri finanziari per 9,8 milioni di euro

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 65% di fine 2012 (invariato rispetto al 2011) è un indice sostenibile anche nell'attuale contesto di mercato

Il **Patrimonio Netto** di euro 108,6 milioni diminuisce oltre che per il risultato dell'esercizio anche per gli effetti della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse, rispetto all'esercizio precedente.

Scenario di Mercato

Andamento del Mercato Immobiliare in Italia nel 2012

L'andamento del settore immobiliare è influenzato molto dall'andamento generale dell'economia mondiale, dopo essere stato una delle cause della recente crisi o recessione economica.

Nell'Eurozona il quadro macroeconomico è ancora allarmante; l'attività economica ha continuato a perdere vigore nel corso dell'anno 2012 e gli sforzi volti al raggiungimento del consolidamento dei bilanci pubblici hanno rallentato anche le economie ritenute più solide e vivaci. Recessione e disoccupazione sono le costanti in tutti i paesi europei della fascia mediterranea, ma anche i paesi del nord e la Germania vedono sulle loro economie la crisi generale.

Le decisioni prese dalla Comunità Europea e dalla BCE hanno impedito il tracollo di alcuni paesi, l'uscita degli stessi dell'euro e hanno stabilizzato la situazione economica; tuttavia l'Eurosistema è stato costretto a rivedere significativamente al ribasso le previsioni di crescita per il prossimo anno, alla presenza di un'economia ancora debole e una ripresa ipotizzabile solo nel medio periodo.

Interventi di politica monetaria sono stati applicati dalla BCE nell'intento di immettere liquidità sul mercato, ridurre i tassi e gli spread dei titoli di stato dei diversi paesi della comunità, L'effetto di tale politica ha evitato il default delle banche e consentito agli stati di finanziare il debito pubblico, ma il "credito" alle famiglie e alle imprese in particolare in Italia è ancora e sempre più limitato e ciò rappresenta indiscutibilmente il problema principale per il settore immobiliare. Tutti gli operatori e i potenziali acquirenti di abitazioni lamentano crescenti difficoltà di accesso al credito.

Il settore immobiliare risente, in maniera pesantemente negativa, di questa situazione di recessione economica e difficoltà finanziaria.

L'esposizione delle Banche italiane nel settore immobiliare, secondo un recente studio, fra mutui, prestiti ai costruttori ecc., ammonterebbe ad oltre 650 milioni di Euro. Il valore di realizzo di detti crediti finanziari, può essere eroso anche in misura importante, dal negativo andamento del mercato immobiliare, con prezzi in diminuzione, investimenti e nuove iniziative che si stanno drasticamente riducendo.

Il default di costruttori, developer e operatori diversi, potrebbe portare all'immissione sul mercato di diversi immobili che andrebbero ad inflazionare il mercato stesso in una sua fase già critica, con l'inevitabile conseguenza di aumentare l'offerta di prodotto, allungare i tempi di commercializzazione e, a fronte di una domanda ancora debole, concorrere a una riduzione dei prezzi di vendita.

Peraltro, nel contesto italiano non si vedono segnali che possano far ritenere prossimo lo scoppio di una bolla immobiliare come invece già avvenuto in altri paesi europei ed extra europei, ma certamente l'offerta di immobili di tutti i tipi è vasta e la domanda sempre più evanescente

La consistenza dei mutui erogati dalle Banche, per oltre due terzi a tasso variabile (meno di 300 Miliardi di Euro), costituisce, secondo fonti della Banca D'Italia, meno del 20% del credito complessivo bancario, a fronte del 40% in Germania e Francia e del 33% medio dell'area Euro.

Il quadro normativo nazionale prevede inoltre l'obbligo per il mutuatario della restituzione integrale del debito assunto, indipendentemente dall'andamento del valore dell'immobile, ricorrendo anche al pignoramento di altri beni in disponibilità attuale o futura del debitore.

Appare quindi totalmente ingiustificato il razionamento del credito applicato dal sistema bancario nei confronti delle famiglie ed operatori italiani.

L'analisi della situazione del mercato immobiliare nel nostro Paese evidenzia un quadro dove la riduzione dei prezzi non ha seguito in modo proporzionale la forte contrazione delle compravendite. A fronte di una contrazione nel volume delle compravendite di circa 460.000 vendite (metà dei volumi degli anni 2006-2007) si è riscontrata una riduzione dei prezzi pari a circa il 10-15%.

Le previsioni di un'inversione di tendenza del ciclo, con graduale ripresa degli investimenti e recupero della domanda interna, sono strettamente dipendenti dal miglioramento dell'offerta di credito, dalla creazione di fondi di garanzia dello Stato per l'erogazione di mutui alle famiglie, stile USA, dall'alleggerimento del carico fiscale per l'acquisto delle abitazioni, soprattutto per quelle con più elevate prestazioni energetiche, e dal generale recupero di fiducia nel Paese attraverso una politica di contenimento dei costi che conduca all'innalzamento del livello di competitività delle imprese e alla auspicata ripresa dell'economia.

Andamento mercato - gli immobili commerciali

L'andamento degli investimenti nel mercato retail ha registrato nell'ultima parte dell'anno 2012 valori assimilabili al momento migliore di mercato dell'anno 2007.

La domanda di beni proveniente anche da investitori stranieri continua ad essere indirizzata verso Centri Commerciali di ottima qualità e negozi ubicati in "high street".

Tale " punta di diamante" di mercato purtroppo presenta, nel nostro Paese, una scarsità di prodotti rispondenti alle richieste degli investitori.

Nel settore dei Centri Commerciali si sta procedendo all'apertura di nuove installazioni ed alla pianificazione di vari nuovi progetti, in parte in corso d'opera, ed in parte previsti per il prossimo quinquennio.

Gli ipermercati indirizzano il loro settore food verso l'hard discount, per attirare fasce di clientela crescenti.

Parallelamente si assiste ad un successo delle megastrutture di vendita (outlet) per la maggior parte di proprietà di fondi o investitori stranieri.

Altra particolare sfaccettatura di mercato è costituita dal settore del lusso, anch'esso in espansione con vendite record registrate in Italia sia in spazi commerciali in prime location sia in realtà outlet.

Le principali "griffe" continuano a ricercare posizioni centralissime lungo le principali high street, dove i prezzi di vendita ed i canoni risultano ancora in ascesa o quantomeno mantengono i top price raggiunti.

IPI ne ha avuto diretta esperienza con la locazione dell'immobile in Milano, via Montenapoleone.

Le previsioni dei maggiori operatori sul mercato del retail sono orientati verso il peggioramento del numero di compravendite, la preferenza verso la locazione, con prezzi stabili o in leggera discesa.

Andamento mercato - uffici e direzionale

L'andamento del mercato degli uffici e direzionale continua a registrare ancora un trend in sofferenza.

Lo stock del patrimonio a uso terziario in Italia è costituito per quasi due terzi da immobili con una scarsa efficienza energetica.

Le aziende, in un momento di recessione economica, puntano al consolidamento degli spazi per ottimizzare i costi (strutture open space, flessibilità nell'utilizzazione degli spazi) e si spostano verso immobili di nuova realizzazione e di recente ristrutturazione .

Si assiste alla richiesta di rinegoziazione del canone per adeguarlo ai valori correnti di mercato, pena il rilascio degli spazi e la rilocalizzazione in strutture nuove, più periferiche, in classe energetica migliore e con prezzi di locazione concorrenziali.

Aumenta la richiesta di rent free soprattutto in occasione di locazione di spazi che prevedono il rinnovo dei locali. Si assiste quindi ad un forte squilibrio fra domanda ed offerta.

A livello generale i canoni tendono a ridursi, aumentano i tempi necessari alla vendita o alla locazione.

Gli investitori italiani e stranieri continueranno ad essere orientati verso investimenti di tipo core, su immobili ben localizzati, già totalmente affittati a conduttori solidi e affidabili, con contratti di locazione a medio o medio-lungo termine.

Il mercato terziario in Italia risulta concentrato soprattutto nelle due città di Milano e Roma, nelle altre città compresa Torino c'è pochissima domanda di ampie superfici (prevalenti i cosiddetti uffici rispetto ai centri direzionali). Non vediamo ne pensiamo vi sia nel 2013 un miglioramento del mercato.

Andamento mercato - immobili ad uso produttivo e logistica

La crisi economica ha colpito in misura maggiore il settore manifatturiero che ha visto diminuire il proprio fatturato a seguito sia della contrazione dell'attività economica che dei consumi.

Il mercato degli immobili produttivi è quasi paralizzato per gli immobili industriali, artigianali e per usi produttivi in genere e meno colpito per gli immobili della logistica.

Per quanto riguarda gli edifici industriali si è assistito nel corso dell'anno in corso alla chiusura di numerose aziende con la conseguente liberazione di spazi, spesso di scarsa qualità, che hanno incontrato notevoli difficoltà nel venire ricollocati sul mercato.

I tempi medi di trattativa si sono dilatati, i prezzi di vendita ed i canoni di locazione sono scesi mediamente del 10%, il prime rent si è innalzato raggiungendo valori del 8%-9% .

Gli investitori richiedono location strategiche e inquilini che garantiscano elevato standing e sicurezza di solvibilità, si cerca di sfruttare sempre più la formula del "pre let" con realizzazioni confezionate su misura a favore degli utilizzatori finali.

Parallelamente gli utilizzatori richiedono una "break option" dopo 3 o 4 anni di validità del contratto per poter dismettere/potenziare in tutto o in parte l'immobile condotto in locazione, oppure rinegoziare il canone adeguandolo alle nuove tariffe di mercato. Si assiste sempre più frequentemente anche in questo settore alla richiesta di rent free alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione.

Le dimensioni richieste si sono ridotte attestandosi al di sotto della soglia dei 5.000 mq.

