



**IPI S.p.A**

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233

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.

**EMISSIONE RISERVATA AD INVESTITORI QUALIFICATI (“sottoscrittori”)  
Ai sensi dell’art. 100 del D.Lgs n. 58 del 1998, che per i rinvii di legge equivale alla  
definizione di “clienti professionali” della Direttiva 2004/39/CE (Mifid)**

Il prestito obbligazionario è emesso in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. n. 213/98 e successive modifiche e depositato presso Monte Titoli S.p.A.

**DOCUMENTO DI AMMISSIONE  
alla negoziazione degli strumenti finanziari denominati  
“IPI S.p.A. 7% 2014-2021”  
sul Segmento Professionale (ExtraMOT PRO)  
del Mercato ExtraMOT gestito da Borsa Italiana s.p.a.**

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. 7% 2014-2021” e non costituisce un prospetto ai sensi del D.Lgs. n. 58 del 24 Febbraio 1998 e successive modificazioni.

**Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il Contenuto di questo documento di ammissione.**

Le obbligazioni che sono oggetto del presente Documento di Ammissione sono state offerte esclusivamente ad investitori qualificati, in prossimità dell'ammissione alle negoziazioni su ExtraMOT PRO, ai sensi e per gli effetti del Regolamento ExtraMOT, nell'ambito di un collocamento riservato, rientrando nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del Testo Unico della Finanza (come di seguito definito) e dall'articolo 34-ter del Regolamento Emittenti (come di seguito definito). Inoltre, alla data del presente Documento di Ammissione non è stata fatta nessuna richiesta di ammissione di tali obbligazioni in un mercato regolamentato così come definiti dal Testo Unico della Finanza e dal Regolamento Emittenti. Pertanto non si rende necessaria la pubblicazione di un prospetto e la relativa autorizzazione dalla Consob e ai sensi della Direttiva 2003/71/CE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti ai sensi degli articoli 94 e 113 del Testo Unico della Finanza, ivi incluso il Regolamento Emittenti.

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

1. Definizioni	Pag. 4
2. Persone responsabili del documento di ammissione	Pag. 6
3. Fattori di rischio	Pag. 6
4. Informazioni relative all'Emittente	Pag. 20
5. Struttura organizzativa	Pag. 23
6. Principale azionista	Pag. 27
7. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi	Pag. 28
8. Informazioni finanziarie, patrimoniali ed economiche dell'Emittente	Pag. 29
9. Informazioni riguardanti le Obbligazioni da ammettere alla negoziazione	Pag. 30
Condizioni definitive	Pag. 31

Allegato A - Regolamento del Prestito Obbligazionario con relativi allegati;

Allegato B - Progetto di Bilancio dell'Emittente relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013;

## 1. **DEFINIZIONI**

Viene riportato qui di seguito l'elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del seguente Documento di Ammissione e del Regolamento del Prestito allegato al presente 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>	la Borsa Italiana S.p.A. con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6;
<b>Consob</b>	la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n.3;
<b>Data di emissione e di godimento del Prestito</b>	la data del 10 aprile 2014;
<b>Data di scadenza</b>	la data del 10 aprile 2021, data del termine del Periodo di Godimento delle Obbligazioni;
<b>Documento di Ammissione</b>	il presente documento di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul mercato ExtraMOT PRO redatto secondo le linee guida indicate nel Regolamento del mercato ExtraMOT;
<b>IPI , Emittente o la Società</b>	IPI S.p.A. con sede legale in Torino, Via Nizza n° 62/59, capitale sociale sottoscritto e versato euro 71.372.233, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 02685530012 telefono +39.011.4277111 pec: <a href="mailto:ipi@legalmail.it">ipi@legalmail.it</a> sito internet <a href="http://www.ipi-spa.com">www.ipi-spa.com</a> ;
<b>ExtraMOT</b>	il sistema multilaterale di negoziazione (MTF) di Borsa Italiana;
<b>ExtraMOT PRO</b>	il segmento professionale di ExtraMOT;
<b>Mi.Mo.Se.</b>	Mi.Mo.Se. S.p.A. con sede in Torino via Valeggio n° 41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese Ufficio 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 Ufficio di Torino 10101910015 controlla

IPI;

