



# DOCUMENTO DI AMMISSIONE



09/01/2018, Torino (TO)

## **IPI S.p.A**

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 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.

### **DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

alla negoziazione degli strumenti finanziari denominati "IPI S.p.A. 5% 2018 – 2023" sul Segmento Professionale (ExtraMOT PRO) del Mercato ExtraMOT organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (ISIN n. IT0005284390)

**COLLOCAMENTO RISERVATO RIENTRANTE NEI CASI DI INAPPLICABILITA' DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI OFFERTA AL PUBBLICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 100 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.58 DEL 24 FEBBRAIO 1998 E 34 TER DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N.11971 DEL 14 MAGGIO 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO**

Il prestito è emesso in regime di dematerializzazione ai sensi del Decreto Legislativo 58/98 e successive modifiche e accentrato presso Monte Titoli S.p.A.

**CONSOB E BORSA ITALIANA NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DI QUESTO DOCUMENTO DI AMMISSIONE.**

---

Il presente Documento è redatto in conformità al Regolamento del Mercato ExtraMOT ai fini dell'ammissione alla negoziazione sul segmento ExtraMOT PRO delle Obbligazioni "IPI S.p.A. 5% 2018 – 2023" e non costituisce un prospetto ai sensi del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modificazioni.

Torino (TO), 09/01/2018

Documento di Ammissione messo a disposizione presso la sede legale di IPI SpA (Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino) e sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)

Il presente Documento di Ammissione si riferisce ed è stato predisposto in relazione all'operazione di ammissione alla negoziazione del prestito costituito da Obbligazioni emesse dalla società IPI SpA ("**Emittente**"), denominato "IPI SpA 5% 2018 - 2023", sul segmento professionale del mercato ExtraMOT denominato ExtraMOT PRO, sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A. ed è stato redatto in conformità al relativo regolamento del mercato.

Né il presente Documento di Ammissione né l'operazione descritta nel presente documento costituiscono un'offerta al pubblico di strumenti finanziari né un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Testo Unico della Finanza e dal Regolamento Consob 11971/1999. Pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Comunitario 809/2004/CE. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 2003/71/CE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del Testo Unico della Finanza, ivi incluso il Regolamento Consob 11971/1999.

Le Obbligazioni sono state offerte esclusivamente ad "*investitori professionali*" (di cui all'allegato II, parte 1 e 2 della direttiva 2014/65/CE (MiFID II)) assoggettati a vigilanza prudenziale a norma delle leggi speciali, in prossimità dell'ammissione alle negoziazioni su ExtraMOT, ai sensi e per gli effetti del Regolamento ExtraMOT, nell'ambito di un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del Testo Unico della Finanza e dall'articolo 34-*ter* del Regolamento Consob 11971/1999 e quindi senza offerta al pubblico delle obbligazioni.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli investitori e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento ExtraMOT.

## INDICE

Parte I – DEFINIZIONI .....	7
Parte II – PERSONE RESPONSABILI .....	9
1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE .....	9
2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....	9
Parte III – FATTORI DI RISCHIO .....	10
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL’EMITTENTE .....	10
1.1 Rischio Emittente .....	10
1.2 Rischi connessi ai tempi di incasso dei pagamenti dai clienti .....	10
1.3 Rischi connessi all’indebitamento .....	10
1.4 Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all’eventuale mancato rinnovo degli stessi .....	12
1.5 Rischi connessi al tasso di interesse .....	12
1.6 Rischi connessi al tasso di cambio.....	12
1.7 Rischi legali .....	12
1.7.1 Contenziosi civili.....	12
1.7.2 Contenziosi tributari.....	13
1.8 Rischi legati ai rapporti dell’Emittente con parti correlate .....	15
1.9 Rischi connessi alla strategia di crescita dell’Emittente .....	15
1.10 Rischi legati alla concessione di fidejussioni.....	15
1.11 Rischi legati alla dipendenza dell’Emittente da alcune figure chiave .....	15
1.12 Rischio operativo.....	15
1.13 Rischio di dipendenza da singoli clienti.....	16
1.14 Rischio di credito.....	16
1.15 Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche. ....	16
1.16 Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria .....	16
1.17 Rischi connessi all’evoluzione del mercato immobiliare .....	16
2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE OBBLIGAZIONI.....	16
2.1 Rischio di credito per il sottoscrittore .....	16
2.2 Rischio di tasso relativo alle obbligazioni .....	17
2.3 Rischio di liquidità delle obbligazioni .....	17
2.4 Rischio correlato all’assenza del rating di titoli.....	17
2.5 Rischio relativo alla vendita delle Obbligazioni prima della scadenza .....	17

2.6 Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente.....	17
2.7 Rischio derivante dalle modifiche al regime fiscale .....	17
2.8 Rischi relativi ai conflitti di interesse .....	17
2.9 Rischio connesso alla possibilità di rimborso anticipato.....	17
Parte IV – INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE .....	18
1. PROFILO SOCIETARIO .....	18
2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' .....	18
3. FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITA' DELL'EMITTENTE .....	18
4. DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE.....	18
5. LUOGO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO NUMERO DI ISCRIZIONE .....	18
6. DATA DI ISCRIZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE .....	18
7. DOMICILIO E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASA ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E SEDE SOCIALE.....	19
8. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E COLLEGIO SINDACALE.....	19
9. SOCIETÀ DI REVISIONE .....	19
10. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2016 .....	19
Parte V – STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	20
1. SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE .....	20
2. DIPENDENZA DA ALTRI SOGGETTI ALL'INTERNO DEL GRUPPO.....	23
Parte VI – PRINCIPALI AZIONISTI.....	24
1. ACCORDI SOCIETARI .....	24
Parte VII – RAGIONI DELL'EMISSIONE E IMPIEGO DEI PROVENTI.....	25
Parte VIII – ULTERIORI EMISSIONI ALLA DATA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI AMMISSIONE .....	26
Parte IX – INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE.....	27
Principali dati Economico-Finanziari Consolidati .....	27
Parte X – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .	28
Parte XI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE.....	29
1. MERCATO DI QUOTAZIONE.....	29
2. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE .....	29
3. DENOMINAZIONE E INDIRIZZO DEGLI ORGANISMI INCARICATI DEL SERVIZIO FINANZIARIO .....	29
4. ALTRI MERCATI REGOLAMENTATI E SISTEMI MULTILATERALI DI NEGOZIAZIONE.....	29
5. INTERMEDIARI NELLE OPERAZIONE SUL MERCATO SECONDARIO .....	29
PARTE XII RESTRIZIONI ALLA CIRCOLAZIONE DEI TITOLI .....	30
Allegato 1 – REGOLAMENTO DEL PRESTITO .....	31

Allegato 2 – BILANCIO CONSOLIDATO DELL'EMITTENTE AL 31 DICEMBRE 2016 E RELATIVE CERTIFICAZIONI .....	32
---	----

**Parte I – DEFINIZIONI**

Viene riportato qui di seguito l'elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del seguente Documento di Ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6;
<b>Consob</b>	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede a Roma, Via G.B. Martini n.3;
<b>Data del Documento di Ammissione</b>	Il 09/01/2018, data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente;
<b>Data di Emissione</b>	Il 10/01/2018;
<b>Documento di Ammissione</b>	Il presente documento di ammissione alla negoziazione delle obbligazioni redatto secondo le linee guida indicate nel Regolamento ExtraMOT;
<b>Emittente o IPI o la Società</b>	IPI S.p.A. con sede legale in Torino, Via Nizza n°262/59, capitale sociale sottoscritto e interamente versato euro 82.078.066, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 02685530012;
<b>Mi.Mo.Se.</b>	Mi.Mo.Se. S.p.A. con sede in Torino via Valeggio n° 41, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Torino 0791860018, società che, tramite la controllata al 100% IPI DOMANI S.p.A., con sede in Torino via Valeggio n° 41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 10101910015 controlla IPI;
<b>ExtraMOT o Mercato ExtraMOT</b>	Il sistema multilaterale di negoziazione delle obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana denominato "ExtraMOT";
<b>ExtraMOT PRO o Segmento ExtraMOT PRO</b>	Il segmento professionale del Mercato ExtraMOT, organizzato e gestito da Borsa Italiana, dove sono negoziati determinati strumenti finanziari (includere le obbligazioni e i titoli di debito) e accessibile solo a investitori professionali (come definiti nel Regolamento del Mercato ExtraMOT);
<b>Giorno Lavorativo</b>	Qualsiasi giorno in cui il Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) è operante per il pagamento in "Euro";
<b>Investitori Professionali</b>	Indica i soggetti di cui all'allegato II, parte 1 e 2 della direttiva 2014/65/CE (MiFID II). Tale definizione indica inoltre gli "investitori qualificati" ossia i soggetti di cui all'art. 100 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") che, in forza del duplice rinvio all'art. 34-ter del Regolamento Emittenti e all'art. 26 del Regolamento Intermediari equivale alla definizione di "Clienti Professionali" prevista dalla disciplina MiFID II.
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6;
<b>Obbligazionista</b>	Il titolare, tempo per tempo delle Obbligazioni;
<b>Prestito</b>	Il prestito, costituito da obbligazioni, di ammontare nominale complessivo massimo di Euro 20 milioni, emesso dall'Emittente alla Data di Emissione;
<b>Prezzo di Emissione</b>	Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione ad un prezzo pari al 100% del loro valore nominale, vale a dire al prezzo di emissione di ciascuna Obbligazione, pari ad Euro 100.000,00;
<b>Data di Godimento</b>	Indica il 10/01/2018;
<b>Data di Scadenza</b>	Indica il 10/01/2023;