Le previsioni di mercato di tale settore sono indirizzate verso una stagnazione dei volumi e dei valori.

Il settore logistico registra invece un andamento decisamente più favorevole.

La domanda è stata ancora sostenuta, perché alimentata, sia dal rinnovo dei contratti che da nuovi incarichi di fornitura di servizi logistici.

Il mercato ha riguardato soprattutto immobili nuovi e/o di qualità.

Le caratteristiche desiderate sono la prime location, soprattutto nel nord della penisola, dimensioni comprese fra i 15.000 e i 30.000 mq, con flessibilità/modularità degli spazi, predisposizione al contenimento energetico (fotovoltaico con produzione di energia elettrica) e superficie scoperta almeno pari al 30% del totale.

I prezzi di vendita si attestano mediamente nell'intorno dei 600÷1.000 €/mq, mentre i valori locativi sono mediamente scesi di circa il 5%, è aumentato il periodo di free rent e, a causa della maggiore incertezza economica, è diminuita la durata dei contratti.

Lo yield oscilla fra il 7% e l'8,0% con tendenza al rialzo.

Le previsioni per il futuro sono di stabilità.

Andamento mercato - residenziale

Il mercato immobiliare residenziale, anche nel corso dell'anno 2012, ha confermato l'andamento negativo che lo ha caratterizzato negli ultimi quattro anni, registrando un significativo calo nel numero delle compravendite e la persistente tendenza alla riduzione dei prezzi. L'imposizione fiscale sugli immobili ha inasprito gli oneri gravanti sia sulla prima che, più pesantemente, sulla seconda casa e ha avuto come conseguenza un ulteriore "ingessamento" del mercato che già viveva una fase difficile. Lo stock del prodotto immobiliare invenduto continua ad aumentare, alle nuove realizzazioni e all'usato presenti sul mercato, i cui tempi di assorbimento si sono progressivamente allungati, si sono associati i beni provenienti da sofferenze bancarie e dalla vendita di porzioni consistenti del patrimonio pubblico. Il perdurare dell'andamento negativo di mercato può essere facilmente messo in relazione al generale e progressivo inasprimento della crisi economica ed alle regole sempre più restrittive di concessione del credito bancario che caratterizzano, in particolare, il nostro Paese.

Gli uffici mutui delle Banche evidenziano il perdurare delle difficoltà delle famiglie italiane alle prese con un finanziamento, la conseguente costante diminuzione del numero delle famiglie che ha acquistato una abitazione che risulta più che dimezzato nell'arco dell'ultimo quinquennio.

Le Banche, a causa della lievitazione delle "sofferenze" sui crediti vantati, hanno adottato una politica di erogazione del credito più attenta, contribuendo alla diminuzione del potere di acquisto dei potenziali acquirenti. Soltanto il 2% delle famiglie monoreddito ha infatti avanzato richiesta di mutuo e solo il 6% dei richiedenti lo ha indirizzato all'acquisto della seconda casa. Si riscontra la difficoltà di accesso al mutuo principalmente da parte delle giovani coppie e di single che spesso, a fronte di una attività lavorativa a tempo determinato e/o a livelli retributivi

non ritenuti sufficienti dalle Banche, per ottenere il finanziamento devono sottostare alla richiesta di garanzie aggiuntive che non sono in grado di prestare.

Il volume di compravendite consuntivato nell'anno in corso (circa 450.000 transazioni) parametrato all'anno precedente (circa 600.000) denota un calo del 25%. La riduzione ha coinvolto indistintamente unità immobiliari ubicate sia nei grandi centri urbani che nell'hinterland degli stessi.

Anche sotto il profilo degli investimenti, il costante deflusso dei capitali esteri, unitamente all'attendismo degli operatori locali e alle proibitive condizioni di accesso al credito hanno portato il nostro Paese ad un consuntivo annuale altamente ridimensionato pari a circa 2 MLD€ rispetto agli oltre 4 MLD€ dell'anno precedente .

Relativamente all'utilizzo dell'immobile primeggia l'acquisto della abitazione principale (circa l'80% delle transazioni), seguita dalla seconda casa per le vacanze (circa 10%) e solo al terzo posto si classifica l'acquisto del bene casa a scopo investimento.

Le dimensioni delle abitazioni trattate sul mercato sono in stretta dipendenza all'utilizzo previsto del bene; chi acquista la prima casa per un utilizzo diretto predilige tagli dimensionali medio - grandi, mono e bilocali sono invece scelti per la seconda casa e/o per investimento.

Sotto il profilo delle caratteristiche costruttive e della localizzazione nel contesto cittadino vengono generalmente privilegiate nuove costruzioni e/o ristrutturazioni nelle zone centrali e semicentrali in quanto caratterizzate da una ricca dotazione di servizi, appartenenti a classi energetiche elevate, livelli impiantistici e tecnologici e finiture di alta gamma, elementi che consentono l'ottimizzazione del contenimento dei costi gestionali, elemento particolarmente ricercato dalla domanda attuale.

Le previsioni dei maggiori operatori di mercato e degli studi di settore concordano su un generale pessimismo anche per il 2013 e prevedono ancora un calo nel numero di transazioni, pur inferiore a quello del 2012, che si attesteranno sui valori storici raffrontabili alla metà degli anni '90.

Per restituire dinamismo al mercato occorrerà colmare il divario nella valutazione/prezzo fra domanda ed offerta attraverso una attenta valutazione del reale valore di mercato della proprietà, orientarsi sul recupero del patrimonio obsoleto con ristrutturazioni mirate al contenimento energetico, interventi peraltro incentivati da agevolazioni fiscali, e formule contrattuali innovative di iniziale locazione e successivo acquisto che prevedano la possibilità

di scontare percentuali del canone versato a titolo di anticipo sul pagamento di programmate future acquisizioni.

AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è composto da immobili a reddito, da trading e da sviluppo.

Nella tabella seguente è rappresentato il patrimonio immobiliare, con i valori di bilancio dei beni classificati secondo la suddivisione gestionale e la relativa classificazione contabile.

Gruppo IPI - Patrimonio Immobiliare e Indebitamento finanziario

	AL 31/12/2011			AL 31/12/2012			Canoni annuali	Scadenza finanziamenti	SLP MO 2012	Classificazioni contabile dei beni	Garanzie	
	Società	Valore di Mercato	Valore contabile	Debiti bancari residui	Destinazione d'uso	Valore di Mercato						Valore contabile
Investimenti a reddito		291.220	240.266	202.775		319.008	233.976	199.752	12.982	173.225	1)2)3)4)	a) b)
Immobili da trading		77.594	73.460	36.840		84.271	78.001	37.871	280	2012-2013-2020-2019-2025	4)	a) b)
Aree da sviluppare		24.340	23.647	11.144		25.040	23.686	11.144	-	2013 -2018	4)	a)
Totale Patrimonio		393.154	337.373	250.759		428.319	335.663	248.767	13.242			

1) Investimenti Immobiliari
 2) Attività materiali - Immobili di proprietà
 3) Attività materiali in locazione finanziaria
 4) Magazzino

a) Ipoteca su parte degli immobili
 b) Trattasi di immobili in locazione finanziaria (4 immobili sul totale di 24)
 EBITDA per hotel e parcheggi gestiti direttamente

Immobili a reddito

Gli immobili a reddito a medio lungo termine sono iscritti in bilancio per 234 milioni di euro, per una SLP complessiva lorda di mq. 173.225, e per un valore medio di euro 1.350/mq. di SLP. Questi immobili hanno generato circa 13 milioni di euro di canoni e proventi annui legati alla gestione ordinaria (per gli alberghi e il parcheggio gestiti direttamente si è considerato l'EBITDA come se fosse il canone). Lo yield medio risulta così essere del 5,5%. Si ritiene che il valore di mercato sia ben superiore a quello di bilancio.

Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 45.850 e magazzini mq 5.175, due alberghi per complessive 380 camere, parcheggi per 3.384 posti auto; un immobile in Milano via Montenapoleone di mq. 2.000 ad uso retail per il quale nel corso del 2012 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione; quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una SLP di mq.47.800

Questi immobili sono gestiti in un'ottica di ottimizzazione della redditività suscettibile di ulteriore creazione di valore sia per gli immobili ad uso direzionale che alberghiero e sia dei parcheggi.

In una strategia di valorizzazione la società è disposta anche alla vendita di interi o porzioni degli immobili a reddito

Vi è la disponibilità anche alla vendita di interi o porzioni di questa tipologia di immobili, ove si presentassero condizioni considerate particolarmente vantaggiose.

Immobili da trading,

Ubicati nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, il loro valore al 31 dicembre 2012 è di 78 milioni di euro per una SLP di circa mq. 73.000, senza considerare i terreni e boschi non edificabili. Le destinazioni di questi immobili sono diverse, dal residenziale agli uffici al produttivo. Sono destinati alla vendita nell'ambito di un processo di valorizzazione che per alcuni immobili consiste anche in interventi edilizi di ristrutturazione o riqualificazione. Nel corso del 2012 è proseguita la vendita frazionata del complesso in Milano, Corso Magenta e quella del fabbricato in Milano, Via Manzoni immobile interessato anche da un intervento di riqualificazione degli impianti per il clima ed elettrici. Analogo processo di valorizzazione è proseguito per un immobile a Genova – Sampierdarena, dichiarato dalla Soprintendenza di valore storico-monumentale, con l'ottenimento dell'approvazione di un progetto di recupero funzionale a destinazione commerciale-terziario. In data 11 dicembre 2012 è stato sottoscritto preliminare di vendita per la Bolla, l'elisupeficie e ristopista (Tetto Lingotto) per un controvalore di 7 milioni di euro con una plusvalenza nel 2013 di circa 800 mila euro.

Operazioni di sviluppo.