<b>Investitori Qualificati</b>	i soggetti di cui all'art.100 del D.Lgs 58/1998 (TUF) che in forza del duplice rinvio all'art.34-ter del Regolamento Emittenti e all'art.26 del Regolamento Consob n.16190 del 29 ottobre 2007 equivale alla definizione di "Cliente Professionale" prevista dalla Direttiva 2004/39/CE (MiFID).
<b>Monte Titoli</b>	Monte Titoli S.p.A. con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6;
<b>Obbligazioni</b>	Le massime n° 200 obbligazioni che costituiscono il Prestito Obbligazionario per un ammontare nominale massimo di euro 20.000.000,00 (ventimilioni//00) emesso da IPI con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 marzo 2014;
<b>Obbligazionista</b>	Il titolare, tempo per tempo, delle Obbligazioni
<b>Prezzo di Emissione</b>	il prezzo di emissione di ciascuna Obbligazione pari ad euro 100.000,00 (centomila/00);
<b>Periodo dell'Offerta</b>	il periodo compreso tra il 31 marzo 2014 e il 31 dicembre 2014 in cui i potenziali investitori possono aderire all'offerta di sottoscrizione delle Obbligazioni;
<b>Primo Periodo dell'Offerta</b>	il periodo compreso tra il 31 marzo 2014 e il 8 aprile 2014 in cui i potenziali sottoscrittori possono aderire all'offerta;
<b>Secondo Periodo dell'Offerta</b>	il periodo dal 10 aprile 2014 al 31 dicembre 2014 in cui dopo il Primo Periodo, i potenziali sottoscrittori possono aderire all'offerta
<b>Periodo di Godimento</b>	Dal 10 aprile 2014 (escluso) al 10 aprile 2021 (incluso);
<b>Prestito Obbligazionario</b>	Il prestito obbligazionario costituito da n° 200 (duecento) obbligazioni fino all'ammontare massimo di euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00) denominato "IPI S.p.A. 7% 2014-2021" emesso dal Consiglio di Amministrazione della Società con delibera in data 11 marzo 2014;
<b>Regolamento</b>	il Regolamento del Prestito Obbligazionario – allegato A al presente Documento di Ammissione – approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione IPI in data 11 marzo 2014;

<b>Regolamento ExtraMOT</b>	Indica il regolamento del mercato ExtraMOT adottato da Borsa Italiana, come di volta in volta modificato;
<b>TUF</b>	Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n°58 e successive modificazioni e integrazioni
<b>Valore nominale</b>	Indica il valore nominale di euro 100.000,00 (centomila/00) di ciascuna delle 200 (duecento) Obbligazioni.

## **2. PERSONE RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

### **2.1 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 in qualità di Emittente le Obbligazioni.

### **2.2 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.

## **3. FATTORI DI RISCHIO**

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.

### **3.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE**

#### **3.1.1 Rischio Emittente**

Con la sottoscrizione o l'acquisto delle Obbligazioni, l'Obbligazionista diviene finanziatore dell'Emittente e titolare di un credito nei confronti dello stesso per il pagamento degli interessi e per il rimborso del capitale secondo le modalità descritte nel Regolamento. I titoli oggetto della presente emissione sono soggetti in generale al "rischio dell'Emittente", rappresentato dalla possibilità che IPI S.p.A., quale Emittente delle Obbligazioni, non sia in grado di pagare gli interessi alle scadenze prestabilite o di rimborsare il capitale a scadenza.

#### **3.1.2 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 e 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.

#### **3.1.3 Rischi connessi all'indebitamento**

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

Alla data del 31 dicembre 2013 l'indebitamento finanziario ammontava a euro 260 milioni circa e l'indebitamento finanziario netto ammontava a 199,1 milioni di Euro.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e tutto a tasso variabile. Per circa 110 milioni di euro il rischio di variazione nei tassi di interesse è coperto con due contratti derivati: un interest rate swap e un collar, trattati in bilancio come previsto dai principi contabili internazionali ed esponendone l'effetto nei debiti finanziari e nel patrimonio netto e dando indicazione, della variazione di fair value dell'esercizio, nelle altre componenti del conto economico complessivo.

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. Alla data del presente Documento di Ammissione comunque risulta un cash flow negativo che viene coperto con i flussi dell'attività compresa la vendita di immobili di proprietà.

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 prospettive 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.

### **3.1.4 Rischi connessi all' incremento degli oneri finanziari**

Gli oneri finanziari nel 2013 ammontano a 10,4 milioni di euro e risultano in progresso del 13,6% rispetto all'esercizio 2012, incidendo negativamente sul risultato d'esercizio. Tale incremento potrebbe verificarsi anche negli esercizi successivi.

Gli oneri finanziari sull'indebitamento sono determinati sulla base del tasso euribor maggiorato di spread variabili in relazione all'andamento del mercato e alla posizione debitoria dell' Emittente.

In corrispondenza del rinnovo delle linee di credito e assunzione di nuovi finanziamenti, sostitutivi di altrettanti in scadenza, vi è il rischio di incremento degli spread applicati con conseguente aumento degli oneri finanziari per l'Emittente.

Per valutare il rischio d'incremento, un ipotetico aumento dello spread di 100 basis point sull'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2013 inciderebbe per circa 2,6 milioni di euro all'anno di maggiori oneri finanziari.

Si consideri però che l'indebitamento finanziario in scadenza ammonta a circa 70 milioni di euro ed è su questo ammontare che ci potrebbe essere un incremento degli spread applicati.