<b>Data di Pagamento</b>	Indica il 10 gennaio ed il 10 luglio di ogni anno;
<b>Regolamento del Prestito</b>	Il Regolamento del Prestito – Allegato 1 al presente Documento;
<b>Regolamento ExtraMOT o Regolamento del Mercato ExtraMOT</b>	Il Regolamento di gestione e funzionamento del Mercato ExtraMOT emesso da Borsa Italiana, in vigore dall'8 giugno 2009 (come di volta in volta modificato e integrato);
<b>Tasso di Interesse</b>	Il tasso di interesse fisso nominale annuo applicabile ai Titoli, come meglio definito nell'Articolo 6 del Regolamento del Prestito;
<b>Testo Unico o TUF</b>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato;
<b>Titoli</b>	I titoli costituenti il Prestito Obbligazionario emesso da IPI;
<b>Valore Nominale</b>	Indica il valore nominale di ciascuna obbligazione, come meglio definito nell'Articolo 1 del Regolamento del Prestito.



**Parte II – PERSONE RESPONSABILI**

**1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

La responsabilità per i dati e le notizie contenuti nel presente Documento di Ammissione è assunta da IPI S.p.A., con sede legale a Torino, Via Nizza, 262/59 – 10126, Torino (TO), in qualità di Emittente le Obbligazioni.

**2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ**

IPI S.p.A., in qualità di Emittente, nonché di persona giuridica responsabile, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

## Parte III – FATTORI DI RISCHIO

L'investimento negli strumenti finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in obbligazioni. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, sulle sue prospettive e sul valore del titolo per cui i portatori potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute. La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

*Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono, pertanto, invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui esso opera e agli strumenti finanziari dell'Emittente, congiuntamente a tutte le informazioni relative all'ammissione alla negoziazione e alle modalità di negoziazione relative a tali strumenti finanziari. I fattori di rischio descritti nella presente Parte III "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nelle altre sezioni del Documento di Ammissione. I rinvii a parti, sezioni, capitoli e paragrafi si riferiscono alle parti, sezioni, ai capitoli e ai paragrafi del Documento di Ammissione.*

### 1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE

#### 1.1 Rischio Emittente

Le obbligazioni sono strumenti finanziari che presentano profili di rischio rendimento per la cui valutazione è richiesta particolare competenza. E' opportuno pertanto che gli investitori valutino attentamente se le obbligazioni costituiscono un investimento idoneo alla loro specifica situazione.

Gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi allo strumento finanziario oggetto di investimento, all'Emittente ed al settore di attività in cui opera, unitamente a tutte le informazioni relative alle condizioni di emissione delle Obbligazioni, all'ammissione alla negoziazione ed alle modalità di negoziazione al fine di decidere in maniera consapevole se le obbligazioni costituiscono un investimento idoneo alla loro specifica situazione.

Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e sulle sue prospettive e gli Obbligazionisti potrebbero perdere, in tutto o in parte, la remunerazione pattuita per il loro investimento, ovvero il loro investimento. Tali effetti negativi sulla Società e sulle Obbligazioni si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti alla Società e non prevedibili dalla stessa, tali da esporre la Società ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero qualora fattori di rischio oggi non ritenuti significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nelle altre sezioni del presente Documento di Ammissione.

#### 1.2 Rischi connessi ai tempi di incasso dei pagamenti dai clienti

Essendo la maggior parte dei crediti verso clienti per vendite e locazione di immobili, i tempi di incasso non costituiscono un rischio sostanziale avvenendo l'incasso al momento della vendita e per le locazioni alle scadenze contrattuali trimestrali. L'inadempimento è una eccezione. Per i servizi immobiliari l'ammontare dei crediti è in valore assoluto limitato e frazionato su più clienti.

Il ritardo nell'incasso dei crediti verso clienti costituisce un rischio limitato come impatto sulle fonti finanziarie dell'Emittente, non si può tuttavia escludere che in futuro i tempi di incasso dei crediti verso clienti peggiorino con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

#### 1.3 Rischi connessi all'indebitamento

L'Emittente reperisce le proprie risorse finanziarie sia tramite il tradizionale canale bancario, con strumenti ordinari quali finanziamenti a medio/lungo termine, mutui, contratti di leasing, affidamenti bancari a breve termine che tramite canali complementari, con l'emissione di strumenti obbligazionari.

Alla data del 31 dicembre 2016 l'indebitamento finanziario è di 195,9 milioni di euro rispetto ai 245,7 milioni di euro al 31 dicembre 2015, con un miglioramento di 49,8 milioni determinato dall'estinzione del mutuo ipotecario relativo all'immobile in Milano, via Montenapoleone, dall'ammortamento come da contratto degli altri finanziamenti e dal non utilizzo delle aperture di credito.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016 è negativa per 152,4 milioni di euro (232,6 milioni a fine 2015) e il miglioramento è l'effetto delle operazioni concluse nell'anno.

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

L'indebitamento finanziario è prevalentemente a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con contratti derivati. Il Loan to Value (debito finanziario/fair value degli immobili) del 62% a fine 2016 (61% al 2015).

Alla data del 30 giugno 2017 l'Emittente registra un indebitamento finanziario di 182,2 milioni di euro a fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 254,1 milioni di euro e un loan to value (LTV) del 58%.

(€/000)	31/12/2015	31/12/2016	30/06/2017	Variazione 30/06/2017 - 31/12/2016
Cassa	65	56	52	4
Altre disponibilità liquide	11.770	42.213	20.333	21.880
<b>(A) Totale Disponibilità liquide</b>	<b>11.835</b>	<b>42.269</b>	<b>20.385</b>	<b>21.884</b>
Crediti finanziari correnti	1.302	1.304	0	1.304
Debiti vs Banche correnti	-19.012	-7.865	-3.364	-4.501
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-16.801	-18.758	-22.782	4.024
Altri debiti finanziari correnti	-613	0	0	0
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-36.426</b>	<b>-26.623</b>	<b>-26.146</b>	<b>-477</b>
<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>-23.289</b>	<b>16.950</b>	<b>-5.761</b>	<b>22.711</b>
Debiti vs Banche non correnti	-189.088	-150.771	-138.299	-12.472
Altri debiti non correnti	-20.199	-18.541	-17.786	-755
<b>(D) Debiti finanziari a m/l termine</b>	<b>-209.287</b>	<b>-169.312</b>	<b>-156.085</b>	<b>-13.227</b>
<b>(F = B+D-A) PFN</b>	<b>-232.576</b>	<b>-152.362</b>	<b>-161.846</b>	<b>9.484</b>

Fonte: Management account

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista di risorse finanziarie e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari.

Per ridurre il rischio di liquidità gli investimenti sono finanziati con mutui e finanziamenti a medio e lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine o in scadenza, in modo che i redditi degli investimenti (nella fattispecie i canoni di locazione) vadano a coprire l'ammontare delle rate di ammortamento del debito.

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.

Resta comunque inteso che non vi è garanzia che in futuro l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli in scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute dalla stessa fino alla data del presente Documento di Ammissione.

Conseguentemente, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di ottenere credito da parte del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e/o limitarne la capacità di crescita.

I contratti di finanziamento di cui la Società è parte, secondo quanto normalmente richiesto dagli istituti bancari, impongono il rispetto di specifici covenant di fare e di non fare tipici per contratti della specie. In caso di mancato rispetto di tali covenant gli istituti bancari hanno la facoltà di risolvere i contratti accelerando il relativo rimborso.

Sebbene la Società alla data del Documento di Ammissione abbia correttamente adempiuto agli obblighi posti a proprio carico, non è possibile escludere che in futuro possa non essere in grado di far fronte agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare i covenant con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

#### 1.4 Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi

Alcuni immobili sono locati a un solo conduttore e in altri immobili vi sono dei conduttori di grandi spazi. La scadenza dei contratti di locazione non è uniforme e quindi non si ha una concentrazione di rischio, tuttavia il mancato rinnovo a scadenza di alcuni contratti di ampi spazi può comportare la perdita di flussi di cassa importanti per il tempo necessario a trovare un altro conduttore, tempi che nell'attuale contesto economico potrebbero essere anche lunghi e il nuovo contratto di locazione potrebbe essere concluso a condizioni economiche peggiori rispetto a quello in corso.