Tre sono le aree di proprietà da sviluppare: Pavia, Napoli, Marentino, con una superficie fondiaria di circa mq.46.520 e una possibilità edificatoria di circa mq.40.000 di SLP a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale e commerciale. Il valore di bilancio di queste aree è di 23,7 milioni di euro pari a circa euro 592/mq di SLP realizzabile, valore che si è ritenuto in linea con i correnti valori di mercato.

Per le aree di Pavia e Marentino nel corso del 2012 sono stati approvati gli strumenti urbanistici che hanno consacrato le possibilità edificatorie.

L'area di Pavia è un'area industriale dismessa di oltre mq.170.000 di cui IPI è proprietaria di circa il 28%. Il Piano Regolatore adottato nel dicembre 2012 dalla Città di Pavia recepisce il progetto di Piano Integrato di Intervento proposto dai proprietari, che prevede la realizzazione di funzioni miste: residenziali, terziarie, commerciali per una SLP complessiva di mq. 107.000 di cui mq.28.600 di competenza IPI. Con l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico si potrà pervenire all'approvazione dello strumento attuativo che consente lo sviluppo dell'iniziativa. Sull'area sono in corso le attività di rimozione rifiuti, frantumazione e ricollocamento delle macerie di demolizione, oltre che la bonifica ambientale i cui oneri di quest'ultima non sono a carico di IPI.

Il complesso di Marentino (TO) storico centro di formazione del gruppo FIAT, ormai dismesso da anni, è costituito dalla Villa Monplaisir e da annesse aule inseriti in un vasto parco. E' stata appena approvata la variante di Piano Regolatore Generale (PRG) nella quale è stata prevista oltre alla possibilità di riutilizzo dell'immobile principale per un'ampia gamma di usi compresa la residenza, anche una ulteriore nuova edificabilità residenziale per una SLP di mq 5.800. Nel corso del 2013 si darà corso al progetto di Piano Particolareggiato attuativa della previsione urbanistica per dar corso dell'operazione di sviluppo.

L'area di Napoli a destinazione ricettivo-alberghiero - per la quale sarebbe già possibile ottenere il permesso per costruire - è parte di un più vasto comparto urbano in cui sono in corso preliminari attività di bonifica ambientale. L'avvio del processo di valorizzazione avrà pertanto tempi piuttosto lunghi. Peraltro questa area di proprietà IPI in Napoli è stata oggetto di occupazione abusiva di persone che hanno realizzato baracche di fortuna, occupazione che è stata oggetto di denuncia/querela alla autorità giudiziaria con richiesta di sgombero.

Di seguito una tabella che riepiloga sinteticamente le variazioni intervenute nel 2012 nel patrimonio immobiliare del Gruppo:

Importi in €/000	Investimento a lungo termine	Aree da sviluppare	Immobili da trading	Totale
Saldo al 31 dicembre 2011	240.266	23.647	73.460	337.373
Acquisti				0
Vendite	(300)		(3.038)	(3.338)
Costi incrementativi	1.995	39	1.384	3.418
Riclassifiche	(6.195)		6.195	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)				0
Ammortamenti	(1.790)			(1.790)
Saldo al 31 dicembre 2012	233.976	23.686	78.001	335.663

La riclassifica riguarda il Tetto del Lingotto oggetto di preliminare di vendita come descritto in precedenza.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Roma, Milano, Genova, Torino, Bologna, Padova, e Pisa. Lo sforzo è stato quello di far rientrare IPI sul mercato come intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising, che ci qualifica nei confronti di investitori istituzionali, aziende e operatori economici.

L'intermediato nel 2012 è stato di 42 milioni di euro rispetto ai 47 milioni di euro del 2011; le provvigioni maturate sono state 1,7 milioni di euro (2 milioni di euro nel 2011)

Al 31 dicembre 2012 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per 721 milioni di euro rispetto ai 448 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La forte contrazione delle transazioni sul mercato ha fatto sentire i suoi effetti anche sull'attività di IPI che ha visto ridursi rispetto al 2011 sia il valore dell'intermediato sia le provvigioni maturate.

Anche la mediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2012 ha intermediato mutui per 9,7 milioni di euro rispetto ai 21,7 milioni di euro del 2011.

La fase organizzativa e di apertura delle filiali ha coinciso con una pessima situazione di mercato che ha fortemente penalizzato l'iniziativa di IPI nell'intermediazione.

Riconoscendo come tuttora valido il progetto di apertura di Filiali dirette, l'attuale situazione di mercato ci porterà a mantenere viva la struttura con un posizionamento prevalente sul segmento degli immobili "corporate" cioè gli immobili degli investitori istituzionali, delle e per le aziende, gli studi professionali, gli edifici direzionali, produttivi e commerciali, i cantieri, e non ultima un'attenzione alle dismissioni dei patrimoni pubblici e privati. Tutto questo nell'ambito di un quadro di controllo dei costi e degli investimenti per rendere sostenibile la scelta di restare in questa attività.

Servizi di advisory per la gestione, valutazione, consulenza, promozione e coordinamento di operazioni immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di advisory come property e

facility management, la due diligence, le valutazioni e perizie, il project e development management.

L'attività, nel corso del 2012, si è focalizzata oltre che sul patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, su quello di alcuni soggetti istituzionali, fondi immobiliari e aziende. Alcuni nuovi incarichi sono stati acquisiti, il loro incremento diventa uno degli obiettivi per il 2013.

L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 1.974 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 952.364 mq., circa 223 contratti di locazione gestiti per 43,1 milioni di euro circa di canoni annui.

Le valutazioni e due diligence hanno riguardato immobili del valore di 110 milioni di euro

I ricavi 2012 per queste attività di advisory e gestione sono stati di 0,7 milioni di euro (1 milione di euro nel 2011).

L'attività di promozione, direzione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree e immobili ha riguardato nel 2012 quasi esclusivamente immobili di proprietà del Gruppo IPI.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto e NH Lingotto Tech, entrambi di quattro stelle, con 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

L'attività alberghiera non è considerata parte del core business di IPI, ma è solo strumentale alla valorizzazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera, per questo ci si avvale dell'organizzazione e brand del Gruppo alberghiero NH Hoteles.

Nel 2012 l'attività alberghiera ha avuto un buon incremento dei ricavi con un + 4% circa e una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 1,4 milioni di euro (1,1 milioni di euro nel 2011).

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2012 i dipendenti di Gruppo sono 143 persone così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2012	31.12.2011
• Attività Immobiliari	69	67
• Hotels	74	74
Totale Generale	143	141

L'incremento delle due persone nelle attività immobiliari è connesso al potenziamento di filiali sul territorio. Il turn over è stato di n° 7 persone entrate e n° 5 persone uscite nelle attività immobiliari, e n° 14 persone entrate e altrettante uscite nella gestione alberghiera.

Organico per categoria	31.12.2012	31.12.2011
• Dirigenti	8	8
• Impiegati	97	96
• Operai	38	37
Totale Generale	143	141

Il 24% dell'organico è composto da dirigenti e professional qualificati. Il 19% dell'organico è in possesso del titolo di laurea.

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" dove circa il 38% del personale risulta di età inferiore o uguale ai 40 anni (media 42,7 anni), con una presenza femminile equivalente al 50%

È stato predisposto, in ottemperanza al Decreto Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni, il nuovo "Documento sulla valutazione dei rischi" riguardante le misure generali per la protezione della salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro delle filiali di Roma e Padova.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure: formazione in materia di valutazione con iscrizione al RICS, in materia di riforma sul lavoro, in

materia di Certificazione Energetica con iscrizione all'Elenco Certificatori, formazione specifica per i responsabili del primo soccorso, formazione specifica a tutto il personale di IPI Intermediazione in materia di attività dell'agente immobiliare, ed inoltre è stata superata con esito positivo la prova valutativa del corso di formazione per i dipendenti che svolgono attività di mediazione creditizia.

Con la cessione a fine esercizio del ramo d'azienda mediazione creditizia da IPI Intermediazione e ImutuiPI sono state trasferite quattro risorse umane tra le due società.

Inoltre, tre risorse umane sono passate con decorrenza 1° gennaio 2013 da IPI Servizi alla Lingotto Parking che dal 1 gennaio 2013 cura direttamente la gestione dei parcheggi di proprietà nel comprensorio Lingotto

IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e IPI Servizi S.r.l., hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2008.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenzia in Lingotto Hotels S.r.l. quattro casi di infortunio sul lavoro, tutti di lieve entità.

Per quanto riguarda le altre informazioni obbligatorie sul personale e sull'ambiente non si evidenziano casi e/o eventi riconducibili a: morti sul lavoro; addebiti in ordine a malattie professionali e cause di mobbing; danni causati all'ambiente; sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali; emissioni gas ad effetto serra

Contenzioso

IPI e alcune società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per i contenziosi in essere sono stati appostati adeguati fondi a bilancio, ogni qualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile. I contenziosi di maggiore rilevanza tuttora pendenti sono:

- con Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A. e Publikompas s S.p.A.: il contenzioso attiene alla corretta qualificazione di contratti di vendita e di locazione di un immobile sito in Milano, ceduto anni orsono in proprietà da IPI S.p.A. a Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A, e condotto in locazione da Publikompas. Le cause si sono risolte in primo grado a favore di IPI S.p.A. e con la soccombenza di Beni Stabili al pagamento di €

270.000 circa. Le parti stanno trattando la definizione delle controversie nelle more delle decisioni in appello – i cui ricorsi sono stati presentati da Beni Stabili Gestioni sgr S.p.A.;

