

IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2012



SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2012

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			-
- Attività immateriali a vita definita	4	237	227
		237	227
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	249	242
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		249	242
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	27.944	26.633
- Partecipazioni in imprese controllate		27.876	26.565
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		68	68
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	134.803	134.409
Di cui v/parti correlate		81.379	81.379
Crediti vari e altre attività non correnti	8	89	94
Di cui v/parti correlate		-	-
		162.836	161.136
Attività per imposte anticipate	9	2.070	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		165.392	161.605
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	90.721	91.786
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		13.865	25.268
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	1.202	835
Di cui v/parti correlate		11	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	12.663	24.433
Di cui v/parti correlate		4.107	6.800
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	19.903	14.130
Di cui v/parti correlate		19.903	14.130
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1.375	1.196
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		125.864	132.380
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		291.256	293.985

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2012

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
PATRIMONIO NETTO			
	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		40.331	43.741
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.386)	(3.323)
- Utili (perdite) del periodo		(4.141)	(3.410)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		100.176	108.380
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		135.738	137.869
- Debiti finanziari	16	110.317	110.976
- Passività per locazioni finanziarie	16	25.421	26.893
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	717	686
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.297	12.297
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	19	35	319
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		148.787	151.171
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		36.180	23.260
- Debiti finanziari	20	34.269	21.393
<i>Di cui v/parti correlate</i>		11.364	6.543
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.757	1.713
- Altre passività finanziarie	20	154	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		6.113	11.174
- Debiti commerciali	21	2.279	2.657
<i>Di cui v/parti correlate</i>		556	633
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	22	3.834	8.517
<i>Di cui v/parti correlate</i>		150	4.593
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		42.293	34.434
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		191.080	185.605
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		291.256	293.985

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2012

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
Ricavi	24	4.767	10.432
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.338	1.505
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.229	1.466
Totale ricavi e proventi operativi		6.105	11.937
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.795)	(3.078)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(505)	(536)
Costi del personale	27	(2.712)	(2.630)
Altri costi operativi	28	(741)	(597)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(55)	(49)
Accantonamento fondi	29	(70)	(120)
Rilascio fondi	30	20	1.032
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	(1.064)	(5.639)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(1.257)	905
Ammortamenti	32	(236)	(179)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti			0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(3.888)	(2.694)
RISULTATO OPERATIVO		(5.381)	(1.968)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	34	2.838	3.072
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.542	2.208
Oneri finanziari	34	(5.353)	(5.707)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(25)	(76)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(7.896)	(4.603)
Imposte sul reddito del periodo	35	3.755	1.193
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(4.141)	(3.410)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1.441	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(5.504)	(3.323)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(4.063)	(3.323)
Utile (perdita) complessivo di periodo		(8.204)	(6.733)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve riserva di conversione IFRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	-	(1.177)	115.113
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.177)							1.177	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(3.410)	(3.410)
Altri utili (perdite) complessivi								(3.323)		(3.323)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(3.323)	(3.410)	(6.753)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	16.676	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(3.323)	(3.410)	108.380
Destinazione del risultato d'esercizio		(3.410)							3.410	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(4.141)	(4.141)
Altri utili (perdite) complessivi								(4.063)		(4.063)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(4.063)	(4.141)	(8.204)
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(7.386)	(4.141)	100.176

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2012

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		1.196	10.079
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(4.141)	(3.410)
Ammortamenti		236	179
Interessi passivi relativi ai derivati per la componente inefficace		(550)	213
Svalutazione beni in locazione finanziaria			
Svalutazione partecipazioni		3.888	2.694
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	31	(795)
Imposte pagate		(113)	
Variazione imposte differite		(2.070)	
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	11.408	(7.125)
<i>Di cui correlate</i>		2.693	(3.709)
- Rimanenze nette	37.3	1.065	5.638
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	(5.345)	4.310
<i>Di cui correlate</i>		(4.520)	4.420
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	-	(649)
Totale		4.409	1.055
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	37.6	(5.200)	(2.975)
- Immobilizzazioni materiali		(70)	(86)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(183)	(304)
- Beni in locazione finanziaria			
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			74
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(5.453)	(3.291)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari	37.7	(6.167)	131
<i>Di cui correlate</i>		(5.773)	836
Assunzione nuovi finanziamenti	37.8	20.178	
Rimborso dei finanziamenti	37.8	(12.788)	(6.778)
<i>Di cui correlate incremento</i>		6.227	
<i>Di cui correlate rimborso</i>		(1.406)	(479)
Aumento di capitale			
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		1.223	(6.647)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		179	(8.883)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		1.375	1.196

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

La IPI S.p.A. ha sede legale e operativa a Torino presso il Lingotto in Via Nizza n. 262/59.