### **3.1.5 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.

### **3.1.6 Rischi connessi al tasso di interesse**

IPI ha un indebitamento finanziario, compreso di leasing finanziario, pari a circa 260 milioni di euro, tutti a tassi di interesse variabile con indice l'Euribor (3 o 6 mesi) salvo la copertura del rischio tassi con derivati su un indebitamento finanziario di circa 110 milioni.

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

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

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

### **3.1.7 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.

### **3.1.8 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.

### **Contenziosi civili**

IPI e alcune società del Gruppo sono coinvolte in contenziosi. Per i contenziosi attualmente in essere, ogniqualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile, sono stati appostati adeguati fondi a bilancio per un ammontare di 211 mila euro.

I contenziosi passivi per IPI S.p.A. e le sue controllate di maggiore rilevanza tuttora pendenti sono:

- il giudizio instaurato da un architetto (RR) nei confronti di IPI Porta Vittoria S.p.A. (contenzioso rimasto in carico a IPI S.p.A. anche dopo la cessione della partecipazione) che si è risolto in primo grado con la parziale soccombenza di IPI S.p.A. per un importo di 142.000 euro a fronte di un'iniziale richiesta di 3 milioni di euro, pretesi per l'attività di project manager, asseritamente svolta. Il professionista ricorrente ha interposto appello avverso la sentenza di primo grado e la decisione è prevista non prima del 2015.
- un giudizio instaurato dall'avvocato (OR) - per la mancata soddisfazione di crediti professionali maturati nei confronti di società terze non riferibili a IPI S.p.A. - ha citato in giudizio IPI S.p.A. e diverse società del Gruppo nei confronti del quale il professionista sostiene di essere creditore, al fine di far dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 Codice Civile "dell' Accordo Quadro del 26/08/2009" avente per oggetto la cessione da parte di IPI S.p.A. della società Porta Vittoria S.p.A. proprietaria dell'area Porta Vittoria in Milano, del conseguente atto di esecuzione degli Accordi e delle cessioni di

credito e relative compensazioni intervenute tra le parti nel periodo immediatamente antecedente. Gli "Accordi" citati costituirebbero, secondo il professionista, atti di disposizione in pregiudizio al proprio credito, e come tali suscettibili di revocatoria. Il procedimento è stato appena avviato avanti il Tribunale di Milano. Nel caso in cui venisse accolta la domanda di revocatoria, IPI S.p.A. ritornerebbe proprietaria dell'intera partecipazione Porta Vittoria S.p.A. che nel frattempo ha quasi ultimato la realizzazione dell'iniziativa immobiliare sull'omonima area assumendo nuovi finanziamenti e diventando così debitrice di una somma pari a circa 80 milioni di euro verso le società terze convenute;

- tra la Lingotto Parking Srl (controllata da IPI) e il Comune di Torino vi è un contenzioso sul criterio di determinazione del canone di concessione dei parcheggi a uso pubblico nel complesso del Lingotto. In primo grado la sentenza è a favore della Lingotto Parking Srl e il Comune di Torino ha interposto appello. Il rilievo di natura economica è di circa 330.000 euro al 2011 a cui occorre aggiungere 110.000 euro per ciascuno degli anni seguenti.
- Sono poi pendenti altre cause di minor valore per recupero crediti.

### **Contenziosi tributari**

In conseguenza delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate ha sollevato contestazioni a IPI e ad alcune delle sue controllate per IRES e IRAP in relazione ad operazioni straordinarie che hanno interessato l'esercizio 2005 e all'inerenza di alcune spese di consulenza. A fronte di queste contestazioni le Controllate IPI hanno accantonato in bilancio 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) per IRES/IRAP/IVA relativo a dei contratti di locazione finanziaria di immobili. Per questa contestazione furono accantonati nel bilancio al 31/12/2008 ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio, di oltre 6 milioni di euro, classificato come probabile.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 furono notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a IPI S.p.A. e alla controllata ISI Srl degli avvisi di accertamento di imposte (IRES/IRAP) dovute principalmente a seguito di operazioni di conferimenti/cessioni effettuate nel 2005 ritenute elusive. La richiesta dell'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 33 milioni di euro) a fronte dei quali, pur

nella convinzione che non fossero dovuti, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni di euro aumentando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI S.p.A. ed ISI S.r.l., 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 decise nell'ambito dei 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 vennero respinti in relazione ad altri rilievi marginali e quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

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

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale contro la decisione dei Giudici di primo grado.

Con sentenza pronunciata il 20 giugno 2013 la Commissione Tributaria Regionale di Torino, in parziale accoglimento dell'appello principale dell'Ufficio, confermava l'accertamento fiscale riguardante la contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione mentre, in parziale accoglimento dell'appello incidentale delle società, annullava l'accertamento relativamente ai rilievi in relazione ai quali nel primo grado di giudizio le società erano risultate soccombenti, confermando nel resto la sentenza appellata.