#### 1.5 Rischi connessi al 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.

Il Gruppo al 31 dicembre 2016 aveva una Posizione Finanziaria Netta di circa 152 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), fatta eccezione per il prestito obbligazionario di residui ad oggi 18 milioni che è a tasso fisso del 7%. Alla data del 30 giugno 2017 la Posizione Finanziaria Netta si attesta a circa 161 milioni di euro, in peggioramento di 9,4 milioni di euro in funzione dell'acquisto delle partecipazioni nel settore dei servizi immobiliari ed alla definizione di un contenzioso che ha comportato l'esborso finanziario di oltre 1,2 milioni di euro.

L'indebitamento è costituito per circa l'86% 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 tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi.

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 basis point sull'indebitamento al 31.12.2016 di circa 99 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione 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. Nel corso del 2016 si è anche ritenuto opportuno sostituire uno degli strumenti (IRS) per la copertura del rischio tassi con un analogo strumento (IRS) con altra banca che consente una gestione più efficiente dello strumento stesso (a garanzia delle variazioni negative per la società nel precedente si costituiva un deposito in numerario, con la nuova banca la variazione a debito del Gruppo IPI è coperta da una linea di credito, liberando così della liquidità utile per l'attività caratteristica del Gruppo).

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.

Alla data del Documento di Ammissione sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 22,02 milioni di euro al 31/12/2017 contratto dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 68,8 milioni di euro al 30/11/2017 della società IPI S.p.A. Al 29 dicembre 2017 il contratto IRS, riconducibile alla ISI S.r.l., registra un MTM pari a Eur 714.718,89 negativi (Nozionale di riferimento Eur 22.020.666,81) ed il contratto Collar, riconducibile alla IPI S.p.A., registra un MTM pari a Eur 7.850.277,53 (Nozionale di riferimento Eur 68.863.135,64).

Con IRS si è tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto migliorativo rispetto al 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 2,5%, 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 2016 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 12%, non considerato l'effetto di circa 2,3 milioni derivante dalla sostituzione dell'IRS peraltro già rilevato nel bilancio dell'esercizio precedente nella riserva copertura flussi di cassa. La riduzione degli oneri è conseguente sia all'andamento dei tassi sia alla riduzione dell'indebitamento.

Non si può tuttavia escludere che, in caso di aumento dei tassi di interesse, l'aumento degli oneri finanziari a carico della Società relativi all'indebitamento attuale o futuro a tasso variabile e/o fisso potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

#### 1.6 Rischi connessi al tasso di cambio

Alla data di stesura del presente Documento di Ammissione non sussistono rischi connessi alle variazioni dei tassi di cambio che possano avere un impatto sulla situazione economico patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione non si può tuttavia escludere che l'esposizione a tale rischio possa aumentare in futuro, parallelamente all'avvio di nuove iniziative nell'ambito di operazioni su mercati esteri.

#### 1.7 Rischi legali

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle vertenze giudiziali cui l'Emittente è convenuto in ragione dell'esercizio della propria attività.

##### 1.7.1 Contenziosi civili

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:

- Lingotto Parking ha avviato un procedimento avanti il TAR quale organo giurisdizionale parimenti competente, al fine di ottenere una pronuncia in ambito amministrativo circa la legittimità dell'applicazione del canone di concessione (circa 550mila euro all'anno) richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola la gestione dei parcheggi ad uso pubblico. La pronuncia in

primo grado è stata di rigetto della domanda di Lingotto Parking ed è attualmente pendente ricorso, avverso tale decisione, avanti il Consiglio di Stato.

- Un avvocato che vantava crediti nei confronti di terzi soggetti, per prestazioni professionali di oltre 3 milioni di euro, ha citato in giudizio IPI e le sue controparti per sentire dichiarare inefficaci gli accordi del 2009 che portarono alla cessione da parte di IPI della società Porta Vittoria S.p.A., nonché dei relativi crediti e delle compensazioni intervenute tra le parti. Il Tribunale di Milano, con sentenza di primo grado, ha respinto le domande proposte nei confronti di IPI condannando altresì il professionista alla rifusione delle spese legali. Il professionista ha impugnato la sentenza e la causa è in decisione da parte della Corte d'Appello.
- Nell'ambito di un progetto di riqualificazione di un complesso industriale dismesso in Pavia denominato "Ex Snia Viscosa" di cui Torino Uno s.r.l. è proprietaria di parte dell'area per 47.700 mq, la controllata da IPI ha convenuto in giudizio la Società proprietaria della porzione maggiore dell'area al fine di veder accertato l'obbligo contrattuale di provvedere alle bonifiche della parte di area di proprietà di Torino Uno s.r.l. (di cui IPI è unico socio) e di conseguenza condannarle all'esecuzione di tutte le attività di bonifica occorrenti. In altri termini IPI aveva acquistato questa porzione di area con l'impegno da parte dei cedenti a bonificarla a loro cura e spese, impegno per ora disatteso. E' stato inoltre richiesto giudizialmente alle medesime convenute il risarcimento di tutte le spese di bonifica eventualmente effettuate da Torino Uno per attività eventualmente imposte dalle Autorità Amministrative nonché la liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area. Il procedimento è attualmente in appello avendo IPI impugnato la pronuncia di primo grado di rigetto delle domande proposte. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non essendo stato ancora redatto né un progetto di bonifica ma nemmeno un piano di caratterizzazione completo.

### 1.7.2 Contenziosi tributari

Diversi sono i contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate per lo più relativi ad operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. In particolare: dalle 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., successivamente incorporata in IPI S.p.A.

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 strutturarono 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 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); pur nella convinzione che tali imposte non fossero dovute, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni di 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.

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale; IPI ed ISI si sono ritualmente costituite in giudizio presentando appello incidentale. La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 77/22/13, ribaltando il giudizio della Commissione Provinciale, ha confermato l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva contestata dall'Agenzia delle Entrate, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi. IPI ha interposto ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiesto alla Commissione Tributaria Regionale la sospensione della riscossione. In data 21 febbraio 2014, il Collegio ha accolto l'istanza di sospensione subordinandola a iscrizione volontaria di ipoteca da parte delle società richiedenti su beni immobili liberi e eventualmente per il residuo su quelli già vincolati. In data 17 ottobre 2014 le società hanno trasmesso all'Ufficio fiscale l'atto di iscrizione volontaria di ipoteca, Rogito Notaio Lazzaroni, registrato a Torino il 15 ottobre 2014, su immobili in Napoli, Villastellone e Torino, via P. Amedeo, per un valore complessivo di Euro 33,9 milioni.

Nel corso del mese di dicembre 2011, inoltre, furono 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 vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu prontamente impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES fu annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto fu notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale motivò il proprio comportamento con il fatto che i termini di decadenza dovevano intendersi raddoppiati (non quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione bensì otto) in quanto la violazione contestata avrebbe comportato 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, vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò 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 accumulatesi 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 sono ritornate 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. In data 3 ottobre 2013 l'Ufficio ha notificato alla Società ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 29/03/13. In data 2 dicembre 2013 la Società ha notificato all'Ufficio le proprie controdeduzioni e appello incidentale. La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 1451/38/14 del 17 novembre 2014, ha confermato le decisioni dei Giudici di prime cure. L'Agenzia delle Entrate tramite l'Avvocatura dello Stato ha proposto ricorso per Cassazione. La società, a mezzo dei propri legali, ha presentato controricorso e ricorso incidentale. L'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso avverso il ricorso incidentale.

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 precedenti, nel corso delle quali era stata contestata la presunta indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. 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. In data 18 novembre 2013 è avvenuta la trattazione ed è stata pronunciata la Sentenza 176/38/13 con cui i Giudici hanno rigettato l'appello presentato dall'Ufficio. L'Agenzia delle Entrate, tramite l'Avvocatura dello Stato, ha proposto ricorso per Cassazione; la società ha presentato controricorso. Quanto al contenzioso relativo a Frala (incorporata in IPI), la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, IPI e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. In relazione ad 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 2 luglio 2013 si è tenuta l'udienza di trattazione del ricorso in appello dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale; i Giudici della CTR, con Sentenza 178/36/13, depositata in data 15 dicembre 2013, hanno confermato le decisioni impugnate e rigettato gli appelli.