La IPI S.p.A. è una immobiliare che direttamente o tramite veicoli ha investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e immobili da trading, oltre ad essere Capogruppo di società specializzate nei servizi immobiliari e di intermediazione.

Una parte importante del business è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare in attesa del verificarsi delle migliori condizioni economiche migliori per il loro realizzo.

La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2013.

Per le altre informazioni si rimanda a quanto già trattato nella Relazione sulla Gestione.

Al 31.12.2012 IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.620.993 azioni pari al 93,343% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani s.p.a. è MI.MO.SE. S.p.a. il cui capitale sociale è posseduto per il 60% dal dott. Massimo Segre e per il 40% dalla dott.ssa Franca Bruna Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

2.1 Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio della IPI S.p.A. è redatto, a partire dall'esercizio 2006, in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente e anche ai provvedimenti emanati dalla CONSOB in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.

Nello schema della situazione patrimoniale – finanziaria, le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti, mentre nel conto economico complessivo i costi sono classificati per natura. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo

operativo, che per l'attività di trading immobiliare ha durata pluriennale, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Nelle note al bilancio viene indicata la parte delle rimanenze che si prevede di realizzare oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

Il rendiconto finanziario è redatto secondo lo schema del metodo indiretto, per mezzo del quale l'utile d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Il bilancio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per quelle voci di bilancio per le quali i principi contabili di riferimento richiedono diverso trattamento (es. strumenti derivati al fair value)

La valuta funzionale del presente bilancio è l'Euro, utilizzato nella totalità delle operazioni della Società. Ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

Per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

Il bilancio è disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

La revisione contabile del bilancio è svolta dalla società di revisione KPMG S.p.A..

2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente.

Non sono presenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1 gennaio 2012 rilevanti per la società.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1 gennaio 2012 e non rilevanti per la società:

- Emendamenti all'IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative nel caso di trasferimenti di attività finanziarie.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni, che entreranno in vigore a partire dai bilanci degli esercizi successivi, non adottati in via anticipata dalla società:

- Modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio – Esposizione nel bilancio delle voci delle altre componenti di conto economico complessivo
- IAS 19 (2011) Benefici per i dipendenti
- Modifiche all'IFRS 1 Prima adozione degli IFRS – Grave iperinflazione ed eliminazione di date fissate per neo-utilizzatori
- Modifiche all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative – Compensazione di attività e passività finanziarie
- Modifiche allo IAS 32 Strumenti finanziari: esposizione in bilancio - Compensazione di attività e passività finanziarie
- IFRS 13 Valutazione del *fair value*
- IFRS 10 Bilancio consolidato
- IFRS 11 Accordi a controllo congiunto
- IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità
- IAS 27 (2011) Bilancio separato
- IAS 28 (2011) Partecipazioni in società collegate e joint venture
- Modifiche allo IAS 12 Imposte sul reddito – Fiscalità differita: recupero delle attività sottostanti
- IFRIC 20 – Costi di sbancamento nella fase di produzione di una miniera a cielo aperto

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono alla società la determinazione del fair value delle attività e delle passività finanziarie e non.

L'IFRS 7 richiede che le variazioni del fair value rilevati nella situazione patrimoniale e finanziaria vengano classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

..Livello 2 – dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 2 e 3 e riguardano principalmente l'informativa legata al valore di mercato degli immobili in portafoglio (tipo 2 e 3) e alla determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2). Per le altre valutazioni in riferimento alle attività/passività finanziarie è stato utilizzato un livello 3.

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto interno secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima del fair value della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Per quanto riguarda gli strumenti derivati, la determinazione del fair value viene effettuata tramite le quotazioni Bloomberg, che si basano su un prezzo di mercato quotato, ove disponibile.

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

Nell'effettuazione delle verifiche di impairment, i flussi finanziari futuri sono stati stimati utilizzando i più recenti piani di sviluppo previsionali aggiornati per tener conto dei consuntivi e dei budget più recenti. La direzione aziendale, in assenza di effetti e circostanze successivi tali da pregiudicare l'attendibilità dei piani stessi, ritiene che essi esprimano la migliore stima dei flussi finanziari futuri.

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio ha richiesto l'utilizzo di stime e assunzioni sia nella determinazione di alcune attività e passività, sia nella valutazione delle attività e passività potenziali. Gli eventi potrebbero non confermare pienamente le stime.