Le società presentarono tempestivo ricorso in Cassazione contro la sentenza dei giudici di secondo grado, oltre che l'istanza di sospensione della riscossione alla Commissione Tributaria Regionale. Con sentenza depositata il 12 marzo 2013 i Giudici hanno accolto la domanda di IPI di sospensione della cartella esattoriale subordinandola alla iscrizione volontaria di ipoteca da parte della Società su beni immobili liberi ed eventualmente per il residuo su quelli già vincolati.

Nel corso del mese di dicembre 2011 sono stati notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a ISI Srl due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, di cui il primo ai fini IRAP ed IVA mentre il secondo ai fini IRES. L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vengono contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, è stato impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto, notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES, è stato annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto è stato notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale ha motivato il proprio

comportamento affermando che i termini di decadenza devono intendersi raddoppiati in quanto la violazione contestata comporterebbe l'obbligo di denuncia penale. Con tale atto impositivo, vengono disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006 (l'altro accertamento di operazioni elusive era riferito all'anno 2005). L'accertamento IRES recupera a tassazione un'imposta di euro 11.536.308 oltre a sanzioni ed interessi. In base alla normativa fiscale vigente IPI S.p.A., in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del gruppo accumulate nei precedenti esercizi, ha comunicato 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 S.p.A. ed ISI Srl 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, al fine di veder rientrare nella disponibilità del Gruppo le perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006. 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 a seguito di iscrizione a ruolo provvisoria. Per quanto sopra dettagliatamente esposto, si ritiene che il valore del fondo rischi già stanziato sia congruo e non debba essere né aumentato né diminuito.

### **Contenziosi tributari di altre società del Gruppo**

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

A seguito della presentazione di ricorso, le udienze dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino hanno visto riconoscere interamente le ragioni di Lingotto Hotels Srl (tutti i rilievi sono stati annullati ad eccezione di uno di importo immateriale). Quanto a Frala Srl (incorporata da IPI S.p.A.), 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 389.000 euro già accantonato negli esercizi precedenti.

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

Quanto al contenzioso Frala Srl, la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, la società e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. E' d'obbligo precisare che per uno dei due rilievi in relazione ai quali i Giudici hanno accolto il ricorso di IPI S.p.A., l'Ufficio fiscale non ha presentato appello e pertanto, sul punto specifico (del valore di circa 0,2 milioni di euro), 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 Commissione Tributaria Regionale hanno confermato le decisioni impugnate ed hanno rigettato gli appelli. E' stato presentato Ricorso per Cassazione della sentenza della CTRregionale.

Nel mese di novembre 2011 è stato notificato ad IPI S.p.A. (in qualità di incorporante di Frala Srl) l'accertamento ai soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale viene recuperata l'imposta di Euro 80.000 su costi ritenuti non inerenti e documentati nell'esercizio 2005 (relativo al contenzioso di cui già si è detto). La società ha presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. E' stata fissata l'udienza di trattazione per il giorno 10 aprile 2014.

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 che conducono in locazione locali commerciali. L'istanza di annullamento in autotutela presentata dalla società non è stata accolta, pertanto in data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso.

### **3.1.9 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.

### **3.1.10 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente**

La strategia di crescita non comporta particolari investimenti, di conseguenza non vi sono rischi rilevanti.

### **3.1.11 Rischi legati alla concessione di fidejussioni**

Si segnala che al momento della redazione del presente Documento di Ammissione sono in essere fidejussioni per 1,7 milioni di euro rilasciate dall'Emittente in favore di soggetti terzi: la compagnia di assicurazione Atradius, nell'interesse di Porta Vittoria s.p.a., rilasciata quando detta società era controllata da IPI s.p.a. e Atradius garanti alla Città di Milano il controvalore di alcune opere di urbanizzazione da realizzare nell'ambito dell'intervento di sviluppo edilizio su un'area in Milano, via Umbria – Cena.

### **3.1.12 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave e alla concentrazione delle deleghe in capo ad alcuni soggetti**

L'attività e l'andamento dell'Emittente dipendono in misura significativa da alcune figure chiave, tra cui il Dr. Massimo Segre in qualità di Vice 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.

### **3.1.13 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.

L'Emittente è esposto a molteplici tipi di rischio operativo.

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.

#### **3.1.14 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.

#### **3.1.15 Rischio di credito**

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, comunque per i crediti commerciali nei confronti di soggetti a rischio di insolvenza, si è provveduto alla loro svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di circa 179 milioni di euro comprese 124 milioni di euro – in prevalenza a favore di banche e società di leasing - di garanzie prestate nell'interesse di controllate, oltre a 2 milioni di euro di garanzie prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute. Il rischio è pari al valore contabile in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 53 milioni di euro sono riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice che è proprietaria dell'area sulla quale ha realizzato abitazioni-uffici-albergo in Milano, via Umbria – via Cena. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI S.p.A.. L'iniziativa ha trovato la necessaria copertura finanziaria per il suo sviluppo, che rappresenta il presupposto della solvibilità, e dell'incasso del credito. Il credito di oltre 53 milioni verso Porta Vittoria s.p.a. è un fattore di rischio elevato per la Società sia per il suo ammontare sia perché l'adempimento del debitore può dipendere in misura significativa dalla vendita delle unità immobiliari che ha realizzato.