La Società ha proposto ricorso per Cassazione; l'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso. Nel mese di novembre 2011 è stato inoltre notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai fini soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale è stata 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. Con Sentenza n. 1369/04/14 del 10 aprile 2014, depositata in data 26 giugno 2014, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto le motivazioni della società accogliendo integralmente il ricorso. L'Ufficio fiscale ha appellato la Sentenza nel corso del mese di febbraio 2015; la società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni. In data 22 giugno 2016 si è tenuta l'udienza di trattazione in Commissione Tributaria Regionale. Con sentenza depositata in data 27 settembre 2017 la Commissione ha respinto l'appello dell'Ufficio, compensando le spese di giudizio.

Relativamente alla verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000 S.p.A., 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. In data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso all'Ufficio fiscale. Con sentenza emessa in data 11 giugno 2015, depositata in data 8 ottobre 2015, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso e condannato l'Ufficio al pagamento delle spese. L'Ufficio fiscale ha presentato ricorso in appello in Commissione Tributaria Regionale. In data 13 maggio 2016 la Società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni. Con sentenza del 19 settembre 2017, depositata in data 11 ottobre 2017 la Commissione ha respinto l'appello dell'Ufficio, condannandolo alla rifusione delle spese di giudizio.

In data 4 ottobre 2016 è stato notificato a carico di MANZONI 44 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto d'immobili stipulato il 13 ottobre 2010. Con tale atto la società aveva riscattato da società di leasing un compendio immobiliare sito in Milano, Via Manzoni 44, costituito da immobili strumentali ed abitativi, beneficiando – relativamente agli immobili abitativi - della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili nell'arco di un triennio.

L'Ufficio fiscale ha ritenuto di carattere elusivo la rivendita delle due unità immobiliari di carattere abitativo a favore della società del gruppo GHAC in quanto l'operazione sarebbe priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito, pur nel rispetto delle norme fiscali, che costituirebbe la ragione precipua dell'operazione. La società, che già in sede di contraddittorio ha cercato di dimostrare la correttezza del proprio operato, ha presentato nei termini di legge il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, in data 2 dicembre 2016, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi). Con Sentenza n. 5286 del 23 giugno 2017, depositata in data 12 settembre 2017, la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto il ricorso della Società, che ha richiesto il rimborso delle somme pagate.

Successivamente, in data 23 ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate di Torino ha notificato a Ghiac S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto di immobili stipulato in data 11 ottobre 2013 (venditrice Manzoni 44 S.r.l.). La Società aveva, anche in questo caso, beneficiato della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili abitativi nell'arco di un triennio. Le maggiori imposte richieste in pagamento sono in questo caso dovute (non essendosi realizzata alcuna vendita degli immobili nell'arco del triennio) e sono state versate in data 5 dicembre 2017 (Euro 834.954,62); la Società adotterà peraltro, a propria tutela, ogni misura atta ad evitare che le richieste pervenute da due distinti Uffici in relazione alla medesima fattispecie concretizzino un'indebita duplicazione d'imposta, in spregio ai principi di capacità contributiva.

Tutto ciò premesso, non si può escludere che in futuro i rischi connessi alle operazioni indicate o relativi a nuove manifestazioni di contenziosi legali e fiscali possano manifestarsi, determinando delle conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

### 1.8 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate

Per quanto concerne i rapporti dell'Emittente con le parti correlate, si segnala che non si registrano operazioni di particolare entità in grado di influire sul normale andamento aziendale. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con possibili conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

### 1.9 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente

La strategia di crescita comporta l'adozione di nuovi investimenti, di conseguenza, pur ponendo la Società la massima attenzione nella programmazione e gestione di tali eventi programmati è possibile che si generino dei rischi operativi. Qualora tali investimenti attuali e futuri non dovessero generare il ritorno economico previsto dall'Emittente, ci potrebbero essere effetti negativi e pregiudizievoli sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e sui risultati operativi dell'Emittente.

### 1.10 Rischi legati alla concessione di fidejussioni

Alla data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere le seguenti fidejussioni e garanzie reali:

(€/000)	31/12/2016	31/12/2015
<b>GARANZIE PRESTATE</b>	<b>125.511</b>	<b>125.361</b>
- Fidejussioni a favore di terzi	31.867	31.717
- Fidejussioni IPI nell'interesse delle controllate	93.644	93.644
<b>GARANZIE REALI</b>	<b>115.346</b>	<b>115.536</b>
- Pegni	17.264	17.264
- Ipoteche	97.682	97.682
- Impegni	400	590

Fonte: Management account

Le Garanzie prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11.144 migliaia;
- Alla lettera di patronage rilasciata a Banca Popolare di Sondrio nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l. per 30 milioni di euro;
- Alla contro garanzia di 1,7 milioni di euro prestata da Atradius per le garanzie rilasciate da questa al comune di Milano per la bonifica di aree e la realizzazione delle opere private nell'area di Porta Vittoria. Queste garanzie IPI le rilasciò quando Porta Vittoria S.p.A. era controllata da IPI;
- Alla garanzia di 0,15 milioni per partecipare alla gara di acquisizione di una società.

Il finanziamento in pool per originari euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025), stipulato da IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 con le banche finanziatrici Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A., ora Banco PPM, e garantito dal pegno del 100% del capitale sociale della Lingotto Hotels S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l. per un controvalore di euro 17.264 migliaia.

### 1.11 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave

L'attività e l'andamento dell'Emittente dipendono in misura significativa da alcune figure chiave, tra cui il Dr. Massimo Segre in qualità di Presidente ed il Dr. Vittorio Moscatelli in qualità di Amministratore Delegato, che a giudizio dell'Emittente hanno contribuito (e tuttora contribuiscono) in maniera determinante allo sviluppo dell'Emittente.

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono di fatto esercitate dal Dr. Vittorio Moscatelli. Si viene così a determinare una concentrazione in capo a tale soggetto delle funzioni di indirizzo ed operative dell'Emittente.

In ragione di quanto precede, sebbene sotto il profilo operativo e dirigenziale l'Emittente si sia dotato di una struttura capace di assicurare la continuità nella gestione delle attività, il legame tra il *management* storico e le altre figure chiave resta un fattore critico di successo per lo stesso. Pertanto non si può escludere che qualora una pluralità di tali figure chiave cessasse di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto, o l'incapacità di attrarre, formare e trattenere ulteriore *management* qualificato, possa avere un effetto negativo sulla capacità competitiva e sulla crescita dell'Emittente oltre a condizionare gli obiettivi previsti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente.

### 1.12 Rischio operativo

Si definisce rischio operativo il rischio di perdite dovute ad errori, violazioni, interruzioni, danni causati da processi interni, personale, sistemi ovvero causati da eventi esterni.

I sistemi e le metodologie di gestione del rischio operativo sono progettati per garantire che tali rischi connessi alle proprie attività siano tenuti adeguatamente sotto controllo. Qualunque inconveniente o difetto di tali sistemi potrebbe incidere negativamente sulla posizione finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente. Tali fattori, in particolar modo in periodi di crisi economico-finanziaria, potrebbero condurre l'Emittente a subire perdite, incrementi dei costi di finanziamento, riduzioni del valore delle attività detenute, con un potenziale impatto negativo sulla liquidità dell'Emittente e sulla sua stessa solidità patrimoniale.

### 1.13 Rischio di dipendenza da singoli clienti

Non si segnalano posizioni di dipendenza economica nei confronti di singoli clienti poiché la composizione della clientela è tale per cui i singoli clienti non assorbono percentuali elevate del fatturato. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

### 1.14 Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato il relativo modesto ammontare e la qualità del merito creditizio delle controparti. I crediti scaduti da oltre 120 giorni raggiungono il milione di Euro per la Capogruppo ed approssimano i due milioni di euro per il Gruppo. Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali, si è provveduto a stanziare un fondo svalutazione crediti per un importo pari a 651 migliaia di euro al 31.12.2016 che è ritenuto adeguato sulla base dell'analisi dei crediti indicata.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 138.934 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte. Non si può tuttavia escludere che in futuro le modalità di incasso dei crediti peggiorino con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

### 1.15 Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche.

Il Decreto Legislativo 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa a carico degli enti, per determinati reati commessi nel loro interesse o a loro vantaggio, da parte di soggetti che rivestono posizione di vertice o di persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi.

L'Emittente e le altre società del Gruppo al momento non hanno avviato alcuna procedura per implementare il modello organizzativo previsto dalla normativa e pertanto le stesse potrebbero essere esposte al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie ovvero interdittive dell'attività previste dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sull'attività, dell'Emittente e del Gruppo.

### 1.16 Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria

La capacità reddituale e la stabilità dell'Emittente sono influenzati dalla situazione economica generale e dalla dinamica dei mercati finanziari e, in particolare, dalla solidità e dalle prospettive di crescita delle economie del/i Paese/i in cui l'Emittente opera, inclusa la sua/loro affidabilità creditizia. Al riguardo, assumono rilevanza significativa l'andamento di fattori quali, le aspettative e la fiducia degli investitori, il livello e la volatilità dei tassi di interesse a breve e lungo termine, i tassi di cambio, la liquidità dei mercati finanziari, la disponibilità e il costo del capitale, la sostenibilità del debito sovrano, i redditi delle famiglie e la spesa dei consumatori, i livelli di disoccupazione, l'inflazione e i prezzi delle abitazioni.

