



COMUNICATO STAMPA

L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A., che si è tenuta in data odierna, ha approvato il bilancio dell'esercizio al 31 dicembre 2010.

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

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
• Ricavi e Proventi operativi	38,8	27,0
• Risultato Operativo Lordo (EBITDA)	6,8	6,8
• Risultato Netto	(1,9)	0,5
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
• Indebitamento finanziario netto	168,5	77,9
• Immobili	300,7	232,1
• Patrimonio netto	122,4	167,2
Dipendenti	n° 142	n° 140
<i>Ripartizione dei Ricavi consolidati</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
• Vendita immobili	10,3	2,6
• Servizi Imm. e Intermediazione	2,5	2,1
• Canoni di locazione e rec.spese	13,9	13,3
• Prestazioni Alberghiere	10,2	8,5
• Totale	36,9	26,5

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

<i>Dati economici Consolidati</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
• Ricavi e Proventi operativi	16,4	4,0
• Margine Operativo Lordo (EBITDA)	(0,2)	(1,4)
• Risultato Netto	(1,2)	(5,3)
<i>Dati patrimoniali Consolidati</i>	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
• Posizione finanziaria netta	(5,6)	65,2
• Patrimonio netto	115,1	162,1

L'Assemblea degli Azionisti ha inoltre deliberato di ripianare la perdita dell'esercizio di Euro 1.176.802,50 mediante utilizzo per corrispondente importo della riserva straordinaria. Nessun dividendo verrà messo in pagamento.

Il Gruppo IPI si posiziona nel mercato immobiliare con:

- una presenza in crescita nella intermediazione e nei servizi immobiliari di property management, asset, advisory, development, project management, valutazioni, due diligence
- la proprietà di immobili di elevato standing a reddito (Lingotto),
- importanti iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare in portafoglio,
- immobili per 155 milioni di euro, in prevalenza a destinazione terziaria, destinati alla vendita
- un cash flow positivo derivante dall'attività caratteristica.

Il valore del **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI in bilancio al 31 dicembre 2010 è di **300,7 milioni** di euro rispetto ai 232,1 milioni di euro a fine 2009. Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI ha una struttura equilibrata nelle componenti a reddito (40,8%), trading (51,5%) e sviluppo (7,7%).

Nel corso del 2010 sono stati acquistati immobili per circa 81 milioni di euro e realizzate vendite per 10,3 milioni. Il Valore di mercato degli immobili è ragionevolmente stimato dalla Società in oltre 360 milioni di euro.

I **servizi immobiliari** sono esercitati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di "property e facility management", "due diligence", "advisory", "valutazione e perizie".

L'attività, nel corso del 2010, si è focalizzata oltre che sul patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, su quello di alcuni nuovi investitori e di fondi immobiliari di terzi anche acquisiti nel corso dell'esercizio. La gestione e l'attività su patrimoni di terzi è ritornata a crescere in termini di nuovi incarichi, avendo IPI l'obiettivo di tornare ad essere uno dei principali operatori sul mercato come lo era negli anni '90. L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 2.000 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 925.000 mq., circa 230 contratti di locazione gestiti, per un ammontare di circa 38,5 milioni di euro di canoni annui.

Altra attività caratteristica esercitata dal Gruppo IPI è la prestazione di servizi di promozione, direzione e coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree e immobili.

Le iniziative di terzi di cui il Gruppo ha curato il development nel corso del 2010 sono state: l'iniziativa Boccadarno in Marina di Pisa che prevede la realizzazione di un porto turistico per 400 posti barca e l'insediamento di funzioni residenziali, turistico-ricettive, commerciali, artigianali e di servizio per complessivi 50.000 mq di superficie utile lorda; oltre che l'iniziativa a Tirrenia per la Cosmopolitan Film Srl che prevede la realizzazione di circa 10.000 mq di nuove residenze oltre a un albergo a 4 stelle (200 camere) dotato di piscina, centro congressi, centro spa, strutture sportive e spiaggia privata.

L'attività di **intermediazione** immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Torino, Milano, Genova, Bologna e Pisa. Nel corso del 2010 si è provveduto al potenziamento della Filiale di Milano, è stata aperta la filiale di Bologna per la quale si prevede il consolidamento nel 2011 ed è prevista l'apertura di altre filiali a Roma e Padova. Il mercato ha colto e apprezzato, soprattutto tra gli operatori istituzionali, la differenza di IPI – intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising.

L'intermediato nel 2010 è stato di 38,7 milioni di euro rispetto ai 25 milioni di euro del 2009.