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte danticipate e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti nel conto economico complessivo o nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Le assunzioni fondamentali riguardanti il futuro e le altre cause di incertezza nell'effettuazione delle stime alla data di riferimento del bilancio che possono causare rettifiche rilevanti ai valori contabili riflessi nel bilancio entro l'esercizio successivo, riguardano principalmente il processo di valutazione degli immobili e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

ATTIVITA' IMMATERIALI

Le attività immateriali acquistate sono iscritte all'attivo, secondo quanto disposto dallo IAS 38 (Attività immateriali), quando è probabile che l'uso dell'attività genererà benefici economici futuri e quando il costo dell'attività può essere determinato in modo attendibile.

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al fair value alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di impairment per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

La Società non ha iscritto in bilancio attività immateriali a vita utile indefinita.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dalla Società per le attività immateriali:

	<i>Software e licenze</i>
Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni Licenze ammortizzate in base alla loro durata
Prodotto in economia o acquisito	Acquisito
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

Gli utili o le perdite derivanti dall'alienazione di un bene immateriale sono misurati come la differenza fra il ricavo netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

Gli immobili impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

- Fabbricati e costruzioni leggere dal 1% al 3%
- Impianti e macchinari dal 8% al 15%
- Mobili e arredi ufficio 12%
- Altri beni dal 20% al 25%

I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Gli investimenti immobiliari sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, al netto degli ammortamenti e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. L'aliquota di ammortamento utilizzata, che rispecchia la vita utile specificatamente attribuita a tali beni, è del 1,69%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

Il valore contabile degli immobili è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore presumibile di realizzo, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

Il valore residuo del bene, la vita utile e i metodi applicati sono rivisti con frequenza annuale e adeguati se necessario alla fine di ciascun esercizio.

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

LEASING

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing e successivamente ammortizzati secondo la loro vita utile. Nel passivo viene iscritto un debito di pari importo, che viene progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattualmente previsti.

I canoni di leasing sono ripartiti tra quota capitale e quota interessi, in modo da ottenere l'applicazione di un tasso d'interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

PARTECIPAZIONI

Le partecipazioni in società controllate e collegate sono valutate al costo rettificato per le perdite di valore. Quando vengono meno i motivi che hanno determinato tale riduzione, il valore viene ripristinato fino a concorrenza del relativo costo originario. Tale ripristino viene iscritto a Conto Economico.

La data di chiusura contabile delle controllate è allineata a quella della Società.

PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio la Società valuta l'eventuale esistenza di indicatori di perdita di valore delle attività immateriali, degli immobili, impianti e macchinari di proprietà e dei beni in locazione finanziaria. Nel valutare se esistono indicazioni che le attività possano aver subito una perdita di valore si considerano fonti interne ed esterne di informazione. Relativamente alle prime (fonti interne) si considera: l'obsolescenza o il deterioramento fisico dell'attività; se si sono verificati nell'esercizio significativi cambiamenti nell'uso dell'attività; se l'andamento economico dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

Indipendentemente dal fatto che vi siano indicazioni interne o esterne di riduzioni di valore, l'avviamento, e le altre eventuali attività immateriali con vita utile indefinita, sono sottoposte a verifica per riduzione di valore almeno una volta all'anno.

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, la Società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso la Società stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

Se il valore contabile di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari è superiore al suo valore recuperabile, tale attività ha subito una perdita di valore ed è conseguentemente svalutata fino a riportarla al valore recuperabile. Nel determinare il valore d'uso, la Società sconta al valore attuale i flussi finanziari stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

Le perdite di valore subite da attività in funzionamento sono rilevate a conto economico nelle categorie di costo coerenti con la funzione dell'attività che ha evidenziato la perdita di valore.

A ogni chiusura di bilancio viene inoltre valutata l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile. Il valore di un'attività precedentemente svalutata, ad eccezione dell'avviamento, può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

ATTIVITÀ FINANZIARIE

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto, normalmente coincidenti con il valore del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a conto economico quando i finanziamenti e i crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

RIMANENZE

Le rimanenze sono valutate al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore netto di presumibile realizzo. Essendo costituite esclusivamente da unità immobiliari destinate alla vendita, l'individuazione del costo avviene con determinazione specifica per ogni unità.

Il valore netto di presumibile realizzo è costituito dal normale prezzo stimato di vendita dedotti i costi stimati di completamento e i costi stimati per realizzare la vendita.

Qualora necessario, sono inoltre stanziati dei fondi svalutazione per tenere conto del loro presumibile valore di realizzo.

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

I crediti commerciali, che generalmente hanno scadenze a 30-90 giorni, sono rilevati al loro importo nominale, al netto del fondo svalutazione crediti, rappresentativo del costo ammortizzato. Tale accantonamento è effettuato in presenza di prove oggettive che la Società non sarà in grado di incassare il credito. I crediti inesigibili vengono svalutati al momento della loro individuazione. I crediti per i quali è stato concordato un periodo di pagamento significativamente più esteso rispetto alle normali condizioni commerciali vengono attualizzati e rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore e sono valutati al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

Ai fini del rendiconto finanziario, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra.