### 1.17 Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare

Un ulteriore peggioramento del mercato immobiliare consistente nella diminuzione del numero delle transazioni e dei prezzi/canoni comporta una perdita di valore del patrimonio immobiliare di proprietà e quindi una inferiore opportunità di realizzare la vendita di immobili e di sviluppare con successo le operazioni di sviluppo immobiliare, una riduzione dei canoni, una stabilizzazione dei ricavi dei servizi immobiliari. In sintesi e di conseguenza una minor generazione di cassa per IPI, che potrebbe innescare tensioni finanziarie.

Le recenti ricerche degli operatori di settore vedono circoscritti in Europa i rischi per la stabilità finanziaria derivanti dal mercato degli immobili residenziali, con i prezzi che registrano un aumento in quasi tutti i paesi. In Italia, a dieci anni dall'inizio della crisi, il mercato immobiliare è considerato vicino al punto di svolta. Le transazioni hanno ripreso a salire già da alcuni anni, con riflessi positivi sul fatturato complessivo, ed ora sembra essere vicino anche il riscatto dei prezzi, seppure con peculiarità differenti tra regioni e settori.

Secondo le valutazioni delle agenzie immobiliari rilevate nel sondaggio trimestrale condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, le condizioni del mercato residenziale continueranno a migliorare con gradualità. Le imprese di costruzione, intervistate nell'ambito dell'indagine autunnale sullo stato della congiuntura, si attendono un aumento della spesa per investimenti esteso anche al settore non residenziale.

Più nello specifico i dati pubblicati nel mese di settembre dall'Agenzia delle Entrate confermano l'attrattività del settore immobiliare con l'evidenza di spunti di dinamismo per il volume delle transazioni. La domanda è in aumento e l'offerta inizia a diminuire, soprattutto sulle tipologie di qualità per posizionamento e stato di conservazione. Il graduale restringimento fra domanda e offerta sta riducendo i tempi di vendita e le percentuali di sconto sui prezzi degli immobili.

La crescita del mercato, seppur non ancora pienamente uniforme sul territorio nazionale si registra, comunque, in miglioramento.

## 2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE OBBLIGAZIONI

### 2.1 Rischio di credito per il sottoscrittore

Per effetto della sottoscrizione o dell'acquisto delle Obbligazioni, l'investitore diviene titolare di un credito nei confronti dell'Emittente per il pagamento degli interessi e per il rimborso del capitale a scadenza. L'investitore è dunque esposto al rischio che l'Emittente non sia in grado di adempiere all'obbligo di pagare gli interessi e/o di rimborsare il valore nominale delle Obbligazioni alla scadenza per effetto, ad esempio, della sua insolvenza, di un deterioramento della sua solidità patrimoniale ovvero di una insufficienza, anche solo momentanea, di liquidità. Al verificarsi di tali circostanze l'Emittente potrebbe non essere in grado di pagare alla scadenza gli interessi e/o di rimborsare il capitale, anche solo in parte, delle Obbligazioni e l'investitore potrebbe conseguentemente incorrere in una perdita, anche totale, del capitale investito.

Al fine di mitigare tale rischio l'Emittente concede irrevocabilmente pro indiviso e pari passu a favore di ciascuno degli obbligazionisti Ipoteca volontaria di secondo grado, ai sensi dell'Articolo 2808 del Codice Civile, per un importo massimo pari ad Euro 24.500.000,00 (ventiquattromilionicinquecentomila/00), sugli Immobili facenti parte del Centro polifunzionale del Lingotto sito in Comune di Torino, via Nizza numero 262.



## 2.2 Rischio di tasso relativo alle obbligazioni

L'investimento nel prestito proposto comporta i fattori di rischio "mercato" propri di un investimento in titoli obbligazionari a tasso fisso. Trattandosi di un prestito a tasso fisso, le fluttuazioni dei tassi d'interesse sui mercati finanziari si ripercuotono sui prezzi e quindi sui rendimenti dei titoli, in modo tanto più accentuato quanto più lunga è la loro vita residua. Conseguentemente, qualora gli investitori decidessero di vendere i titoli prima della scadenza, il valore di mercato potrebbe risultare inferiore anche in maniera significativa al prezzo di sottoscrizione dei titoli ed il ricavo di tale vendita potrebbe quindi essere inferiore anche in maniera significativa all'importo inizialmente investito ovvero significativamente inferiore a quello attribuito al titolo al momento dell'acquisto ipotizzando di mantenere l'investimento fino alla scadenza.

## 2.3 Rischio di liquidità delle obbligazioni

Il rischio di liquidità è rappresentato dalla difficoltà o impossibilità per un investitore di vendere prontamente, e quindi di individuare una controparte disposta ad acquistare i Titoli prima della loro scadenza naturale a meno di accettare una riduzione anche significativa del prezzo dei Titoli stesse rispetto al loro valore nominale, ovvero al loro prezzo di sottoscrizione, ovvero al loro valore di mercato o ancora al valore di mercato di altre obbligazioni aventi caratteristiche similari.

Si segnala che non è previsto alcun impegno da parte di nessun soggetto a garantire la negoziazione dei Titoli.

Non vi è quindi alcuna garanzia che in relazione ai Titoli venga ad esistenza un mercato secondario, ovvero che tale mercato secondario, laddove venga ad esistenza, sia un mercato altamente liquido.

Il portatore dei Titoli potrebbe quindi trovarsi nell'impossibilità (nel caso in cui non si trovassero controparti) o nella difficoltà di liquidare il proprio investimento prima della sua naturale scadenza a meno di dover accettare quale corrispettivo una riduzione anche significativa del prezzo dei Titoli (rispetto al loro valore nominale ovvero al loro prezzo di sottoscrizione o di acquisto ovvero al loro valore di mercato ovvero infine al valore di mercato di altre obbligazioni aventi caratteristiche similari). Pertanto, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, deve tenere in considerazione che l'orizzonte temporale dell'investimento nei Titoli (definito dalla durata delle stesse all'atto dell'emissione) deve essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

## 2.4 Rischio correlato all'assenza del rating di titoli

Si definisce rischio connesso all'assenza di rating dell'Emittente il rischio relativo alla mancanza di informazioni sintetiche sulla capacità dell'Emittente di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero al rischio connesso alla solvibilità dell'Emittente relativamente ai titoli emessi dallo stesso. L'Emittente non ha richiesto e non ha in programma di richiedere alcun giudizio di rating pubblico per sé e per le Obbligazioni. Ciò costituisce un fattore di rischio in quanto non vi è disponibilità immediata di un indicatore sintetico rappresentativo della solvibilità dell'Emittente e della rischiosità delle Obbligazioni. Va tuttavia tenuto in debito conto che l'assenza di rating dell'Emittente e delle Obbligazioni non è di per sé indicativa della solvibilità dell'Emittente e, conseguentemente della rischiosità delle Obbligazioni.

## 2.5 Rischio relativo alla vendita delle Obbligazioni prima della scadenza

Nel caso in cui l'Obbligazionista volesse vendere le Obbligazioni prima della loro scadenza naturale, il prezzo di vendita potrebbe essere influenzato da diversi elementi, tra cui:

- variazione dei tassi interesse e di mercato ("Rischio di tasso relativo alle obbligazioni");
- caratteristiche del mercato in cui i titoli verranno negoziati ("Rischio di liquidità delle obbligazioni");
- variazione del merito creditizio dell'Emittente ("Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente");
- commissioni ed oneri ("Rischio connesso alla presenza di commissioni ed altri oneri nel prezzo di emissione").

Tali elementi potranno determinare una riduzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni anche al di sotto del Valore Nominale. Questo significa che, nel caso in cui l'Obbligazionista venda le Obbligazioni prima della scadenza, potrebbe anche subire una rilevante perdita in conto capitale.

Per contro, tali elementi non influenzano il valore di rimborso a scadenza, che rimane pari al 100% del Valore Nominale.

## 2.6 Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente

Le Obbligazioni possono deprezzarsi in caso di peggioramento della situazione finanziaria dell'Emittente ovvero in caso di deterioramento del merito creditizio dello stesso. Non si può quindi escludere che l'andamento delle Obbligazioni sul mercato secondario possa essere influenzato da un diverso apprezzamento del rischio dell'Emittente.

## 2.7 Rischio derivante dalle modifiche al regime fiscale

Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri, relativi ai pagamenti effettuati ai sensi delle obbligazioni, sono ad esclusivo carico dell'Obbligazionista. Non vi è certezza che il regime fiscale applicabile alla data del presente Documento di Ammissione rimanga invariato durante la vita delle Obbligazioni, con possibile effetto pregiudizievole sul rendimento netto atteso dall'Obbligazionista.