- con il Consorzio Parco Industriale di Villastellone (di cui IPI S.p.A. fa parte) e con i suoi consorziati Adler Evo s.r.l., Adler Plastic S.p.A. e Unicredit Leasing S.p.A. per la richiesta giudiziale di scioglimento del predetto Consorzio stante l'impossibilità di raggiungimento dell'oggetto sociale e in via subordinata per l'accertamento della possibilità di recesso di IPI S.p.A. per giusta causa. Il procedimento giudiziale è di natura sommaria e si dovrebbe esaurire entro la fine del 2013, salvo che i consorziati raggiungano diversamente un accordo per porre il Consorzio in liquidazione volontaria, essendo rimasta operativa solo l'attività di uno solo dei consorziati;
- il giudizio radicato dall'arch. Roberto Renzi nei confronti di IPI Porta Vittoria S.p.A. (contenzioso rimasto in carico a IPI S.p.A. anche dopo la cessione della partecipazione) che si è risolto in primo grado con la parziale soccombenza di IPI per un importo di € 142.000 a fronte di un'iniziale richiesta di € 3 milioni, pretesi per l'attività di project manager, asseritamente svolta. L'arch Renzi ha interposto appello avverso la sentenza di primo grado e la decisione è prevista non prima del 2015.
- con l'avv. Gian Paolo Olivetti Rason che ha citato in giudizio IPI S.p.A., Tikal Prima S.A., PASI S.A. e Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. (già Gruppo Coppola S.p.A.°) in liquidazione al fine di sentire accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 codice civile "dell' Accordo Quadro del 26.08.2009" avente per oggetto la cessione dell'area di Milano, Porta Vittoria, del conseguente atto di esecuzione degli accordi del 11.11.2009 nonché delle cessioni di credito e relative compensazioni intervenute tra le parti nel periodo immediatamente antecedente. La richiesta troverebbe il suo presupposto dalla mancata soddisfazione di crediti professionali maturati da Olivetti Rason nei confronti di società direttamente e indirettamente riconducibili a Danilo Coppola. Gli "Accordi" citati costituirebbero, a dire del professionista, atti di disposizione in pregiudizio del proprio credito, e come tali suscettibili di revocatoria. Il procedimento è stato appena avviato avanti il Tribunale di Milano;

- Lingotto Parking ha promosso presso il Tribunale di Torino due distinti procedimenti rispettivamente nei confronti di 8 Gallery Immobiliare s.r.l. e di Cinema Sviluppo s.r.l.. volti a ottenere la risoluzione di convenzioni attualmente in essere che garantiscono sia all'una che all'altra società, l'utilizzo di due/tre ore di parcheggio gratuito senza (o quasi) riconoscimento di alcun corrispettivo. Lingotto Parking lamenta l'eccessiva onerosità sopravvenuta nel corso degli anni che oggi non consente più la sostenibilità di tali accordi senza riconoscimenti economici. A ciò deve aggiungersi una pretesa economica formulata nei confronti di entrambi, e costituita dalle spese ordinarie di gestione proporzionali alla fruizione dei parcheggi, trattandosi a tutti gli effetti di comodati con diritto di rimborso delle spese di utenza;
- La lite tra la Lingotto Parking e il Comune di Torino sul criterio di determinazione del canone di concessione dei parcheggi a uso pubblico nel complesso del Lingotto si è risolta in primo grado a favore della Lingotto Parking. Il rilievo di natura economica è di circa € 330.000 e il Comune di Torino ha interposto gravame nei confronti della sentenza di primo grado. E' stata avviata inoltre da Lingotto Parking causa avanti il TAR al fine di ottenere una pronuncia circa la legittimità dell'applicazione del canone concessorio richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola nello specifico i rapporti tra pubblico e privato;

Sono poi pendenti altre cause di minor valore per recupero crediti e provvigioni.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

In conseguenza delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni alla capogruppo e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. Le società suddette accantonarono nei precedenti esercizi esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2,8 milioni di euro.

A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate fu notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale scaturì, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate notificò il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.

Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate manifestò per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La società, assistita dai propri consulenti, predispose le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali trovavano motivazione i presupposti secondo i quali si strutturano le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o aggiramento di obblighi o divieti.

Ancorché la società avesse ritenuto che le operazioni a suo tempo poste in essere avessero avuto valide ragioni economiche e non fossero elusive, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni furono state realizzate.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a IPI e alla controllata ISI degli avvisi di accertamento di imposte che sarebbero state dovute principalmente a seguito delle operazioni di conferimenti/cessioni di aziende ritenute elusive effettuate nel 2005 nell'ambito del Gruppo IPI. La richiesta della Agenzia – che la società contestò presentando ricorsi alla Commissione Tributaria competente - era di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni minime e gli interessi, l'onere a carico del Gruppo sarebbe stato di oltre 45 milioni di euro) a fronte dei quali, pur nella convinzione che non fossero dovuti, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni euro portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI ed ISI, con il supporto dei propri consulenti fiscali, contestarono i rilievi presentando ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati accogliendoli nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing; i ricorsi venivano respinti in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

Le cartelle esattoriali relative all'iscrizione a ruolo provvisoria degli importi dovuti a seguito della presentazione dei ricorsi sono attualmente oggetto di versamento rateale.

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale contro la decisione dei Giudici di prime cure; IPI ed ISI si sono ritualmente costituite in giudizio presentando appello incidentale per ottenere la riforma della sentenza nella parte in cui i Giudici hanno confermato i rilievi dell'Ufficio, di importo marginale in rapporto al valore complessivo della causa. La trattazione del ricorso in appello è stata fissata in aprile 2013.

In attesa della decisione dei Giudici di secondo grado, la società conferma le proprie convinzioni, supportata dai propri consulenti, sulla liceità delle operazioni all'epoca effettuate.

Nel corso del mese di dicembre 2011 sono stati notificati da parte della Agenzia delle Entrate a ISI due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES (quest'ultimo notificato anche ad IPI in qualità di società consolidante e responsabile solidalmente). L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vengono contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, è stato prontamente impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES è stato annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto è stato notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale ha motivato il proprio comportamento con il fatto che i termini di decadenza devono intendersi raddoppiati (non quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione bensì otto) in quanto la violazione contestata comporterebbe l'obbligo di denuncia penale. Con tale atto impositivo, preceduto, analogamente all'esercizio 2005, da una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive cui la società ha ottemperato nei termini, vengono disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recupera a tassazione un'imposta di Euro 11.536.308 oltre a sanzioni ed interessi; in base alla normativa fiscale di recente introduzione, IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del gruppo accumulate nei precedenti esercizi, ha comunicato in forma telematica all'Agenzia delle Entrate la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne è seguita la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio ha compensato il maggiore reddito imponibile

accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI hanno quindi presentato nei termini di legge ricorso in Commissione Tributaria per ottenere nel merito l'annullamento del rilievo contestato, oltre che per impugnare i vizi di forma e di sostanza dell'intero procedimento accertativo, confidando comunque che, al termine dell'iter contenzioso che si auspica favorevole, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientri nella disponibilità del gruppo.

In data 21 gennaio 2013 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale che ha accolto i ricorsi in punto IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritorneranno nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34.958.510. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803 ed è già stata parzialmente versata a seguito di iscrizione a ruolo provvisoria.

Per quanto sopra dettagliatamente esposto, si ritiene che il valore del fondo rischi già stanziato sia congruo e non debba essere né aumentato né diminuito.

Gli accertamenti a carico delle altre società del Gruppo

Nel mese di dicembre 2010 furono notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento riferiti all'esercizio 2005 conseguenti alle verifiche effettuate negli anni passati, nel corso delle quali era stata contestata la presunta indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. Le somme complessivamente dovute in esito al primo giudizio di merito ammontano complessivamente a circa Euro 0,3 milioni (le richieste complessive ammontavano a circa 1,1 milioni di Euro).

A seguito della presentazione di ricorso, le udienze dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino hanno visto riconoscere interamente le ragioni di Lingotto Hotels (tutti i rilievi sono stati annullati ad eccezione di uno di importo immateriale). Quanto a Frala (incorporata da IPI), i giudici hanno annullato parzialmente i rilievi operati dall'Ufficio confermando unicamente la contestazione relativa alla presunta indebita deduzione di costi per difetto di inerenza e documentazione.

Alla luce degli esiti del primo grado di giudizio, si ritiene congruo il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

In relazione al contenzioso di Lingotto Hotels, l'Ufficio fiscale ha presentato appello contro la sentenza che ha visto annullare pressoché interamente i rilievi operati; la società ha presentato nei termini le proprie controdeduzioni. Il giudizio è attualmente pendente in Commissione Tributaria Regionale.

Quanto al contenzioso Frala, la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, la società e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. E' d'obbligo precisare che per uno dei due rilievi in relazione ai quali i Giudici hanno accolto il ricorso di IPI, l'Ufficio fiscale non ha presentato appello e pertanto, sul punto specifico (del valore di circa Euro 0,2 milioni), la Sentenza è passata in giudicato. In data 5 marzo 2013 si è tenuta l'udienza di trattazione del ricorso in appello dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale, di cui non è ancora noto l'esito.

Nel mese di novembre 2011 è stato notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai fini soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale viene recuperata l'imposta sui costi ritenuti non inerenti e documentati nell'esercizio 2005 (di cui al contenzioso di cui già si è detto). La società ha presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. Non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione del ricorso.

Relativamente alla verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000, è stato notificato nel corso del mese di luglio 2012 un accertamento ai fini IVA per l'esercizio 2008 con il quale è stato contestato un rilievo di importo immateriale e privo di pregio relativo a note di credito per conguaglio spese emesse a favore di clienti che conducono in locazione locali commerciali. L'istanza di annullamento in autotutela presentata dalla società non è stata accolta, pertanto in data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso all'Ufficio fiscale.

Corporate Governance

E' stata approntata una Relazione sulla Corporate Governance che viene allegata al bilancio.

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali; non essendo più tenuta non ha elaborato il documento programmatico sulla sicurezza.