#### **3.1.16 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.

### **3.1.17 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.

## **3.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE OBBLIGAZIONI**

### **3.2.1 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 è stata iscritta ipoteca di primo grado su tre immobili del valore complessivo di Euro 27.030.000 nonché ottenuta una fidejussione della Banca CR Bra che copre il pagamento di due cedole di interessi.

### **3.2.2 Rischio di tasso**

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.

### **3.2.3 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.

### **3.2.4 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 di mercato");
- caratteristiche del mercato in cui i titoli verranno negoziati ("Rischio di liquidità");
- variazione del merito creditizio dell'Emittente ("Rischio di 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.

### **3.2.5 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 possano essere influenzati da un diverso apprezzamento del rischio dell'Emittente.

### **3.2.6 Rischio di liquidità**

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, le Obbligazioni prima della loro scadenza naturale a meno di accettare – pur di trovare una controparte disposta ad acquistare le Obbligazioni – una riduzione anche significativa del prezzo delle Obbligazioni 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 altri titoli di debito aventi caratteristiche simili.

L'Emittente ha presentato domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso il mercato ExtraMOT PRO senza l'assistenza di uno Specialist che garantisca la liquidità. Pertanto l'Obbligazionista che intenda vendere le Obbligazioni prima della scadenza, potrebbe trovare difficoltà nel reperire una controparte, e quindi, nel liquidare l'investimento, col rischio conseguente di ottenere un valore inferiore a quello di sottoscrizione. Conseguentemente, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, dovrà avere consapevolezza che l'orizzonte temporale dell'investimento, pari alla durata delle Obbligazioni all'atto dell'emissione, dovrà essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

### **3.2.7 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.

### **3.2.8 Rischi relativi ai conflitti di interesse**

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni **“IPI S.p.A. 7% 2014-2021”** possono avere, rispetto all'operazione, un interesse autonomo potenzialmente in conflitto con quello dell'Obbligazionista.

#### **4. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE**

##### **a) Denominazione legale e commerciale**

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

##### **b) Estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese**

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

##### **c) Data di costituzione e durata dell'Emittente**

IPI S.p.A. è stata costituita a Torino il 24 settembre 1980 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.

##### **d) Domicilio e forma giuridica, legislazione in base 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.

##### **e) Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente**

Istituto Piemontese Immobiliare S.p.A. in forma abbreviata "I.P.I." è stata costituita il 5 febbraio 1970.

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 60% e da Franca BRUNA SEGRE per il 40%.

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 è sia una property company con un patrimonio immobiliare proprio di circa 400 milioni di euro e ritorna a sviluppare l'attività di advisory: property management, valutazioni, due diligence, project management e agency.

#### **f) Profilo societario**

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:

- valutazione di beni immobili di qualsivoglia natura;
- 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.

IPI S.p.A. per l'attività immobiliare ha un team di oltre 90 professionisti di cui 71 dipendenti e circa 20 collaboratori. Altri 70 dipendenti circa sono nella gestione alberghiera, conducendo direttamente i due alberghi NH Lingotto e NH Lingotto Tech.

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.

#### **g) Descrizione dell'attività**

IPI S.p.A. ha un patrimonio immobiliare proprio del valore di circa 400 milioni di euro, destinato ad uso uffici, commerciale, residenziale, industriale e comprendente aree da sviluppare.

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.

#### **h) Eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente**

Dopo la sentenza della Commissione Tributaria Regionale del 20 giugno 2013 che ha riformato la sentenza della Commissione Provinciale confermando l'accertamento fiscale riguardante la contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione realizzate nel 2005 (vedi punto 3.1.8 Contenziosi tributari del presente Documento), è stato presentato ricorso per Cassazione. Equitalia ha notificato le cartelle per imposte, sanzioni e interessi per complessivi 34 milioni di euro circa. La Commissione Tributaria con sentenza del 21/2/2014 depositata il 12/3/2014 ha sospeso l'esecuzione della cartella esattoriale subordinandola alla iscrizione da parte di IPI di ipoteca volontaria su immobili.

#### **i) Consiglio di Amministrazione e Collegio Sindacale**

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è stato nominato dall'Assemblea ordinaria il 19/04/2012 e rimarrà in carica sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2014.