Al 31 dicembre 2010 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per oltre 253 milioni di euro rispetto ai 95 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'**attività alberghiera** nei due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto e NH Lingotto Tech. Gli alberghi uno di quattro e l'altro di cinque stelle per 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar, sono stati gestiti direttamente e assistiti da un contratto di management con il Gruppo alberghiero NH Hoteles (fino al dicembre 2010 con Le Meridien di Starwood).

Andamento della gestione

I ricavi e proventi 2010, sono **cresciuti** complessivamente del **44%**, in misura diversa ma in tutte le aree di business del Gruppo. Sulla crescita dei ricavi hanno inciso la vendita di immobili per un valore tre volte superiore allo scorso esercizio, i servizi immobiliari con una crescita del 19%, le locazioni con una crescita del 5% e infine le prestazioni alberghiere con un incremento del 20%.

Il **margin**e operativo lordo di **Euro 6,8 milioni di euro** pur essendo numericamente allineato rispetto all'esercizio precedente è notevolmente migliorato avendo l'EBITDA del 2009 beneficiato del rilascio di fondi straordinari per netti 5,5 milioni di euro. Non è stato rilasciato nel 2010 il fondo rischi

oneri futuri, costituito negli esercizi precedenti a fronte degli accertamenti tributari, nonostante sia intervenuta la sentenza della Commissione Tributaria, favorevole alla Società, che riduce l'onere di oltre 10 milioni di euro rispetto al fondo accantonato.

L'indebitamento finanziario netto è di 168,5 milioni di euro rispetto ai 77,9 milioni di euro del 2009. Nel corso dell'esercizio si sono assunti mutui ipotecari per 130 milioni di euro, della durata di 15 anni, per estinguere l'indebitamento a breve termine di 75 milioni di euro e finanziare le iniziative del Gruppo.

Il cash flow dell'attività ordinaria è positivo. La definizione di contenziosi e posizione debitorie arretrate hanno ancora assorbito parte della cassa generata dall'attività ordinaria.

Evoluzione prevedibile della Gestione.

Il Gruppo IPI ha un patrimonio immobiliare, le risorse professionali e finanziarie che gli consentono di sviluppare l'attività di immobiliare impegnata ad offrire servizi immobiliari, con immobili di proprietà a reddito, operazioni di sviluppo immobiliare ed immobili da trading in portafoglio.

L'evoluzione prevedibile della gestione è nella vendita di alcuni immobili da trading per recuperare maggiore flessibilità finanziaria e per finanziare alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili ed aree e anche possibili acquisizioni. Nel contempo una crescita nei servizi immobiliari, dalla intermediazione alla gestione, sarà l'altro pilastro su cui fondare l'evoluzione dell'attività di IPI. Un'attenta gestione degli immobili a reddito in particolare del Lingotto, nelle sue diverse componenti, porterà ad un incremento del valore degli stessi.

Torino, 12 aprile 2011

Per Informazioni:

Investor Relations e Direttore Generale

Fosco Ferrato tel. 011 4277979 – cell. 335 296216

Media Relations:

Rita Antelmi tel. 011 4277982 – cell. 333 3515918

Community – Consulenza nella comunicazione:

Marco Rubino tel. 02 89404231 – Mob. 335 6509552

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2010

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			-
- Attività immateriali a vita definita		116	22
	4	116	22
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	216	89
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		216	89
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà		-	-
- Beni in locazione finanziaria	6	-	31.061
		-	31.061
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		26.352	41.637
- Partecipazioni in imprese controllate	7	26.286	41.596
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	7	66	41
- Partecipazioni in altre imprese	7	-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	8	123.704	54.908
Di cui v/parti correlate		81.379	-
Crediti vari e altre attività non correnti	9	78	19
Di cui v/parti correlate		-	-
		150.134	96.564
Attività per imposte anticipate	10	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		150.466	127.736
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	11	97.424	3.500
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		18.159	43.877
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	12	396	260
Di cui v/parti correlate		-	16
- Crediti vari e altre attività correnti	13	17.763	43.617
Di cui v/parti correlate		3.091	1.426
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	14	24.966	43.382
Di cui v/parti correlate		14.966	43.382
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	15	10.079	10.643
Di cui v/parti correlate		8.084	9.713
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		150.628	101.402
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)		301.094	229.138

