



COMUNICATO STAMPA

L'Assemblea degli Azionisti ha deliberato:

- L'approvazione del bilancio dell'esercizio 2009;
- L'adeguamento dell'incarico a KPMG per la revisione legale dei bilanci;
- L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie;
- La delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale ed emettere obbligazioni convertibili;
- La modifica dello Statuto Sociale.

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. riunitasi in data odierna, ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2009:

Questi, in sintesi, i principali dati del bilancio consolidato confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

dati in euro/milioni

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
• Ricavi e Proventi operativi	27,0	50,8
• Risultato Operativo (EBIT)	4,6	25,5
• Risultato Netto	0,5	10,1

<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
• Posizione finanziaria netta	(77,9)	(226,9)
• Patrimonio immobiliare	232,1	371,3
• Patrimonio netto	167,2	134,2
Dipendenti	n° 140	n°147

<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
• Vendita immobili	2,6	23,1
• Servizi Imm. e Intermediazione	2,1	2,0
• Canoni di locazione e rec.spese	13,3	13,6
• Prestazioni Alberghiere	8,5	11,8
• Totale	26,5	50,5

Di seguito, in sintesi, i principali dati del bilancio separato di IPI S.p.A. confrontati con quelli dell'esercizio precedente:

<i>Dati economici IPI S.p.A.</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
• Ricavi e Proventi operativi	4,0	4,6
• Risultato Operativo (EBIT)	(5,4)	10,1
• Risultato Netto	(5,3)	10,0

<i>Dati patrimoniali IPI S.p.A.</i>	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
• Posizione finanziaria netta	65,2	(39,3)
• Patrimonio netto	162,1	134,8

La differenza di risultato tra bilancio separato di IPI S.p.A. e bilancio consolidato è da attribuirsi in misura prevalente al diverso effetto economico derivante dalla vendita dell'iniziativa di Porta Vittoria.

I risultati conseguiti dal Gruppo IPI nel 2009 vanno inquadrati nel contesto della crisi del mercato immobiliare e dei diversi cambiamenti intervenuti nella compagine sociale.

Il risultato consolidato del 2009 è un utile di 0,5 milioni, rispetto a un utile di 10,1 milioni del 2008 determinato da partite straordinarie. Al risultato 2009 concorrono in positivo per 3,9 milioni (12 milioni nel 2008) il rilascio di fondi e proventi straordinari al netto di accantonamenti ed oneri straordinari. La cessione della partecipazione in IPI Porta Vittoria, la transazione con Risanamento e gli accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate con il relativo accantonamento al fondo rischi hanno determinato tutto il conto economico consolidato IPI.

Le vicende prima dell'azionista di controllo e poi quelle societarie hanno per gran parte dell'esercizio 2009 tenuto il Gruppo IPI in una situazione di attesa degli eventi, senza un piano industriale, situazione che ha comportato riflessi negativi sull'attività e sul conto economico.

Nella seconda parte dell'esercizio, con la definizione degli assetti proprietari, IPI ha compiuto delle scelte: vendita di Porta Vittoria, transazione con Risanamento, sviluppo dei servizi immobiliari, che segnano l'evoluzione futura dell'attività del Gruppo.

Ciò nonostante, pur con una rilevante componente di poste straordinarie e non ricorrenti, il bilancio consolidato 2009 del Gruppo IPI si chiude in utile.

Andamento della gestione

I ricavi 2009, quasi dimezzati rispetto all'esercizio precedente, sono il riflesso delle minori vendite di immobili anche per effetto della crisi del mercato immobiliare. La forte contrazione non è del tutto significativa per una immobiliare come il Gruppo IPI che solo in parte opera nel trading immobiliare, volendo concentrarsi in modo prevalente sui servizi immobiliari ove si è registrata una leggera crescita dei ricavi rispetto al 2008, e nelle operazioni di sviluppo e valorizzazione che generano ricavi non ricorrenti. Sulla diminuzione dei ricavi ha inciso anche l'andamento negativo dell'attività alberghiera, attività esercitata strumentalmente per valorizzare i due immobili a uso ricettivo che fanno parte del complesso de il Lingotto.

Il risultato 2009 della gestione caratteristica (compresa la gestione degli alberghi) è positivo per 2,9 milioni di euro, rispetto ad un risultato di 9,5 milioni del 2008. Il peggioramento di 6,6 milioni di euro è la conseguenza dei minori margini sulle vendite di immobili (come illustrato per effetto della contrazione delle vendite) e della perdita dell'attività alberghiera.

Ha concorso al risultato anche una sostanziale riduzione degli oneri finanziari correlata all'andamento dei tassi di interesse.

Il valore del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI in bilancio al 31 dicembre 2009 è di **232,1 milioni** di euro rispetto ai 371,3 milioni di euro a fine 2008. Non è stato interessato da svalutazioni o ripristini di valore nel 2009. La diminuzione è conseguente alle cessioni in particolare dell'area in Milano Porta Vittoria.