Il Consiglio di Amministrazione è così composto e le cariche sociali sono come di seguito attribuite:

<b>Carica</b>	<b>Nome e Cognome</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
Presidente	Franca Bruna Segre	Savona	27 ottobre 1926
Vice Presidente	Massimo Segre	Torino	16 novembre 1959
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli	Figino Serenza	19 aprile 1956
Amministratore	Claudio Recchi	Torino	20 marzo 1955
Amministratore	Esterino Ceria	Torino	25 ottobre 1946

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea ordinaria tenutasi in data 19/04/2012 e rimarrà in carica sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2014.

L'attuale composizione del Collegio Sindacale è la seguente:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente	Aldo Milanese	Mondovì	27 gennaio 1944
Sindaco effettivo	Antonio Massimo Musetti	Carrara	5 marzo 1962
Sindaco effettivo	Carlo Re	Torino	1 febbraio 1945
Sindaco supplente	Tiziano Bracco	Alessandria	25 giugno 1971
Sindaco supplente	Maurizio Storelli	Milano	13 giugno 1959

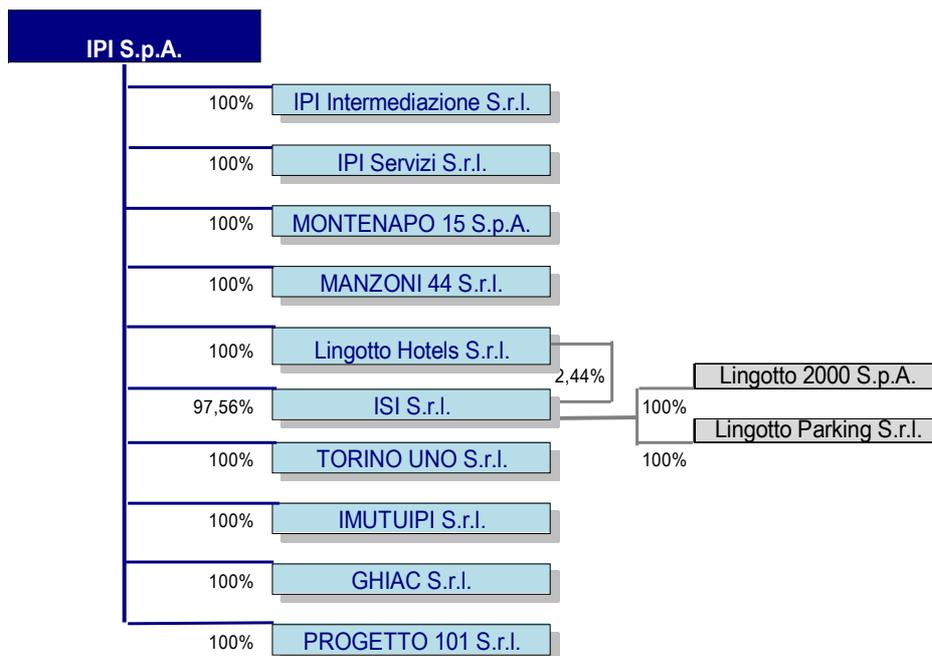
### I) Revisori contabili dell'Emittente

In data 14/04/2010, l'Assemblea della Società ha conferito alla società di revisione KPMG S.p.A. l'incarico di revisione contabile del bilancio d'esercizio e consolidato ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 39/2010. L'incarico scadrà con il bilancio dell'esercizio 2014.

Il bilancio di esercizio chiuso il 31/12/2013 è stato redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

## 5. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

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



Le società controllate e partecipate dall'Emittente alla data del Documento di Ammissione sono indicate nel successivo Paragrafo 5.1.

### **5.1 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 una sub holding di partecipazioni in società immobiliari e come tale possiede l'intero capitale sociale delle società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A, oltre ad essere proprietaria di immobili siti in Bologna ,Firenze e Torino.

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro):

*Capitale Sociale:* 410.000

*Patrimonio Netto:* 12.952.027

*Valore della Produzione:* 3.472.843

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* 4.058.379

#### **- 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 "Lingotto" di Torino.

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro):

*Capitale Sociale:* 500.000

*Patrimonio Netto:* 11.100.164

*Valore della Produzione:* 7.488.455

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* 1.988.192

#### **- 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 2013 (cifre espresse in euro):

*Capitale Sociale:* 67.000

*Patrimonio Netto:* 1.921.658

*Valore della Produzione:* 1.692.201

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (276.525)

- **MONTENAPO 15 S.r.l.**

La società è proprietaria dell'intero immobile in Milano, via Montenapoleone n° 15 concesso in locazione

Dati al 31 dicembre 2013: (cifre espresse in euro)

*Capitale Sociale:* 1.250.000

*Patrimonio Netto:* 793.928

*Valore della Produzione:* 1.942.712

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* 489.471

- **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 2013 (cifre espresse in euro)

*Capitale Sociale:* 2.271.600

*Patrimonio Netto:* 1.935.719

*Valore della Produzione:* 1.760.069

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (1.833.958)

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

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

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro)

*Capitale Sociale:* 300.000

*Patrimonio Netto:* 160.523

*Valore della Produzione:* 2.195.497

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (330.133)

- **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.3.000 del quale ha venduto diverse unità immobiliari restando proprietaria di altre unità in vendita

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro)

*Capitale Sociale:* 119.000

*Patrimonio Netto:* 300.218

*Valore della Produzione:* 10.744.963

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (1.630.998)

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

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

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro)

*Capitale Sociale:* 17.264.000

*Patrimonio Netto:* 14.759.490

*Valore della Produzione:* 11.103.143

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (125.050)

- **TORINO UNO S.r.l.**

Società proprietaria di un'area in Pavia, parte di un ampio comparto, da sviluppare con la realizzazione di residenze, uffici, spazi commerciali.