Andamento economico e finanziario Consolidato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
Vendite immobili adjusted	10.340	15.458
Canoni di locazione	12.599	12.828
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	742	1.013
Intermediazione immobiliare e creditizia	1.678	2.029
Prestazioni alberghiere	10.220	9.843
Recupero spese	2.164	2.090
Ricavi	37.743	43.261
Altro	734	702
Altri ricavi	734	702
VALORE DELLA PRODUZIONE	38.477	43.963
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(705)	(13.194)
Acquisti di materiale e servizi esterni	17.282	13.402
Costo del Personale	8.577	8.297
Altri costi operativi	2.878	1.566
Accantonamento fondi	431	539
TOTALE COSTI	29.168	23.804
Rilascio fondi	66	1.505
Margine operativo lordo (EBITDA)	8.670	8.470
Ammortamenti	2.110	2.065
Svalutazione Immobili	-	200
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	6.560	6.205
Proventi (oneri finanziari)	(7.845)	(8.592)
Proventi (oneri straordinari)	-	-
Imposte	(132)	(563)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(1.417)	(2.950)

Il risultato consolidato dell'esercizio 2012 è una perdita di 1,4 milioni di euro, rispetto a una perdita di 2,9 milioni di euro del 2011. Il risultato complessivo è una perdita di 7 milioni di euro

rilevando in questo l'accantonamento a riserva negativa dell'effetto futuro dei derivati contratti per la copertura del rischio tassi di interesse.

I dati di conto economico del 2012 evidenziano un risultato dell'esercizio migliore rispetto a quello del 2011, pur continuando a essere una perdita ora più che dimezzata rispetto all'esercizio precedente. Il risultato è l'effetto di un incremento del 4% del margine operativo lordo attestatosi a 8,7 milioni di euro, margine che beneficia della plusvalenza realizzata con la vendita di un'area in Torino divenuta edificabile e finora utilizzata come parcheggio auto.

Il risultato operativo è cresciuto rispetto allo scorso esercizio del 7% attestandosi a 6,6 milioni di euro, dopo aver speso i costi – che vorremmo definire investimenti – di struttura e organizzazione delle filiali in sei capoluoghi per l'espansione nel settore dei servizi immobiliari, sostenuta da un'incisiva azione di comunicazione e pubblicità per diffondere e rafforzare il marchio IPI, oltre che riportarlo sul mercato dei servizi che nel recente passato aveva quasi abbandonato.

Il risultato finale è poi la risultante di minori oneri finanziari e del positivo impatto delle imposte differite. Coincidenza di fattori vuole che la perdita 2012 corrisponda al maggiore onere nel 2012 della IMU rispetto a quanto pagato in precedenza per ICI.

I ricavi per la vendita immobili 2012 adjusted, tengono conto della vendita nel 2012 dell'area parcheggio classificata in bilancio come attività non corrente e quindi non considerata tra i ricavi secondo i principi contabili, sono diminuiti del 13% rispetto all'esercizio precedente per effetto della diminuzione della vendita di immobili, per i canoni di locazioni diminuiti del 2% in conseguenza di un aumento degli spazi liberi, per le provvigioni di intermediazione immobiliare e creditizia diminuite del 17% e per la diminuzione del 27% dei ricavi dei servizi immobiliari. I ricavi dell'attività alberghiera sono cresciuti del 4%.

La variazione delle rimanenze per 0,7 milioni di euro è la risultante in diminuzione per effetto della vendita di immobili, in aumento per i costi di ristrutturazione in particolare dell'immobile in Milano, via Manzoni e per le indennità per la perdita dell'avviamento riconosciuta a un conduttore alla scadenza di una locazione commerciale.

I costi sono aumentati rispetto al 2011 di 5,3 milioni di euro prevalentemente per i lavori effettuati sull'immobile in Milano, via Manzoni, per l'indennità per la perdita dell'avviamento riconosciuta a un conduttore alla scadenza e riconsegna dei locali di una locazione

commerciale in Milano, via Montenapoleone; per la maggior IMU rispetto alla ICI, oltre a un maggior costo del personale rispetto al 2011 che aveva beneficiato in riduzione del costo della sopravvenienza attiva di 0,7 milioni di euro per debiti verso organi sociali non corrisposti.

La diminuzione degli oneri finanziari rispetto all'esercizio precedente è l'effetto della diminuzione dei tassi di interesse sulla parte di indebitamento non coperta da derivati e alla valutazione a mercato delle opzioni collar di copertura tassi.

Sono state rilevate per la prima volta imposte differite attive, calcolate solo su una piccola parte delle perdite fiscali del Gruppo IPI, calcolate sulla base della media storica di utilizzo delle perdite negli ultimi cinque esercizi entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. Le imposte differite passive sono state determinate sull'importo corrispondente alla plusvalenza realizzata dalla vendita dell'area-parcheggio che sarà dal punto di vista fiscale ripartita su cinque anni.

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
Rimanenze	216.726	215.497
Crediti Commerciali	3.778	5.296
Debiti Commerciali	7.229	6.496
Capitale Circolante Netto Operativo	213.275	214.297
Altre Attività Correnti	12.212	20.805
Altre Passività Correnti	16.072	23.549
Capitale Circolante Netto	209.415	211.553
Immobilizzazioni Materiali	120.521	123.474
Immobilizzazioni Immateriali	325	289
Partecipazioni	74	74
Crediti a lungo termine	111	167
Attività per imposte anticipate	2.070	-
Totale Attivo Immobilizzato	123.101	124.004
TFR	2.548	2.450
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	15.610	14.420
Totale Fondi	18.158	16.870
Capitale Investito Netto	314.358	318.687
Patrimonio Netto	108.589	115.633
Totale Patrimonio Netto	108.589	115.633
<i>Cassa e Banche</i>	(6.317)	(4.702)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(53.440)	(53.047)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	175.622	177.668
<i>Debiti finanziari a breve</i>	53.407	43.781
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	36.497	39.354
Indebitamento Finanziario Netto	205.769	203.054

Ai crediti commerciali sono stati i risconti passivi relativi alla fatturazione dei canoni di locazione effettuata a dicembre 2012 e relativa al primo trimestre 2013.

Le immobilizzazioni materiali comprendono i 6.195 migliaia di euro esposti alla voce "Attività classificate come detenute per la vendita"

Il capitale netto investito al 31 dicembre 2012 è di 314,4 milioni di euro (318,7 milioni di euro al fine del 2011) finanziato per 205,8 milioni di euro dall'indebitamento finanziario e 108,6 milioni di euro da patrimonio netto.

Gli investimenti sono quasi esclusivamente in immobili e altre attività connesse all'attività esercitata.

Sia il capitale circolante netto sia le attività immobilizzate nette, costituite entrambe prevalentemente da immobili, sono variate di poco rispetto al 2011. Le attività correnti sono diminuite in misura prevalente per il rimborso del credito IVA ottenuto nel corso del 2012 e le passività correnti per il pagamento di debiti commerciali.

I Fondi rischi e oneri sono costituiti oltre che dal fondo TFR del personale dal fondo rischi a suo tempo costituito per circa 14 milioni di euro sugli accertamenti fiscali. L'incremento nel 2012 è dovuto alle imposte differite sulla plusvalenza realizzata con la vendita dell'area parcheggio.

Il Patrimonio Netto di euro 108,6 milioni di euro al 31 dicembre 2012 diminuisce rispetto ai 115,6 milioni di euro del 2011 oltre che per il risultato dell'esercizio anche per gli effetti della valutazione al fair value dei contratti derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse.

L'indebitamento finanziario netto è di 205,8 milioni di euro a fine 2012 (considerato un credito finanziario di oltre 53 milioni di euro connesso alla vendita di Porta Vittoria) rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011.

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
AF = Attività fisse	123.101	124.004
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	216.726	215.497
LD = Liquidità differite (crediti)	69.430	79.148
LI = Liquidità immediate	6.317	4.702
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	108.589	115.633
PF = Passività fisse	230.277	233.892
PC = Passività correnti	76.708	73.826
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	415.574	423.351
TP = Totale passività	415.574	423.351
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	292.473	299.347
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 14.512	- 8.371
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	215.765	225.521
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	- 961	10.024

<i>Analisi per indici</i>	€000		
	Formula	2012	2011
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,75	2,82
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,88	0,93
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,44	2,26
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,35	0,38
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	3,81	4,05
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,99	1,14
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	9,99	8,17
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,44	1,91
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,01)	(0,03)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,02	0,01
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,17	0,14
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,23	0,20
Efficienza			
Giorni d'incasso		37	45
Giorni di pagamento		150	191

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempi superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

L'indebitamento finanziario netto è di 205,8 milioni di euro al 31 dicembre 2012 rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2012	31.12.2011
A.	Cassa	16	26
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali <i>- di cui v/ parti correlate</i>	6.301 -	4.676 -
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	6.317	4.702
E.	Crediti finanziari correnti <i>- di cui v/ terzi</i> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ collegate</i>	16 - 16	16 - 16
F.	Debiti bancari correnti	(44.327)	(32.304)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.443)	(10.839)
H.	Altri debiti finanziari correnti <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ altri</i> <i>- di cui v/ banche per finanziamenti</i>	(637) - (637) -	(637) - (637) -
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(53.407)	(43.780)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(47.074)	(39.062)
K.	Debiti bancari non correnti	(175.622)	(177.668)
L.	Crediti finanziari non correnti	53.424	53.031
M.	Altri debiti non correnti	(36.497)	(39.354)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(158.695)	(163.991)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(205.769)	(203.054)

Nel corso dell'esercizio 2012 sono stati rimborsati 9,6 milioni di euro in linea capitale di mutui e finanziamenti in essere, è stato assunto un mutuo ipotecario di 10 milioni di euro e sono stati accantonati circa 5,7 milioni di euro per la valutazione al fair value dei contratti derivati per la copertura del rischio tassi di interesse. L'aumento dell'indebitamento finanziario a fine 2012 è l'effetto di un cash flow complessivo negativo. Solo attraverso un significativo miglioramento dell'attività nei servizi immobiliari e con la vendita di immobili da trading, che attualmente assorbono cassa, possiamo portare il cash flow da negativo in positivo e migliorare la posizione finanziaria, ancorché il Gruppo abbia finora onorato regolarmente le proprie obbligazioni