L'indebitamento finanziario netto è di **77,9 milioni** di euro nel 2009 (considerato un credito finanziario di oltre 54 milioni connesso alla vendita di Porta Vittoria) rispetto ai 226,9 milioni di euro del 2008.

Il cash flow dell'attività ordinaria è positivo.

Diverse delle problematiche e incertezze rappresentate nella Relazione sulla Gestione al bilancio chiuso al 31 dicembre 2008 e che potevano inficiare la continuità aziendale, hanno avuto nel 2009 una evoluzione positiva.

E' stato deliberato di ripianare la perdita d'esercizio mediante utilizzo degli utili degli esercizi precedenti.

L'Assemblea degli Azionisti ha inoltre deliberato:

Adeguamento Incarico alla società di revisione. E' stato adeguato ed esteso fino al bilancio che si chiuderà al 31/12/2014 l'incarico conferito nel 2006 a KPMG per la revisione legale dei bilanci di esercizio e consolidato di IPI S.p.A. L'adeguamento è conseguente alla intervenuta revoca dalla quotazione delle azioni della Società e al DLgs 39/2010 che in attuazione della Direttiva 2006/43/CE ha modificato la disciplina relativa alle revisione legale dei conti annuali e consolidati.

Autorizzazione all'acquisto di azioni proprie. E' stato autorizzato il Consiglio di Amministrazione, per diciotto mesi, ad acquistare in una o più volte fino a massime n° 14 milioni di azioni proprie a un prezzo compreso tra 0,50 euro e 1,90 euro per azione. Il Consiglio è stato autorizzato altresì a disporre delle azioni acquistate a un prezzo non inferiore al prezzo medio di acquisto.

L'Assemblea in sessione straordinaria ha quindi deliberato:

Delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale ed emettere obbligazioni convertibili. E' stata attribuita agli Amministratori, per un periodo di cinque anni, la facoltà ai sensi degli articoli 2443 e 2420 ter codice civile, di aumentare in una o più volte il capitale sociale, a pagamento e/o gratuitamente, fino a euro 200 milioni e di emettere in una o più volte obbligazioni convertibili fino allo stesso ammontare.

La modifica dello Statuto Sociale. A seguito della revoca della quotazione delle azioni IPI dalla Borsa Italiana, ed essendo IPI iscritta da Consob nell'elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, si è reso necessario adeguare lo statuto sociale al nuovo contesto normativo e con l'occasione sono state introdotte altre modificazioni allo statuto che quindi è stato riapprovato integralmente.

L'Amministratore Delegato – Vittorio Moscatelli – ha dichiarato nel corso dell'Assemblea: *“Il Bilancio dell'esercizio 2009 è positivo nonostante le problematiche societarie e dell'azionariato nella prima parte del 2009.*

Il rilancio delle attività e della presenza di IPI nel mercato immobiliare – dopo le operazioni societarie concluse nel corso del 2009 – è avviato. La crescita nei servizi immobiliari di intermediazione, property, advisory è in corso e si è concretizzata già nei primi mesi del 2010, anche attraverso l'apertura e il potenziamento di Filiali dirette a Torino – Milano – Genova – Bologna e prossimamente a Roma e Verona. Le Filiali dirette e non in franchising, nelle principali città, sono volte a rendere un servizio qualificato e completo agli operatori istituzionali, agli imprenditori e ai privati..

Le diverse iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare nelle quali IPI è impegnata direttamente o a supporto di terzi stanno evolvendosi in maniera positiva.

Il trading immobiliare nei primi mesi del 2009 ha dato risultati incoraggianti.

Il rendimento degli investimenti immobiliare è in crescita ed è oltre il 5,1% complessivo.”

Torino, 14 aprile 2010

Allegati: Bilancio esercizio 2009

Per Informazioni:

Investor Relations

Fosco Ferrato tel. 011 0062979 – cell. 335 296216

Media Relations:

Rita Antelmi tel. 011 0062982 – cell. 333 3515918

Marco Rubino tel. 02 89404231 – cell.335 6509552

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		22	35
	4	22	35
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	89	132
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		89	132
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà		-	-
- Beni in locazione finanziaria	6	31.061	31.500
		31.061	31.500
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		41.637	129.699
- Partecipazioni in imprese controllate	7	41.596	129.658
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	7	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	7	-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8	54.908	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	9	19	10.006
Di cui v/parti correlate		-	10.000
		96.564	139.705
Attività per imposte anticipate	10	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		127.736	171.372
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	11	3.500	3.500
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		43.877	18.243
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	12	260	287
Di cui v/parti correlate		16	74
- Crediti vari e altre attività correnti	13	43.617	17.956
Di cui v/parti correlate		1.426	3.436
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	14	43.382	136.662
Di cui v/parti correlate		43.382	136.662
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15	10.643	1.696
Di cui v/parti correlate		9.713	4
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		101.402	160.101
Attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		229.138	331.473