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro):

*Capitale Sociale:* 5.273.000

*Patrimonio Netto:* 5.063.453

*Valore della Produzione:* 0

*Utile(Perdita) dell'Esercizio:* (203.574)

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

Attività esclusiva è la mediazione creditizia, in particolare di mutui e leasing immobiliari. ImutuiPI è iscritta nel Elenco dei Mediatori Creditizi tenuto dal OAM- Organismo degli Agenti e Mediatori Creditizi costituito dal Ministero delle Finanze e posto sotto la vigilanza di Banca d'Italia

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro):

*Capitale Sociale:* 150.000

*Patrimonio Netto:* 43.058

Valore della Produzione: 199.850

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (340.081)

- **GHIAC S.r.l.**

Società veicolo, proprietaria di tre appartamenti in Milano via Manzoni

Dati al 31 dicembre 2013 (cifre espresse in euro):

Capitale Sociale: 100.000

Patrimonio Netto: 94.565

Valore della Produzione: 0

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (5.435)

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

Società veicolo per operazioni immobiliari, costituita a fine 2013 non è ancora attiva, chiuderà il primo bilancio il 31.12.2014

### 5.3 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 93,505% del capitale sociale di IPI.

## 6. PRINCIPALE AZIONISTA

Azionista	Numero azioni possedute	% sul Capitale Sociale
IPI Domani S.p.A.	66.736.286	93,505

IPI Domani S.p.A. è una società controllata al 100% dalla Mi.Mo.Se. S.p.A. che a sua volta è posseduta per il 60% dal Dr. Massimo SEGRE e per il 40% dalla Dr.ssa Franca BRUNA SEGRE.

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.

## **7. RAGIONI DELL'OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI**

Le Obbligazioni saranno emesse nell'ambito di un'attività di raccolta fondi da parte dell'Emittente che intende così diversificare le fonti di finanziamento rispetto al tradizionale canale bancario.

L'ammontare ricavato dall'emissione del Prestito Obbligazionario sarà destinato da IPI S.p.A. per:

- finanziare i *soft cost* della valorizzazione degli immobili in Milano, Firenze, Marentino, Pavia, Villastellone e Genova.

La valorizzazione dei suddetti immobili passa attraverso investimenti per analisi di mercato, studi di fattibilità, master plan, progetti urbanistici, piani di commercializzazione, convenzioni con le amministrazioni comunali, accordi con proprietari di aree confinanti, i cosiddetti "soft cost" che IPI S.p.A. deve sostenere prima di avviare le attività di trasformazione, valorizzazione e vendita o messa a reddito;

- costituire un *veicolo per investimenti immobiliari*, ad esempio una SIIQ.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, di oltre 400 milioni di euro a valori di mercato, pur essendo già di per sé qualificato e importante, non è ottimale per dimensioni, diversificazione territoriale, destinazione d'uso e tipologia, e non risulta del tutto efficiente dal punto di vista reddituale, finanziario e fiscale.

Obiettivo strategico di IPI S.p.A. è quindi quello di conferire in tutto o in parte il proprio patrimonio immobiliare – in particolare quello concesso in locazione - in un veicolo per investimenti immobiliari che molto probabilmente potrebbe diventare una SIIQ, con altri operatori-investitori così da aumentare in misura significativa la dimensione del patrimonio, ottenere una migliore diversificazione e redditività (anche per la riduzione dei costi unitari di gestione), migliorare la posizione finanziaria di IPI S.p.A. e del debito a carico degli immobili. Tale operazione comporta l'utilizzo di liquidità per il pagamento degli oneri connessi all'operazione (imposte, spese legali, ecc.).

- finanziare la partecipazione con *equity* a operazioni di sviluppo e iniziative di consolidamento del settore immobiliare.

Per ricevere incarichi di advisory e agency in operazioni immobiliari di rilievo è spesso richiesto a IPI e essa stessa a volte richiede, di partecipare con proprio capitale all'*equity* dell'iniziativa, ovvero di prestare una garanzia di risultato come segno di condivisione degli obiettivi e

impegno concreto nel conseguire i risultati attesi, circostanza che per IPI, credendo nell'iniziativa, risulta idonea anche a generare un effetto leva degli economics.