Sull'indebitamento finanziario sono stati sostenuti oneri finanziari nel 2012 per 9,8 milioni di euro.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine, è a tasso variabile e per circa il 50% del debito il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

L'interest rate swap e il collar contratti nel 2011 per la copertura del rischio tassi di interesse su 130 milioni di euro di debiti finanziari sono considerati di copertura e sono stati trattati in bilancio come previsto dai principi contabili internazionali esponendone l'effetto nei debiti finanziari e nel patrimonio netto e dando indicazione, della variazione di fair value dell'esercizio, nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 65% di fine 2012 (invariato rispetto al 2011) è un indice sostenibile anche nell'attuale contesto di mercato

I crediti finanziari sono prevalentemente rappresentati dal credito di 53 milioni di euro verso Porta Vittoria S.p.A., sorto a seguito della cessione, nel novembre 2009, della partecipazione in detta società. Il credito esigibile dal 31 marzo 2015 è fruttifero di interessi e risulta garantito da pegno sulle azioni che costituiscono l'intero capitale sociale di Porta Vittoria S.p.A. il cui unico socio è la PASI s.a. (Lux)

Andamento economico e finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
Vendite immobili	1.310	6.888
Canoni di locazione	3.180	3.140
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	91	195
Recupero spese	186	209
Ricavi	4.767	10.432
Altro	1.338	1.505
Altri ricavi	1.338	1.505
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.105	11.937
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(1.064)	(5.639)
Acquisti di materiale e servizi esterni	2.795	3.078
Costo del Personale	2.712	2.630
Altri costi operativi	741	597
Accantonamento fondi	70	120
TOTALE COSTI	6.318	6.425
Rilascio fondi	20	1.032
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1.257)	905
Ammortamenti	236	179
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(3.888)	(2.694)
Risultato operativo	(5.381)	(1.968)
Proventi (oneri finanziari)	(2.515)	(2.635)
Imposte	3.755	1.193
Utile (perdita)	(4.141)	(3.410)

La Capogruppo oltre ad esercitare direttamente l'attività immobiliare, svolge funzioni di direzione e coordinamento delle controllate siano esse veicoli per operazioni immobiliare siano esse la società di intermediazione immobiliare o di servizi immobiliari e la società proprietaria e che gestisce gli alberghi e i parcheggi.

Il conto economico 2012 della Capogruppo IPI chiude con una perdita di 4,1 milioni di euro (3,4 milioni di euro nel 2011). I ricavi sono inferiori al 2011 per effetto delle minori vendite di immobili, i costi per 6,3 milioni di euro e gli oneri finanziari per 2,5 milioni di euro sono allineati a quelli dell'esercizio 2011, mentre le svalutazioni delle partecipazioni per 3,9 milioni di euro rappresentano l'effetto delle perdite delle controllate(in particolare le società di intermediazione e servizi immobiliari). Si rimanda alla nota integrativa per il commento delle singole voci.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
Rimanenze	90.721	91.786
Crediti Commerciali	1.202	835
Debiti Commerciali	2.279	2.657
Capitale Circolante Netto Operativo	89.644	89.964
Altre Attività Correnti	12.663	24.433
Altre Passività Correnti	3.553	8.517
Capitale Circolante Netto	98.754	105.880
Immobilizzazioni Materiali	249	242
Immobilizzazioni Immateriali	237	227
Partecipazioni	27.944	26.633
Crediti a lungo termine	89	94
Attività per imposte anticipate	2.070	
Totale Attivo Immobilizzato	30.589	27.196
TFR	717	686
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.613	12.616
Totale Fondi	13.330	13.302
Capitale Investito Netto	116.013	119.774
Patrimonio Netto	100.176	108.380
Totale Patrimonio Netto	100.176	108.380
<i>Cassa e Banche</i>	(1.375)	(1.196)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(154.706)	(148.539)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	110.317	110.976
<i>Debiti finanziari a breve</i>	36.180	23.260
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	25.421	26.893
Indebitamento Finanziario Netto	15.837	11.394

Il capitale netto investito della Capogruppo è di 116,0 milioni di euro (119,8 milioni di euro nel 2011) in prevalenza in immobili e partecipazioni immobiliari, ed è finanziato per 15,8 milioni di euro di indebitamento finanziario netto e per 100,2 milioni di euro da patrimonio netto.

Le variazioni significative sono intervenute sulle attività e passività correnti per effetto dell'incasso del credito IVA e il pagamento di un debito commerciale.

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2012	2011
AF = Attività fisse	30.589	27.196
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	90.721	91.786
LD = Liquidità differite (crediti)	168.571	173.807
LI = Liquidità immediate	1.375	1.196
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	100.176	108.380
PF = Passività fisse	149.068	151.171
PC = Passività correnti	42.012	34.434
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	291.256	293.985
TP = Totale passività	291.256	293.985
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	260.667	266.789
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	69.587	81.184
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	218.655	232.355
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	127.934	140.569

<i>Analisi per indici</i>	€000		
	Formula	2012	2011
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	8,15	9,54
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	3,27	3,99
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,72	1,49
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,52	0,58
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	6,20	7,75
Indice di liquidità	LI+LD/PC	4,05	5,08
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,97	12,49
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,23	1,16
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,04)	(0,03)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	(0,01)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(1,13)	(0,19)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(1,08)	(0,17)
Efficienza			
Giorni d'incasso		92	29
Giorni di pagamento		298	315

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte una tempistica superiore all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 della Capogruppo è negativa per 15,8 milioni di euro rispetto a un valore negativo di 11,4 milioni di euro del 2011. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)		31.12.2012	31.12.2011
A.	Cassa	1	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	1.374	1.196
	- di cui v/parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.375	1.196
E.	Crediti finanziari correnti	19.903	14.130
	- di cui v/parti correlate	19.903	14.130
	- di cui v/terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(20.588)	(8.236)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(3.591)	(7.839)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(12.001)	(7.185)
	- di cui v/parti correlate	(11.364)	(6.543)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(36.180)	(23.260)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.902)	(7.934)
K.	Debiti bancari non correnti	(110.317)	(110.976)
L.	Crediti finanziari non correnti	134.803	134.409
	- di cui v/parti correlate	81.395	81.379
M.	Altri debiti non correnti	(25.421)	(26.893)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(935)	(3.460)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(15.837)	(11.394)

Il peggioramento è sostanzialmente riconducibile all'indebitamento relativo alla valutazione al fair value dei derivati di copertura rischio tassi di interesse e agli oneri finanziari che hanno assorbito cassa.

I crediti finanziari, oltre a quelli intercompany invariati, includono il credito verso Porta Vittoria S.p.A (53 milioni di euro a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, avvenuta a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria, per cui si rimanda ai commenti inseriti in precedenza e a quanto indicato nelle note illustrative.

Andamento società controllate

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di beni immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova, Roma e Tirrenia (Pisa).

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	1.952	2.159	(207)
Altri Proventi	175	264	(89)
EBITDA	(2.443)	(1.636)	(807)
EBIT	(2.482)	(1.689)	(793)
Risultato ante imposte	(2.529)	(1.673)	(856)
Utile (Perdita)	(2.529)	(1.673)	(856)

Per ciascuna delle filiali aperte nel 2011 e 2010 si sono sostenuti e si stanno sostenendo importanti costi di avviamento necessari per strutturare e organizzare la filiale perché si radichi nel territorio, oltre a investimenti importanti in pubblicità per il rilancio del marchio IPI e per l'implementazione del sistema gestionale, costi che sono stati sostanzialmente tutti spesi nell'esercizio.

E' evidente che la pesante diminuzione delle transazioni sul mercato ha penalizzato oltremodo il rilancio di IPI Intermediazione

L'intermediato nel 2012 è stato di 42 milioni di euro rispetto ai 47 milioni di euro del 2011, con provvigioni per 1,9 milioni di euro nel 2012 rispetto ai 2,1 milioni di euro del 2011.

Al 31 dicembre 2012 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per 721 milioni di euro rispetto ai 448 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La fase organizzativa e di apertura delle filiali ha coinciso con una pessima situazione di mercato che ha fortemente penalizzato l'iniziativa di IPI Intermediazione.

Riconoscendo come tuttora valido il progetto di apertura di Filiali dirette, l'attuale situazione di mercato porterà a mantenere viva la struttura con un posizionamento sul segmento degli immobili "corporate" cioè gli immobili degli investitori istituzionali, delle e per le aziende, gli studi professionali, gli edifici direzionali, produttivi e commerciali, i cantieri, e non ultima un'attenzione alle dismissioni dei patrimoni pubblici e privati.

Tutto questo in quadro di particolare attenzione ai costi e agli investimenti, che devono seguire l'andamento dei ricavi

E' proseguita l'attività accessoria di intermediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili, che nel 2012 ha intermediato per 9,7 milioni di euro di mutui rispetto ai 18,4 milioni di euro del 2011.