## 2.8 Rischi relativi ai conflitti di interesse

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni "IPI S.p.A. 5% 2018-2023" possono avere, rispetto all'operazione, un interesse autonomo potenzialmente in conflitto con quello dell'Obbligazionista.

## 2.9 Rischio connesso alla possibilità di rimborso anticipato

La Obbligazioni possono essere rimborsate anticipatamente a discrezione dell'Emittente e/o degli Obbligazionisti nel caso di rimborso anticipato del Prestito Obbligazionario come descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario. Nel caso di rimborso anticipato l'investitore perderebbe il diritto al percepimento delle cedole non ancora corrisposte alla data del rimborso anticipato. La presenza dell'opzione per l'Emittente di esercitare il rimborso anticipato comporta per l'investitore il rischio di vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria dei titoli obbligazionari, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. L'investitore sarà inoltre esposto al rischio di non riuscire a reinvestire le somme percepite prima della scadenza delle Obbligazioni ad un rendimento almeno pari a quello iniziale e ciò in dipendenza di diverse condizioni di mercato.

## Parte IV – INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

### 1. PROFILO SOCIETARIO

Fondata a Torino nel 1970, dopo anni di attività di intermediazione a favore di Toro Assicurazioni, le attività immobiliari del Gruppo FIAT confluiscono in IPI che diventa la società di intermediazione, gestione e consulenza immobiliare del gruppo automobilistico. IPI S.p.A. viene quotata in Borsa nel 1978 e delistata nel 2010 su richiesta della società stessa essendo venuta meno la percentuale minima richiesta di capitale flottante.

Negli anni '90 IPI rileva le proprietà non strumentali del Gruppo FIAT divenendone la property e management company. FIAT cede IPI nel 2005. Dall'estate del 2009 IPI è controllata dalla Famiglia Segre, che possiede oltre il 93% del capitale sociale.

La Società ha per oggetto l'acquisto, la gestione, la locazione e la vendita di stabili ed immobili in genere, nonché le connesse attività di:

- consulenza, assistenza, gestione operativa ed altri servizi comunque consentiti ed inerenti il settore immobiliare, anche attraverso l'organizzazione ed il coordinamento di attività svolte da terzi.

La sede principale di IPI S.p.A. è Torino ed è organizzata sul territorio nazionale con filiali nelle città di Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Padova, per svolgere l'attività di advisory e agency per gli investitori e operatori immobiliari.

Il Gruppo IPI al 31/12/2016 presenta 148 dipendenti, di cui 79 assunti nell'area d'affari di gestione degli Hotels, 63 assunti nelle attività immobiliari, 4 assunti nella gestione parcheggi e 2 assunti nella mediazione creditizia.

### 2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'

Il Gruppo IPI ha un patrimonio immobiliare con un valore di circa 314 milioni di euro, destinato ad uso uffici, commerciale, residenziale, industriale e comprendente aree da sviluppare ed iscritto in bilancio ad un valore prudenziale di circa 253 milioni.

IPI S.p.A. inoltre opera come *advisor* di fondi immobiliari, gruppi industriali, assicurazioni e banche, operatori immobiliari e privati per quanto attiene alla gestione e valorizzazione di asset immobiliari nella prospettiva di creazione di valore attraverso:

- la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la vendita e locazione;
- il supporto ai processi di dismissione e ristrutturazione di patrimoni immobiliari;
- la valutazione e due diligence;
- un servizio di global service.

### 3. FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITA' DELL'EMITTENTE

Dalla costituzione I.P.I. opera nell'ambito del Gruppo Toro Assicurazioni e poi FIAT curando in particolare le gestioni immobiliari e le vendite frazionate di complessi residenziali.

Nel 1978 I.P.I. viene quotata alla Borsa Valori di Milano.

Nel 1980 viene costituita la IPI S.p.A. attuale Emittente che incorpora l'Istituto Piemontese Immobiliare S.p.A.

Negli anni '90 IPI rileva le proprietà non strumentali del Gruppo FIAT divenendone la property e management company. In quegli anni e fino al 2005 sviluppa l'attività di property management, nelle valutazioni e due diligence di immobili nonché di advisor per fondi immobiliari e operatori immobiliari.

Nel 2004 FIAT S.p.A. cede IPI S.p.A.

Dal 2005 al 2009 IPI diventa una property company strategicamente orientata ad acquistare immobili per la loro successiva vendita o valorizzazione attraverso piani urbanistici e interventi edilizi.

Dall'estate del 2009, a seguito di Offerta Pubblica di Acquisto, IPI S.p.A. è controllata da IPI Domani S.p.A. che ne possiede oltre il 93,5% del capitale sociale. IPI Domani S.p.A. è una società controllata al 100% da Mi.Mo.Se. S.p.A. che a sua volta è posseduta da Massimo SEGRE per il 100%.

Nel marzo 2010 i titoli IPI S.p.A. sono stati delistati dalla Borsa di Milano, essendo il flottante inferiore al 10%, e con Delibera Consob n. 17173 del 10 febbraio 2010 IPI S.p.A. è stata inclusa nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti.

Con Delibera Consob n. 18493 del 13 marzo 2013, IPI non è stata più inclusa nell'elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante non ricorrendone più i presupposti.

Dalla fine del 2009 IPI svolge sia attività di property company con un patrimonio immobiliare proprio che attività di advisory, property management, valutazioni, due diligence, project management e agency.

### 4. DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE

La denominazione legale e commerciale dell'Emittente è "IPI S.p.A."

### 5. LUOGO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO NUMERO DI ISCRIZIONE

L'Emittente è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino al n. 02685530012.

### 6. DATA DI ISCRIZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE

IPI S.p.A. è stata costituita a Torino il 24 settembre 1970 e con atto 6 dicembre 1996 ha incorporato la società Istituto Piemontese Immobiliare S.p.A..

La durata della Società è prevista dallo statuto sociale fino al 31 dicembre 2050.

#### 7. DOMICILIO E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASA ALLA QUALE OPERA L’EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E SEDE SOCIALE

L’Emittente è costituita in Italia in forma di società per azioni e opera in base alla legislazione Italiana. La sede legale dell’Emittente è in Torino in Via Nizza 262/59.

#### 8. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente è stato nominato dall’Assemblea ordinaria il 29/06/2015 e rimarrà in carica sino alla data dell’Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2017.

Il Consiglio d’Amministrazione:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
<b>Presidente del CdA</b>	Massimo Segre	Torino (TO)	16/11/1959
<b>Amministratore Delegato</b>	Vittorio Moscatelli	Figino Serenza (CO)	19/04/1956
<b>Amministratore</b>	Claudio Recchi	Torino (TO)	20/03/1955
<b>Amministratore</b>	Esterino Ceria	Torino (TO)	25/10/1946
<b>Amministratore</b>	Ester Lamberto	Diano D’Alba (CN)	10/04/1948

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall’Assemblea ordinaria tenutasi in data 29/06/2015 e rimarrà in carica sino alla data dell’Assemblea che sarà convocata per approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2017.

L’attuale composizione del Collegio Sindacale è la seguente:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
<b>Presidente</b>	Aldo Milanese	Mondovi (CN)	27/01/1944
<b>Sindaco effettivo</b>	Tiziano Bracco	Alessandria (AL)	25/06/1971
<b>Sindaco effettivo</b>	Luigi Nani	Torino (TO)	01/10/1959
<b>Sindaco supplente</b>	Alessandro Galizia	Lanzo Torinese (TO)	03/08/1983
<b>Sindaco supplente</b>	Emanuela Congedo	Torino (TO)	12/06/1969