- finanziare lo sviluppo dell'*advisory*.

Dal 2010 IPI ha cercato di ricostruire e rilanciare l'attività di management ovvero dei servizi immobiliari che in passato aveva rappresentato il core business della medesima IPI ha infatti un programma di investimenti nell'organizzazione, strutturazione e potenziamento delle filiali, e nel marketing di servizio dei clienti;

- *bridge* del credito di 53 milioni di euro nei confronti di Porta Vittoria S.p.A.

IPI ha un credito di 53 milioni di euro, sorto al momento della vendita avvenuta nel 2010 della partecipazione, nei confronti di Porta Vittoria S.p.A., la società che ha in corso lo sviluppo immobiliare dell'omonima area in Milano. Il credito ha scadenza il 31 marzo 2015.

Il pagamento del credito è previsto che avvenga con il netto ricavo derivante dalla vendita degli immobili ad uso residenziale, uffici, retail, alberghiero già costruiti, ed ora in fase di quasi ultimazione. La società del Gruppo IPI che si occupa dell'Agency dovrebbe essere incaricata di curare la vendita di dette unità immobiliari. Il credito IPI S.p.A. è garantito da pegno su tutte le azioni della società Porta Vittoria S.p.A.

## **8. INFORMAZIONI FINANZIARIE, PATRIMONIALI ED ECONOMICHE DELL'EMITTENTE**

Per quanto riguarda le informazioni finanziarie relative all'Emittente si rinvia al bilancio consolidato e separato di IPI S.p.A. relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 - Allegato B - (trattasi di progetti di bilancio approvati dal Consiglio di Amministrazione e all'esame dell'Assemblea degli Azionisti convocata per l'11 aprile 2014) al presente Documento di Ammissione.

### **Principali dati Economico-Finanziari Consolidati**

<b>Dati Economici</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ricavi e Proventi	34,5	29,8
Ricavi e Proventi adjusted	41,5	38,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	4,9	8,7
Margine operativo lordo (EBITDA) netto Plusvalenze	4,4	1,9
Risultato operativo (EBIT)	2,8	6,7

Risultato operativo (EBIT) Netto Plusvalenze	2,4	(0,3)
Risultato netto di periodo	(7,8)	(1,3)
Risultato complessivo (IAS 1)	(3,4)	(6,9)

Nota: ricavi adjusted comprendono il valore di vendita di un immobile compreso nel corrente che ha generato Plusvalenze

<b>Dati Patrimoniali</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Immobili	327,2	335,7
Indebitamento finanziario netto	199,1	205,8
Patrimonio netto	105,2	108,6
Capitale investito netto	304,3	314,4

(cifre espresse in euro milioni)

## **9. INFORMAZIONI RIGUARDANTI LE OBBLIGAZIONI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

Gli strumenti finanziari da ammettere alla negoziazione sono le Obbligazioni emesse dal Consiglio di Amministrazione di IPI in data 11 marzo 2014 con atto a rogito Notaio Silvia Lazzaroni.

Il Regolamento del prestito obbligazionario è l' Allegato A al presente Documento.



**IPI S.p.A**

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino  
 Capitale sociale: Euro 71.372.233  
 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.

**CONDIZIONI DEFINITIVE**

Denominazione Obbligazione	IPI S.p.A. 7% 2014-2021
Codice ISIN	IT0005010480
Importo massimo di emissione	Euro 20.000.000,00
Periodo di Offerta	Primo periodo di offerta: dal 31/03/2014 al 08/04/2014. Secondo Periodo di offerta: dal 10/04/2014 al 31/12/2014
Lotto minimo	n. 1 obbligazione pari a Euro 100.000,00
Prezzo di Emissione	100.000,00
Prezzo di Rimborso	100.000,00
Data di Emissione	10/04/2014
Data di Godimento	10/04/2014
Data di Scadenza	10/04/2021
Tasso di Interesse	7% annuo lordo
Data Pagamento delle Cedole	Semestralmente il 10 aprile e 10 ottobre di ciascun anno. La prima cedola verrà pagata il 10/10/2014.
Valuta di riferimento	Euro
Convenzione del Calendario	Following Business Day Convention e Target
Agente per il Calcolo	IPI S.p.A.
Base di Calcolo	Actual/Actual unadjusted

**Piano di ammortamento del prestito**

Scadenza	-	10/04/2015	10/04/2016	10/04/2017	10/04/2018	10/04/2019	10/04/2020	10/04/2021
Cedole Semestrali	10/10/2014	10/10/2015	10/10/2016	10/10/2017	10/10/2018	10/10/2019	10/10/2020	-
Percentuale del Prestito Rimborsato	-	-	-	10/04/2017 10%	10/04/2018 15%	10/04/2019 20%	10/04/2020 25%	10/04/2021 30%

**Allegato A**  
**Regolamento del Prestito Obbligazionario**