Con l' entrata in vigore il 30 giugno 2012 delle disposizioni del D.Lgs 141/2010 che ha prescritto l'obbligo di attività esclusiva per le società di mediazione creditizia, quindi ora incompatibile con quella di intermediazione immobiliare, IPI Intermediazione ha ceduto nel novembre 2012, con efficacia dal 1 gennaio 2013, il proprio ramo d'azienda relativo alla mediazione creditizia alla neo costituita consociata ImutuiPI s.r.l.. (unico socio è IPI)

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è positiva per un importo di 2.336 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

IPI SERVIZI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società presta servizi immobiliari di advisory: property e facility management, due diligence e valutazioni, project management oltre che per terzi clienti, fondi immobiliari, investitori istituzionali anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	2.243	1.358	855
Altri Proventi	1	17	(16)
EBITDA	(663)	(779)	116
EBIT	(663)	(779)	116
Risultato ante imposte	(651)	(760)	109
Utile (Perdita)	(672)	(776)	104

I ricavi 2012, non considerando quelli derivanti da appalti di lavori edili e di impianti, sono sostanzialmente in linea rispetto all'esercizio 2011. I ricavi 2012 sono inferiori del 28% circa rispetto al 2011 considerando solo quelli verso terzi esclusi quelli verso società del Gruppo IPI. L'esercizio 2012 si è caratterizzato per l'acquisizione di contratti pluriennali da nuovi clienti,

anche se ancora per importi che non cambiano la situazione economica della società, ma che possono concorrere a migliorarla.

Il risultato 2012 è ancora negativo per 672mila euro, ma la perdita è inferiore all'esercizio 2011.

Nel corso dell'esercizio si sono promosse politiche di riduzione del costo personale che manifesteranno i loro effetti nel 2013.

L'obiettivo della società è di proseguire nell'acquisizione di nuovi clienti e quote di mercato in modo da valorizzare le professionalità e le potenzialità della società per realizzare ricavi di ammontare rilevante e con un risultato d'esercizio positivo.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è positiva per un importo di 1.695 migliaia di euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

MANZONI 44 S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria dell'intero fabbricato in Milano, via Manzoni 44 a destinazione commerciale-terziario-residenziale, con una superficie lorda di pavimento di circa mq.3.000.

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	47	8.639	(8.592)
Altri Proventi	15	0	15
EBITDA	(362)	750	(1.112)
EBIT	(385)	672	(1.057)
Risultato ante imposte	(1.482)	(704)	(778)
Utile (Perdita)	(1.482)	(884)	(598)

Nel corso del 2012 sono stati effettuati importanti lavori di rifacimento degli impianti, ascensori, ristrutturazione box e posti auto, ingresso e scale, per i quali è stato sostenuto nel solo 2012 un costo di 1,5 milioni di euro. Per questo la vendita frazionata in corso è stata in parte congelata e quindi non sono state accettate nuove proposte di vendita.

Con l'ultimazione dei lavori nella primavera 2013 si rilancerà la vendita delle unità immobiliari, contando sulle migliorie apportate.

Dopo la chiusura dell'esercizio è stato stipulato il rogito di vendita di due unità promesse in vendita nel 2012.

La società ha in essere un'apertura di credito ipotecaria di circa 24 milioni di euro, da parte di una banca, oltre ad un'anticipazione della controllante. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è negativa per 30.957 migliaia di euro.

La perdita d'esercizio di 1,5 milioni di euro è determinata dagli oneri finanziari oltre ai costi di gestione e IMU.

Come per gli esercizi passati se necessario la controllante provvederà a far fronte alle necessità di cassa per garantirne il funzionamento.

**ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA DA IPI S.P.A. AL 97,56%
E PARTECIPATA DA LINGOTTO HOTELS SRL AL 2,44%**

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna ,Firenze e Torino che si intendono vendere, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	2.220	1.902	318
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	1.459	1.310	149
EBIT	1.416	1.269	147
Risultato ante imposte	1.237	1.982	(745)
Utile (Perdita)	822	1.549	(727)

I ricavi sono quasi tutti da canoni di locazione dell'immobile in Bologna. La differenza rispetto all'esercizio precedente deriva dalla vendita di una piccola unità immobiliare. La Società nel

2012 ha incassato dividendi dalle controllate per 1,6 milioni di euro rispetto ai 2,1 milioni di euro del 2011.

L'utile d'esercizio di 0,8 milioni di euro rispetto ai 1,5 milioni di euro del 2011 riflette i minori dividendi incassati e i maggiori oneri finanziari sostenuti.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è negativa per 44,1 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 26,6 milioni di euro rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2025) e per la restante parte dal debito finanziario di 17 milioni di euro circa verso la controllante al netto dei depositi bancari.

A dicembre 2012 ISI si è impegnata ad acquistare un immobile da trasformare in Torino con una SLP di circa mq.9.000 libero e utilizzato fino a pochi anni fa' come uffici. Nel mese di febbraio 2013 è stato stipulato il rogito di acquisto per 2,6 milioni di euro.

Per il 2013 si prevede una gestione in linea con quella del 2012, con buone possibilità di poter avviare la valorizzazione dell'immobile in Firenze ed il neo acquistato di Torino, via Bistagno

LINGOTTO 2000 S.P.A. - SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è proprietaria degli uffici, dei magazzini, della Bolla e dell'eliperficie del "Lingotto" di Torino, pertanto i ricavi sono da canoni di locazione o di godimento dei beni da parte di terzi.

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	7.165	7.114	51
Altri Proventi	20	47	(27)
EBITDA	3.551	4.289	(738)
EBIT	2.496	3.251	(755)
Risultato ante imposte	1.510	1.899	(389)
Utile (Perdita)	808	1.194	(386)

I ricavi 2012 sono in linea con quelli dell'esercizio 2011. Nel corso del 2012 si sono liberati circa 6.500 mq di uffici portando il vacancy rate al 18% (2% nel 2011) e l'effetto si vedrà nel 2013. Il risultato d'esercizio è stato penalizzato da un maggior onere per IMU di 338mila euro

A dicembre 2012 la società ha promesso la vendita della bolla-elisuperficie-pista-ristorante che insistono sulla copertura del Lingotto, e si è impegnata ad acquistare un piccolo ufficio nel complesso del Lingotto. Dopo la chiusura dell'esercizio sono stati stipulati gli atti definitivi di vendita realizzando una plusvalenza, nonché l'acquisto dell'ufficio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 negativa per 66.907 migliaia di euro è rappresentata principalmente dal debito regolato a condizioni di mercato verso la capogruppo IPI S.p.A.

La gestione delle locazioni nel 2013 prosegue nella determinazione di concludere nuovi contratti per gli uffici che risultano liberi.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è titolare dei parcheggi siti nel complesso "Lingotto" in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	1.923	2.272	(349)
Altri Proventi	184	478	(294)
EBITDA	6.911	1.006	5.905
EBIT	6.860	937	5.923
Risultato ante imposte	6.857	841	6.016
Utile (Perdita)	4.630	634	3.996

I minori ricavi sono sostanzialmente conseguenza della vendita del parcheggio F avvenuta a giugno 2012.

L'EBITDA ha beneficiato della plusvalenza di 6,8 milioni di euro relativa alla vendita del parcheggio F.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è positiva per 4.765 migliaia di euro, come saldo del conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI S.p.A. Dal 1 gennaio 2013 la

società gestisce direttamente i parcheggi, fino a tale data aveva appaltato la gestione, per questo ha provveduto alla assunzione di 7 persone parte dalla consociata IPI Servizi e parte dal precedente gestore.

Si prevede anche per il 2013 un calo degli incassi e si spera di ottenere anche una riduzione dei costi di gestione, per mantenere la redditività.

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100 %

La società è proprietaria e gestisce gli hotel in Torino: NH Lingotto di 240 camere e NH Lingotto Tech di 140 camere, avvalendosi della organizzazione e del marchio del gruppo alberghiero internazionale NH Hoteles, con il quale è in essere un contratto di management

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	10.255	9.896	359
Altri Proventi	131	196	(65)
EBITDA	133	178	45
EBIT	(458)	(415)	(43)
Risultato ante imposte	(460)	(383)	(77)
Utile (Perdita)	(664)	(467)	(197)

L'esercizio 2012 ha chiuso con i ricavi in progresso del 3,6%, con un EBITDA incrementato rispetto a quello dell'esercizio precedente, nonostante un maggior onere relativo all'IMU di 227mila euro. La perdita dell'esercizio di 664mila euro è maggiore rispetto a quella del 2011 per effetto anche di maggiori imposte dell'esercizio.

L'occupazione nei due alberghi nel periodo si è mantenuta sui livelli dello scorso esercizio assestandosi al 56,3% rispetto al 55,6% del 2011. Il RevPAR (Ricavo medio per Camera Disponibile) è di 63 euro rispetto a 61,82 euro dello scorso esercizio.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è negativa di 354 migliaia di euro ed è principalmente rappresentata dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la Capogruppo al netto dei depositi bancari. Oltre a ciò la società ha un leasing finanziario di un hotel con un residuo debito capitale di 12,5 milioni di euro.

Per il 2013 ci si attende un ulteriore incremento dei ricavi al di sopra dei 10,5 milioni di euro.

MONTENAPO 15. S.P.A. (GIÀ IPI SGR)– SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società proprietaria dell'intero immobile in Milano, via Montenapoleone nel corso del 2012 ha chiuso in modo favorevole il contenzioso aperto con un conduttore che poi ha lasciato lo spazio commerciale che occupava, e ha concluso un interessante contratto di locazione dell'intero immobile che farà aumentare in misura significativa i ricavi nel 2013.

Alla luce del nuovo contratto di locazione è stato anche riscadenzato il mutuo di 40 milioni di euro assunto per finanziare l'acquisto, in modo che l'importo dei canoni di locazione sia sostanzialmente corrispondente alle rate del mutuo.

Andamento economico del 2012:

Importi in €/000	2012	2011	Delta
Ricavi	724	569	155
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	491	342	149
EBIT	475	330	145
Risultato ante imposte	(867)	(872)	(5)
Utile (Perdita)	(1.021)	(968)	(53)

I ricavi si riferiscono a canoni di locazione che ancora non tengono conto, se non in misura marginale, del nuovo contratto di locazione. La perdita dell'esercizio è determinata dagli oneri finanziari.

Dopo la chiusura dell'esercizio è stato liberato per finita locazione anche un altro spazio commerciale nell'immobile, che consente dal 1 marzo 2013 l'entrata in piena efficacia della nuova locazione commerciale.