#### 9. SOCIETÀ DI REVISIONE

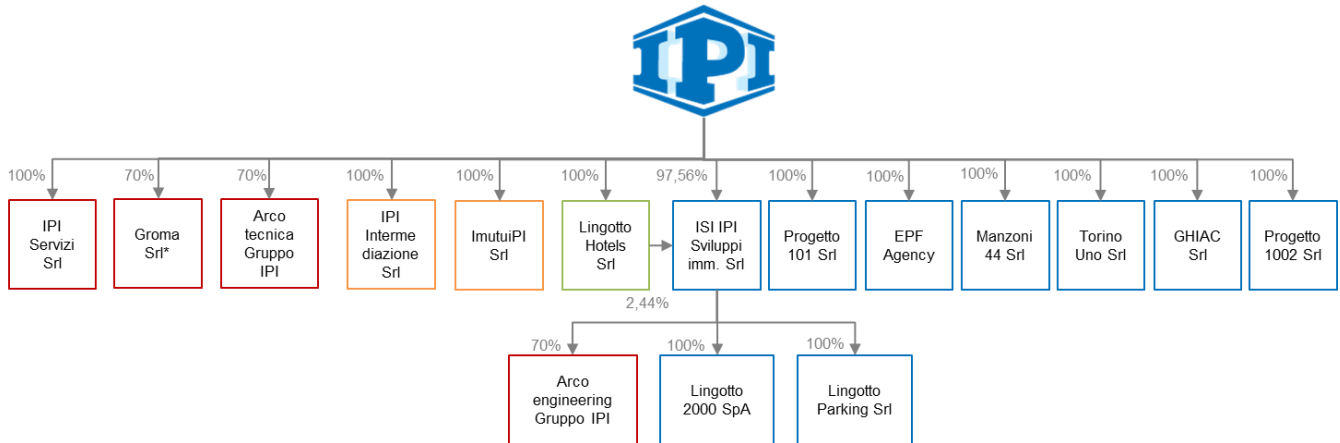
In data 28/04/2016, l’Assemblea della Società ha conferito alla società di revisione KPMG S.p.A. l’incarico di revisione legale del bilancio d’esercizio e consolidato ai sensi dell’articolo 14 del D.Lgs. 39/2010. L’incarico scadrà con il bilancio dell’esercizio 2018. Il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato chiuso il 31/12/2016 sono stati redatti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

#### 10. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO 2016

IPI S.p.A. si è resa protagonista di importanti acquisizioni nell’ambito del settore dei servizi immobiliari. Nel mese di giugno del 2017 ha concluso l’acquisizione del 70% di Groma S.r.l. dalla Cassa Previdenza e Assistenza dei Geometri che ha mantenuto una partecipazione del 30%, società che nel corso degli anni ha sviluppato un’organizzazione con competenze elevate per la gestione di patrimoni immobiliari attraverso strumenti e applicazioni informatiche innovative. Nel mese di maggio 2017 IPI ha concluso l’acquisizione del 70% del capitale sociale di ArcoTecnica S.r.l. e ArcoEngineering S.r.l., e i venditori eredi del Fondatore delle due società hanno mantenuto una partecipazione del 30%, società anche loro che esercitano l’attività di gestione di patrimoni immobiliari. Con questi accordi è stato creato il presupposto per creare un soggetto unico che incorporerà le società di servizi immobiliari di IPI (IPI Servizi) con ArcoTecnica-ArcoEngineering e Groma.

Parte V – STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Struttura del Gruppo IPI S.p.A. alla data del Documento di Ammissione:



Fonte: La Società

1. SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE

Si riporta qui di seguito una breve descrizione delle società controllate dall'Emittente:

- **ISI S.r.l.**

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna, in gran parte locati, e in Firenze, da ristrutturare e convertire in residenze e uffici per privati oltre a controllare le società Lingotto Parking S.r.l., Lingotto 2000 S.p.A e ArcoEngineering S.r.l. Gruppo IPI.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 410

Patrimonio Netto: 10.854

Ricavi: 1.533

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (6.803)

- **Lingotto 2000 S.p.A.**

La società è proprietaria e concede in locazione gli uffici (oltre mq.45.000 di superficie) e relative pertinenze del comprensorio "Lingotto" di Torino.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 500

Patrimonio Netto: 14.614

Ricavi: 5.017

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 967

- **Lingotto Parking S.r.l.**

La società è proprietaria e gestisce i parcheggi (oltre 3.900 posti auto) del complesso "Lingotto" in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 67

Patrimonio Netto: 2.140

Ricavi: 1.645

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 50

- **Arcoengineering S.r.l. – Gruppo IPI**

La società svolge attività connesse ai servizi di ingegneria ed è specializzata in due diligence e valutazione di patrimoni immobiliari, nella progettazione impiantistica, urbanistica, architettonica, strutturale, nella gestione di cantieri edilizi.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 71  
Patrimonio Netto: 808  
Ricavi: 3.963  
Utile(Perdita) dell'Esercizio: 405

- **IPI Intermediazione S.r.l.**

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

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 2.272  
Patrimonio Netto: 2.678  
Ricavi: 2.342  
Utile(Perdita) dell'Esercizio: (727)

- **IPI Servizi S.r.l.**

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

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 300  
Patrimonio Netto: 757  
Ricavi: 2.411  
Utile(Perdita) dell'Esercizio: 26

- **Lingotto Hotels S.r.l.**

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi della organizzazione e del marchio di gruppi alberghieri internazionali, con i quali sono in essere contratti di management.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 17.264  
Patrimonio Netto: 15.332  
Ricavi: 11.972  
Utile(Perdita) dell'Esercizio: 396

- **Arcotecnica S.r.l – Gruppo IPI**

Gruppo attivo da oltre 30 anni nel settore immobiliare, sul mercato domestico. La Società è specializzata nel property e facility management (gestione di edifici tecnologicamente complessi, retail management (promozione di immobili adibiti ad attività commerciali), advisory e asset management, nelle valutazioni di immobili. Il modello di business consente di soddisfare diverse necessità di una gestione patrimoniale di tipo dinamico.

*Dati di Bilancio non disponibili. La Società nella nuova forma giuridica è stata costituita nel 2017 mediante conferimento di un ramo d'azienda.*

- **Groma S.r.l.**

L'attività della società consiste nella gestione tecnico manutentiva di patrimoni immobiliari per conto proprio e di terzi.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 8.000  
Patrimonio Netto: 9.621  
Ricavi: 6.012  
Utile(Perdita) dell'Esercizio: 278

- **EPF Agency S.r.l.**

La società svolge attività di mediazione immobiliare.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 10

Patrimonio Netto: 21

Ricavi: 41

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 3

- **ImutuiPI S.r.l.**

Attività esclusiva è la mediazione creditizia, in particolare di mutui e leasing immobiliari.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 150

Patrimonio Netto: 160

Ricavi: 241

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (194)

- **Progetto 101 S.r.l.**

La società svolge attività di sviluppo immobiliare ed ha in corso la trasformazione in residenze di un edificio a Torino.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 100

Patrimonio Netto: 1.986

Ricavi: 11.180

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (113)

- **Manzoni 44 S.r.l.**

La società aveva acquistato l'intero fabbricato in Milano, via Manzoni n° 44, a destinazione commerciale-terziario-residenziale, con una superficie lorda di pavimento di circa mq. 3000 del quale ha venduto diverse unità immobiliari restando proprietaria di altre unità concesse in locazione.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 119

Patrimonio Netto: 568

Ricavi: 0

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (1.228)

- **Torino Uno S.r.l.**

Attività di sviluppo immobiliare, proprietaria di un'area edificabile a Pavia.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 5.273

Patrimonio Netto: 2.506

Ricavi: 0

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (6.025)

- **Ghiac S.r.l.**

Società veicolo, proprietaria di tre appartamenti in Milano, via Manzoni.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 100

Patrimonio Netto: 36

Ricavi: 29

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (626)

- **Progetto 1002 S.r.l.**

Società di sviluppo immobiliare di nuova costituzione.

**2. DIPENDENZA DA ALTRI SOGGETTI ALL'INTERNO DEL GRUPPO**

Alla data del Documento di Ammissione l'Emittente è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 del Codice Civile di Mi.Mo.Se. S.p.A., la quale partecipa per il tramite della controllata al 100% IPI DOMANI S.p.A. al 94,576% del capitale sociale di IPI.

## Parte VI – PRINCIPALI AZIONISTI

Azionista	Numero azioni possedute	% sul Capitale Sociale
IPI Domani S.p.A.	77.626.556	94,576%

Mi.Mo.Se. S.p.A. quale unico azionista di IPI Domani S.p.A. ha indirettamente il controllo di IPI S.p.A. sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento. Il dott. Massimo Segre ha il controllo di Mi.Mo.Se. S.p.A.

Alla data del presente Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

**1. ACCORDI SOCIETARI**

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.



**Parte VII – RAGIONI DELL’EMISSIONE E IMPIEGO DEI PROVENTI**

L'emissione del Prestito Obbligazionario è finalizzata a realizzare investimenti orientati alla propria crescita organica attraverso l'acquisizione di quote di mercato, oltre ad investimenti per la valorizzazione degli immobili e aree di proprietà e partecipare ad iniziative immobiliari.

Con l'emissione del Prestito Obbligazionario tali obiettivi vengono affrontati perseguendo una strategia di diversificazione delle fonti di finanziamento rispetto al tradizionale canale bancario e di rimodulazione nel medio termine dei finanziamenti migliorando altresì la liquidità..

L'Emittente non utilizzerà i proventi dell'attuale emissione obbligazionaria per provvedere al rimborso del precedente prestito, emesso in data 10 aprile 2014 ed avente scadenza il 10 aprile 2021, il quale è strutturato secondo un piano di rimborso amortizing. La cassa disponibile al 31.12.2017 consente di adempiere in modo appropriato al pagamento della quota prevista alla data di rimborso dell'Aprile 2018.