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2010

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO			
	16		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		44.918	95.981
- Utili (perdite) del periodo		(1.177)	(5.255)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		115.113	162.098
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		148.535	28.508
- Debiti finanziari	17	120.240	-
- Passività per locazioni finanziarie	17	28.295	28.508
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	18	1.481	1.429
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	19	12.946	13.958
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	20	55	100
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		163.017	43.995
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		15.836	15.227
- Debiti finanziari	21	14.009	12.500
<i>Di cui v/parti correlate</i>		7.022	7.915
- Passività per locazioni finanziarie	21	1.673	1.519
- Altre passività finanziarie	21	154	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		7.128	7.818
- Debiti commerciali	22	3.122	2.956
<i>Di cui v/parti correlate</i>		464	276
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	4.006	4.862
<i>Di cui v/parti correlate</i>		342	111
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		22.964	23.045
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)		185.981	67.040
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		301.094	229.138

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2010

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Ricavi	26	13.913	2.873
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	502
Altri proventi	27	2.479	1.154
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.469	1.089
Totale ricavi e proventi operativi		16.392	4.027
Acquisti di materiali e servizi esterni	28	(3.375)	(3.471)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(699)	(516)
Costi del personale	29	(3.182)	(3.322)
Altri costi operativi	30	(646)	(303)
Accantonamento fondi	31	(148)	(8.180)
Rilascio fondi	32	502	12.647
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	33	(9.303)	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		240	1.398
Ammortamenti	34	(535)	(506)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	35	0	(5.260)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	36	(806)	(1.006)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		(1.101)	(5.374)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	37	1.411	2.706
<i>Di cui v/parti correlate</i>		981	2.572
Oneri finanziari	37	(2.011)	(3.910)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(80)	(2.792)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.701)	(6.578)
Imposte sul reddito del periodo	38	524	1.323
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.177)	(5.255)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utile (perdita) complessivo di periodo		(1.177)	(5.255)

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

AL 31 DICEMBRE 2010

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		167	74
	4	167	74
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	23.387	23.350
- Beni in locazione finanziaria	5	21.099	21.243
		44.486	44.593
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	79.340	80.313
- Beni in locazione finanziaria	5	-	31.061
		79.340	111.374
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		72	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	66	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	42.325	54.908
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	88	39
Di cui v/parti correlate		-	-
		42.485	54.993
Attività per imposte anticipate	9		
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		166.478	211.034
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	178.296	77.391
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		19.024	46.542
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.592	2.799
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	16.432	43.743
Di cui v/parti correlate		7	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	10.031	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	12.239	12.795
Di cui v/parti correlate		8.131	9.944
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		219.590	136.744
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		386.068	347.778

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

AL 31 DICEMBRE 2010

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
PATRIMONIO NETTO			
	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		122.372	167.190
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		52.992	95.348
- Utili (perdite) del periodo		(1.992)	470
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		122.372	167.190
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		220.176	58.308
- Debiti finanziari	16	178.106	14.778
- Passività per locazioni finanziarie	16	42.070	43.530
- Altre passività finanziarie			-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.362	3.206
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	15.353	16.580
Debiti vari e altre passività non correnti	19	142	178
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		239.033	78.272
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		12.941	87.325
- Debiti finanziari	16	9.867	83.414
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
- Passività per locazioni finanziarie	16	2.920	2.703
- Altre passività finanziarie	16	154	1.208
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		11.722	14.991
- Debiti commerciali	20	5.875	7.843
<i>Di cui v/parti correlate</i>		453	410
- Debiti per imposte correnti	21	1	20
- Debiti vari e altre passività correnti	22	5.846	7.128
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		24.663	102.316
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		263.696	180.588
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		386.068	347.778

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2010

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2010	31.12.2009
Ricavi	24	36.886	26.520
<i>Di cui v/parti correlate</i>			20
Altri proventi	25	1.925	460
<i>Di cui v/parti correlate</i>			16
Totale ricavi e proventi operativi		38.811	26.980
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(12.900)	(12.370)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.389)	(2.136)
Costi del personale	27	(8.748)	(8.206)
Altri costi operativi	28	(1.454)	(1.921)
Accantonamento fondi	29	(799)	(8.547)
Rilascio fondi	30	1.234	13.004
<i>Di cui v/parti correlate</i>			0
Svalutazione Immobili		(1.040)	0
Variazione delle rimanenze	31	(9.386)	(2.110)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		5.718	6.830
Ammortamenti	32	(2.318)	(2.213)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		3.400	4.617
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	33	494	1.279
<i>Di cui v/parti correlate</i>		69	1.090
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	33	(5.051)	(5.132)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1)	(1.574)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.157)	764
Imposte sul reddito del periodo	34	(835)	(195)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.992)	569
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			(99)
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.992)	470
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		-	-
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(1.992)	470
Attribuibile a:			
Azionisti della Capogruppo		(1.992)	470
Azionisti di Minoranza		-	-
UTILE (PERDITA) PER AZIONE		-0,03	0,01