IMUTUIPI S.R.L.– SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

ImutuiPI S.r.l., società con oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia ai sensi del D.Lgs 141/2010, ha acquisito – con effetto 1 gennaio 2013 - dalla consociata IPI Intermediazione il ramo d'azienda relativo a detta attività.

ImutuiPI ha richiesto e ottenuto in data 6 febbraio 2013 l'iscrizione nel Elenco dei Mediatori Creditizi tenuto dal OAM- Organismo degli Agenti e Mediatori Creditizi costituito dal Ministero delle Finanze e posto sotto la vigilanza di Banca d'Italia.

La società ha iniziato ad operare, ha quindi avviato la fase di start up che pur nella criticità del mercato che vede la banche restringere la concessione di mutui, ha come obiettivo di avere una decina tra dipendenti e collaboratori-agenti (questi in numero prevalente) e di intermediare almeno 20 milioni di euro nel 2013.

ALTRE

Nel mese di dicembre 2012 è stata costituita GHIAC Srl un veicolo per operazioni immobiliari non ancora operativa, così come non lo è ancora Torino Uno S.r.l. (immobiliare destinata a ricevere il conferimento dalla Capogruppo dell'area di Pavia). Sono state incluse nell'area di consolidamento del bilancio 2012

La IPI S.p.A. inoltre detiene il 45% della Gestlotto 6 Società Consortile a.r.l. per euro 41 migliaia e il 49% del Consorzio Parco Industriale di Villastellone per euro 7 migliaia.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate. Essa viene a costituire parte

essenziale del sistema di controllo interno del gruppo facente capo a IPI S.p.A. e del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI DOMANI S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è posseduto per il 60% da Massimo Segre e per il 40% da Franca Bruna Segre) - detiene il controllo di IPI con il 93,334 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2012 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, a condizioni di mercato, che hanno determinato costi per servizi di euro 173 mila circa e debiti commerciali a fine anno per euro 86 mila circa.

Nel corso del 2012 la società Montenapo 15 S.p.A., a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile di Via Montenapoleone avvenuta nel 2011, ha parzialmente rimborsato il credito alla controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. per l'importo di euro 5.780.591 oltre a pagare gli interessi maturati dal 1° aprile 2011 al 31 dicembre 2012 per euro 235.367.

La società IPI Intermediazione S.r.l. ha percepito, dalla controllante indiretta MI.MO.SE S.p.A. una provvigione di euro 72.000 in seguito all'attività di intermediazione per l'acquisto di immobile da parte della controllante indiretta..

Rapporti tra la Società e le sue controllate

Nel 2012 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi per un totale di euro 1.229 mila, relativi a locazione beni immobili (113 mila), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (1.006 mila), servizi di asset management (110 mila);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 560 mila, relativi a consulenze professionali (euro 306 mila), fitti passivi (euro 219 mila) e riaddebiti spese per euro 35 mila.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.542mila, relativi a finanziamenti (euro 1.277mila) e conti correnti di corrispondenza (euro 265mila);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 24mila, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2012 ammontano in totale ad euro 4.118mila e sono rappresentati da crediti commerciali (euro 11mila) e crediti v/controllate per consolidato fiscale (euro 4.107mila).

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2012 ammontano in totale ad euro 706mila così ripartiti: debiti commerciali (euro 556mila), debiti v/ controllate per consolidato fiscale (euro 147 mila) e debiti di altra natura (euro 3mila);

I Crediti Finanziari al 31/12/2012 ammontano in totale ad euro 101,3 milioni e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 20.320mila e fruttiferi per 61.059mila, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato, saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 19.820mila e crediti per interessi per euro 82mila;

I Debiti Finanziari al 31/12/2012 ammontano in totale ad euro 11.314mila e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 11.311mila e debiti per interessi (euro 3 mila).

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato e non ha in essere piani di stock option.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;

- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e a breve termine. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti finanziari, come debiti e crediti commerciali, derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

IPI ha un indebitamento finanziario di circa 260 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi).

L'indebitamento è costituito per oltre il 85% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i parametri di variabilità degli interessi e dei canoni di locazione non sono omogenei, determinando così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le oscillazioni dei tassi di interesse sono molto marcate in questi anni, così come le incertezze sulla loro evoluzione, accentuando così il rischio per la società che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento al 31.12.2012 di circa 250 milioni di euro pari a 2,5 milioni di euro.

In questo scenario IPI ha ritenuto di operare, nel 2011, una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 50%, tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2012 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul mutuo di 27,5 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul mutuo di 93 milioni di euro della società IPI S.p.A. stipulati nel 2011.

Con IRS si è difatto tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto compatibile con il tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo con una option a zero premio, un floor più basso del tasso IRS in quel momento ottenibile in relazione al merito creditizio della società, sostenendo quindi oneri finanziari almeno per un certo periodo inferiori a quelli che sarebbe dovuti con un IRS, e nel contempo proteggendosi per il caso di crescita incontrollata e anomala del Euribor, limitando l'effetto della oscillazione dei tassi di interesse ad un range ben definito e sostenibile per la società.

Nell'esercizio 2012 si è avuto un incremento degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, per negoziazione sugli spread e andamento dei tassi.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 168.067 migliaia di euro (comprese 82.500 migliaia di euro di garanzie prestate per controllate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 53 milioni di euro sono principalmente riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI. L'iniziativa ha trovato la necessaria copertura finanziaria per il suo sviluppo, che rappresenta il presupposto della solvibilità, in quanto i valori di mercato potenziali rappresentati dall'iniziativa saranno in grado, quando realizzati, di soddisfare il credito.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;

- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2012	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	637	49.628	77.786	97.836	225.887
Debiti locazioni finanziarie		3.142	18.886	17.611	39.639
Debiti commerciali terzi	4.403	2.159			6.562
Debiti commerciali verso correlate	6.747				6.747
Altri debiti (*)	2.825	1.070	103		3.998
Totale passività finanziarie	14.612	55.999	96.775	115.447	282.833
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.424		53.024
Crediti commerciali terzi	3.602	4.887			8.489
Fsc					(1.742)
Altri crediti terzi (*)	804		111		915
Disponibilità liquide	3.009	3.308			4.702
Totale attività finanziarie	7.431	8.195	53.535	-	65.404
Esposizione netta al 31 dicembre 2012	(7.181)	(47.804)	(43.240)	(115.447)	(217.429)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2011	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	637	40.116	89.048	88.620	218.421
Debiti locazioni finanziarie		3.028	11.919	27.435	42.382
Debiti commerciali terzi	2.868	2.961			5.829
Debiti commerciali verso correlate	667	13.998			14.665
Altri debiti (*)	991	1.070	386		2.447
Totale passività finanziarie	5.163	61.173	101.353	116.055	283.744
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.031		53.031
Crediti commerciali terzi	4.305	4.209			8.514
Fsc					(1.484)
Altri crediti terzi (*)	368		167		535
Disponibilità liquide	4.702				4.702
Totale attività finanziarie	9.391	4.209	53.198	-	65.314
Esposizione netta al 31 dicembre 2011	4.228	(56.964)	(48.155)	(116.055)	(218.430)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

La parte entro l'anno è per la quasi totalità legata alla vendita degli immobili.

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Nel corso dell'esercizio si sono finalizzate alcune operazioni già commentate che hanno visto l'estinzione di debiti a breve termine e il riposizionamento a medio lungo termine dell'indebitamento finanziario.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001 (responsabilità da reato degli enti collettivi) che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno della organizzazione aziendale..

La finalità di rispondere alla suddetta normativa, che è stata alla base della redazione del modello, non deve tuttavia porre in secondo piano la volontà di diffondere all'interno del gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Il Modello Organizzativo nonché il Codice Etico sono stati aggiornati alla luce delle nuove disposizioni normative entrate in vigore.

Il rispetto delle regole è assicurato dall'apposito Organismo di Vigilanza nominato con funzioni di monitoraggio del rispetto delle regole e del codice etico.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Alcuni avvenimenti, fatti e iniziative per lo più rientranti nell'ordinaria attività, ma con una certa significatività, sono stati già rappresentati nella Relazione, in particolare la decisione della Commissione Tributaria Provinciale che ha annullato l'accertamento IRES 2006 sul presupposto di una fattispecie elusiva, rendendo nuovamente disponibili le perdite pregresse per circa 34 milioni di euro.

Dopo la chiusura dell'esercizio è stata perfezionata la vendita, che ha generato una plusvalenza, degli immobili strumentali (bolla-elisuperficie-pista-ristorante) che insistono sul roof del Lingotto e l'acquisto di un piccolo ufficio al Lingotto e di un immobile vuoto in Torino da trasformare, utilizzato in passato come uffici, con una slp di mq.9.000 circa.

L'andamento del Gruppo IPI nel 2013 sarà influenzato dall'andamento dell'economia, ora in una fase recessiva di intensità e durata non prevedibili, e dal credito al settore immobiliare ora molto ridotto oltretutto essere molto oneroso.

Per l'evoluzione prevedibile della gestione, dobbiamo ribadire quanto già prospettato lo scorso anno e cioè l'obiettivo di vendita di alcuni immobili per recuperare maggiore flessibilità finanziaria e per finanziare alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili e aree, oltre a consentire anche possibili investimenti in operazioni con altri partner. Nello stesso tempo una crescita dei ricavi nei servizi immobiliari, sarà l'altra componente su cui contare per conseguire un risultato che si auspica possa essere non più negativo, sempreché il quadro generale migliori nel corso del 2013.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2012 di IPI S.p.A., che vi abbiamo proposto, che si chiude con una perdita di euro 4.140.811,43
- 2) di coprire la perdita di euro 4.140.811,43 mediante utilizzo per corrispondente ammontare della riserva sovrapprezzo azioni.

Torino, 12 marzo 2013

per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Firma sull'originale