In particolare, affinché il progetto di sviluppo della Società possa realizzarsi con continuità e con livelli di qualità elevati, sono necessari investimenti volti, inter alia, a: finanziare il progetto di crescita dell'area dei servizi immobiliari sia attraverso investimenti volti ad un processo di continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti ai clienti che al monitoraggio di possibili ulteriori integrazioni societarie.

**Parte VIII – ULTERIORI EMISSIONI ALLA DATA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

Alla data del presente Documento di Ammissione, l'Emittente ha altresì in essere il seguente prestito obbligazionario, ammesso alle negoziazioni presso l'ExtraMOT PRO:

- il prestito obbligazionario denominato "IPI S.P.A. 7% 2014 - 2021", ISIN n. IT0005010480, di ammontare nominale massimo pari ad Euro 20.000.000,00 (ventimilioni), emesso in data 10 aprile 2014 ed avente scadenza il 10 aprile 2021.

Il titolo è stato sottoscritto alla Data di Emissione, 10 aprile 2014, per un importo di Euro 12.300.000,00 (dodicimilionitrecentomila), con successive integrazioni di sottoscrizioni avvenute durante il secondo periodo di sottoscrizione definito da regolamento dal 10/04/2014 al 31/12/2014. Tali sottoscrizioni hanno portato il valore complessione dell'emissione sottoscritta dagli investitori ad un importo di ventimilioni di Euro. In linea con il piano di ammortamento del Prestito l'Emittente ha provveduto a rimborsare la prima quota capitale del 10% in data 10 aprile 2017.

L'importo complessivo del prestito alla data del presente Documento di Ammissione è pertanto pari a Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni).

**Parte IX – INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE**

Per quanto riguarda le informazioni finanziarie relative all'Emittente si rinvia al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, insieme alle relative certificazioni, riportati nell'Allegato 2 al presente Documento di Ammissione.

Si riportano di seguito i principali dati economico-patrimoniali dell'Emittente al 31 dicembre 2016 e al 30 Giugno 2017.

Il Risultato netto di periodo negativo nel primo semestre riflette la fase di start-up per le attività relative ai servizi che sono state incorporate nel corso dell'esercizio e la minore vendita di immobili rispetto al precedente esercizio. Tali risultati non preoccupano la Società essendo il 2017 considerabile un anno di transizione sia per le attività relative ai servizi che per quelle di sviluppo immobiliare relative al retail che, con progetti importanti in fase di avanzamento, dovrebbe produrre dei risultati economico finanziari significativi nel corso del 2018. La riduzione dell'Indebitamento Finanziario Netto conferma come non si registrino tensioni finanziarie interne al Gruppo. La dotazione patrimoniale consente di gestire in maniera ottimale tale fase di transizione.

**Principali dati Economico-Finanziari Consolidati**

<b>Dati Economici</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
Ricavi e Proventi	145,2	16,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	56,1	1,7
Risultato operativo (EBIT)	54,0	0,4
Risultato prima delle imposte	43,8	(2,9)
Risultato netto di periodo	41,5	(3,1)

(cifre espresse in euro milioni)

<b>Dati Patrimoniali</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.06.2017</b>
Immobili	253,4	254,1
Posizione finanziaria netta	(152,4)	(161,8)
Indebitamento finanziario netto	195,9	182,2
Patrimonio netto	83,4	83,2
Capitale investito netto	235,8	245,0

(cifre espresse in euro milioni)

**Parte X – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

Per quanto concerne le informazioni riguardanti gli strumenti finanziari da ammettere alla negoziazione si rinvia al Regolamento del Prestito riportato nell'Allegato 1 al presente Documento di Ammissione.

## Parte XI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

### 1. MERCATO DI QUOTAZIONE

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di ammissione alla negoziazione dei Titoli sul Segmento Professionale del Mercato ExtraMOT.

La decisione di Borsa Italiana e la data di inizio delle negoziazioni i Titoli sul Segmento Professionale, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, saranno comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso, ai sensi della sezione 11.6 delle "linee guida" contenute nel Regolamento ExtraMOT.

### 2. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

La negoziazione dei titoli presso ExtraMOT PRO è riservata solo agli investitori professionali secondo le previsioni in tema di circolazione di cui al Regolamento del Prestito.

### 3. DENOMINAZIONE E INDIRIZZO DEGLI ORGANISMI INCARICATI DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale saranno effettuati tramite gli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli S.p.A..

### 4. ALTRI MERCATI REGOLAMENTATI E SISTEMI MULTILATERALI DI NEGOZIAZIONE

Alla Data del Documento di Ammissione, i Titoli non sono quotati in alcun altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di presentare domanda di ammissione a quotazione dei Titoli presso altri mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione diversi dal Mercato ExtraMOT.

### 5. INTERMEDIARI NELLE OPERAZIONE SUL MERCATO SECONDARIO

Si segnala che non sono presenti soggetti che si sono assunti l'impegno di agire quali intermediari sul mercato secondario.

**PARTE XII RESTRIZIONI ALLA CIRCOLAZIONE DEI TITOLI**

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione firmato in prossimità della Data di Emissione, il Sottoscrittore si è impegnato a sottoscrivere il 100% (cento per cento) dell'importo nominale dei Titoli ed a corrispondere, al verificarsi di determinate condizioni sospensive ivi previste, il prezzo di sottoscrizione dei Titoli.

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione, l'Emittente ed il Sottoscrittore hanno dichiarato che:

- (a) nessuna azione è stata né sarà presa in relazione ai Titoli da essi, dai loro affiliati o da qualsiasi altra persona che agisca per loro conto, che permetta un'offerta al pubblico di prodotti finanziari in Italia o all'estero, se non in conformità con la relativa normativa sugli strumenti finanziari, fiscale e le altre leggi e regolamenti applicabili. Offerte individuali dei Titoli in Italia o all'estero possono essere effettuate solo in conformità con la relativa normativa sugli strumenti finanziari, fiscale e le altre leggi e regolamenti applicabili;
- (b) di non aver promosso alcuna offerta pubblica presso la CONSOB per ottenere dalla stessa l'approvazione del documento di offerta in Italia;
- (c) di non aver promosso alcuna offerta dei Titoli negli Stati Uniti d'America, in Canada, in Australia, in Giappone, né in alcun altro Paese in cui il collocamento non sia consentito dalle competenti autorità (i "Paesi Esclusi"); i Titoli non saranno pertanto registrati ai sensi dello U.S. Securities Act del 1933 (come successivamente modificato), né ai sensi delle corrispondenti normative in vigore in Canada, Australia, Giappone o in qualunque altro dei Paesi Esclusi;
- (d) di non aver offerto, venduto o collocato, e hanno concordato che non offriranno, venderanno o collegheranno, e non hanno circolato e non faranno circolare e non hanno reso e non renderanno disponibile in Italia o all'estero i Titoli né qualsiasi altro materiale di offerta relativo a i Titoli se non a Investitori Professionali e in conformità con le leggi ed i regolamenti vigenti in Italia o nel relativo paese in cui è svolta l'offerta;
- (e) qualunque offerta, vendita o collocamento dei Titoli in Italia o all'estero è stata e sarà effettuata solo da banche, imprese di investimento o società finanziarie autorizzate a svolgere tali attività in Italia ai sensi del Decreto legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, e successive modifiche, del TUF, del regolamento CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007, ed ai sensi di ogni altra legge o regolamento applicabili, ovvero da soggetti autorizzati a tal fine dalla relativa normativa applicabile all'estero, e nel rispetto di ogni altro requisito di comunicazione o limitazione che possa essere imposto dalla CONSOB, dalla Banca d'Italia o da altra Autorità competente in Italia e all'estero;
- (f) la successiva circolazione dei Titoli in Italia e all'estero sarà riservata ai soli Investitori professionali soggetti a vigilanza prudenziale, e, pertanto, i Titoli non potranno essere oggetto di offerta al pubblico così come definita dal TUF e dai relativi regolamenti attuativi CONSOB tempo per tempo vigenti

In relazione alla successiva circolazione delle i Titoli in Italia, l'articolo 100-bis del TUF richiede anche il rispetto sul mercato secondario delle regole dell'offerta al pubblico e degli obblighi informativi stabiliti nel TUF e dei relativi regolamenti CONSOB di attuazione, a meno che la circolazione successiva di cui sopra sia esente da tali norme e requisiti ai sensi del TUF e dei relativi regolamenti CONSOB di attuazione.

**Allegato 1 – REGOLAMENTO DEL PRESTITO**

**Allegato 2 – BILANCIO CONSOLIDATO DELL'EMITTENTE AL 31 DICEMBRE 2016 E RELATIVE CERTIFICAZIONI**