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2009

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
PATRIMONIO NETTO	16		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	40.784
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		95.981	83.992
- Utili (perdite) del periodo		(5.255)	10.044
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		162.098	134.820
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		28.508	29.711
- Debiti finanziari		-	-
- Passività per locazioni finanziarie	17	28.508	29.711
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	18	1.429	1.305
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	19	13.958	8.758
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	20	100	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		43.995	39.774
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		15.227	147.920
- Debiti finanziari	21	12.500	146.439
<i>Di cui v/parti correlate</i>		7.915	146.439
- Passività per locazioni finanziarie	21	1.519	1.481
- Altre passività finanziarie	21	1.208	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.818	8.959
- Debiti commerciali	22	2.956	4.434
<i>Di cui v/parti correlate</i>		276	264
- Debiti per imposte correnti	23	-	240
- Debiti vari e altre passività correnti	24	4.862	4.285
<i>Di cui v/parti correlate</i>		111	301
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		23.045	156.879
Passività cessate destinate ad essere cedute		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		67.040	196.653
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		229.138	331.473

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Ricavi	26	2.873	3.152
<i>Di cui v/parti correlate</i>		502	797
Altri proventi	27	1.154	1.480
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.089	1.459
Totale ricavi e proventi operativi		4.027	4.632
Acquisti di materiali e servizi esterni	28	(3.471)	(3.240)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(516)	(478)
Costi del personale	29	(3.322)	(3.508)
Altri costi operativi	30	(303)	(324)
Accantonamento fondi	31	(8.180)	(6.018)
Rilascio fondi	32	12.647	38.230
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	36.668
Variazione delle rimanenze	33	-	(777)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		1.398	28.995
Ammortamenti	34	(506)	(535)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	35	(5.260)	4.963
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	36	(1.006)	(23.326)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(10.000)
RISULTATO OPERATIVO		(5.374)	10.097
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	37	2.706	7.153
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.572	7.064
Oneri finanziari	37	(3.910)	(10.861)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.792)	(8.520)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.578)	6.389
Imposte sul reddito del periodo	38	1.323	3.655
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(5.255)	10.044
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utile (perdita) complessivo di periodo		(5.255)	10.044

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2009

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		74	83
	4	74	83
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	23.350	23.802
- Beni in locazione finanziaria	5	21.243	21.473
		44.593	45.275
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	80.313	81.286
- Beni in locazione finanziaria	5	31.061	31.500
		111.374	112.786
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		46	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	54.908	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	39	10.018
Di cui v/parti correlate		-	10.000
		54.993	10.064
Attività per imposte anticipate	9		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		211.034	168.208
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	77.391	224.737
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		46.542	19.789
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.799	4.043
Di cui v/parti correlate		-	139
- Crediti vari e altre attività correnti	12	43.743	15.746
Di cui v/parti correlate		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	12.795	3.163
Di cui v/parti correlate		9.944	16
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		136.744	247.705
Attività cessate destinate ad essere cedute			
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		347.778	415.913

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31

DICEMBRE 2009

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		167.190	134.196
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	40.784
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		95.348	83.293
- Utili (perdite) del periodo		470	10.119
quota di pertinenza dei terzi		0	2
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		167.190	134.198
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		58.308	57.937
- Debiti finanziari	16	14.778	12.019
- Passività per locazioni finanziarie	16	43.530	45.918
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.206	3.234
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	16.580	12.668
Debiti vari e altre passività non correnti	19	178	87
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		78.272	73.926
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		87.325	172.172
- Debiti finanziari	16	83.414	169.566
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	86.892
- Passività per locazioni finanziarie	16	2.703	2.606
- Altre passività finanziarie	16	1.208	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		14.991	35.617
- Debiti commerciali	20	7.843	24.940
<i>Di cui v/parti correlate</i>		410	349
- Debiti per imposte correnti	21	20	345
- Debiti vari e altre passività correnti	22	7.128	10.332
<i>Di cui v/parti correlate</i>			51
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		102.316	207.789
Passività cessate destinate ad essere cedute		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		180.588	281.715
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		347.778	415.913

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2009

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2009	31.12.2008
Ricavi	24	26.520	50.475
<i>Di cui v/parti correlate</i>		20	260
Altri proventi	25	460	333
<i>Di cui v/parti correlate</i>		16	-
Totale ricavi e proventi operativi		26.980	50.808
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(12.370)	(12.869)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.136)	(2.079)
Costi del personale	27	(8.206)	(9.057)
Altri costi operativi	28	(1.921)	(1.440)
Accantonamento fondi	29	(8.547)	(7.110)
Rilascio fondi	30	13.004	38.520
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	36.668
Variazione delle rimanenze	31	(2.110)	(25.199)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		6.830	33.653
Ammortamenti	32	(2.213)	(2.227)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	33	-	4.963
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	34	-	(10.936)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(10.000)
RISULTATO OPERATIVO		4.617	25.453
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	35	1.279	3.614
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.090	3.449
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	35	(5.132)	(15.940)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.574)	(6.999)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		764	13.127
Imposte sul reddito del periodo	36	(195)	(871)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		569	12.256
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute	37	(99)	(2.138)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		470	10.118
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		-	-
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		470	10.118
Attribuibile a:			
Azionisti della Capogruppo		470	10.119
Azionisti di Minoranza		-	(1)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE		0,01	0,25