FINANZIAMENTI

Tutti i finanziamenti sono rilevati inizialmente al valore equo del corrispettivo ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento.

Dopo l'iniziale rilevazione, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di interesse effettivo.

Ogni utile o perdita è contabilizzato a conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

CANCELLAZIONE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE

Attività finanziarie

Un'attività finanziaria (o, ove applicabile, parte di un'attività finanziaria o parti di un gruppo di attività finanziarie simili) viene cancellata da bilancio quando:

- . i diritti a ricevere flussi finanziari dall'attività sono estinti;
- . la Società conserva il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività, ma ha assunto l'obbligo contrattuale di corrisponderli interamente e senza ritardi a una terza parte;
- . la Società ha trasferito il diritto a ricevere flussi finanziari dall'attività e (a) ha trasferito sostanzialmente tutti i rischi e benefici della proprietà dell'attività finanziaria, oppure (b) non ha trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici dell'attività, ma ha trasferito il controllo della stessa.

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene rilevata nel bilancio nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

Passività finanziarie

Una passività finanziaria viene cancellata dal bilancio quando l'obbligo sottostante la passività è estinto, o annullato o adempiuto.

Nei casi in cui una passività finanziaria esistente è sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente vengono sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattata come una cancellazione contabile della passività originale e la rilevazione di una nuova passività, con iscrizione a conto economico di eventuali differenze tra i valori contabili.

PERDITE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

La Società valuta a ciascuna data di chiusura del bilancio se un'attività finanziaria o gruppo di attività finanziarie ha subito una perdita di valore.

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

Se, in un esercizio successivo, l'entità della perdita di valore si riduce e tale riduzione può essere oggettivamente ricondotta a un evento verificatosi dopo la rilevazione della perdita di valore, il valore precedentemente ridotto può essere ripristinato. Eventuali successivi ripristini di valore sono rilevati a conto economico, nella misura in cui il valore contabile dell'attività non supera il costo ammortizzato alla data del ripristino.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando, a fronte di un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando si ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

FONDO TFR E ALTRI BENEFICI AI DIPENDENTI

Il fondo TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche della società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Ad eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti.

RILEVAZIONE DEI RICAVI

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo affidabile. I seguenti criteri specifici di rilevazione dei ricavi devono essere rispettati prima dell'imputazione a conto economico:

Vendita di beni

Il ricavo è riconosciuto quando l'impresa ha trasferito all'acquirente tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà del bene.

Prestazione di servizi

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi (gestione patrimoni, facility management e altre prestazioni varie) sono riconosciuti quando sono resi.

Interessi

Sono rilevati come proventi finanziari a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

Dividendi

I dividendi ricevuti sono contabilizzati a Conto Economico secondo il principio della competenza che coincide con l'esercizio in cui sorge il diritto al relativo pagamento, a seguito della delibera assembleare di distribuzione dei dividendi delle partecipate. I dividendi distribuiti sono contabilizzati nell'esercizio in cui sono deliberati dalla Assemblea degli azionisti.

ONERI FINANZIARI

Gli oneri finanziari si rilevano a conto economico, secondo il criterio della competenza.

IMPOSTE SUL REDDITO

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali, tenuto conto dell'adesione delle società controllate al consolidato fiscale. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

Le imposte differite passive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee tassabili, ad eccezione:

- . di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- . con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

- . l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della

transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

. con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

Le imposte differite attive e passive sono misurate in base alle aliquote fiscali che ci si attende vengano applicate all'esercizio in cui tali attività si realizzano o tali passività si estinguono, considerando le aliquote in vigore e quelle già emanate o sostanzialmente emanate alla data di bilancio.

Le imposte sul reddito relative a poste rilevate direttamente a patrimonio netto sono imputate direttamente a patrimonio netto e non a conto economico.

Le imposte differite attive e passive vengono compensate, qualora esista un diritto legale a compensare le attività per imposte correnti con le passività per imposte correnti e le imposte differite facciano riferimento alla stessa entità fiscale ed alla stessa autorità fiscale.

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, ad eccezione del caso in cui tale imposta applicata all'acquisto di beni o servizi risulti indetraibile, nel qual caso essa viene rilevata come parte del costo di acquisto dell'attività o parte della voce di costo rilevata a conto economico.

L'ammontare netto delle imposte indirette sulle vendite che possono essere recuperate da, o pagate all'erario, è incluso a bilancio nei crediti o debiti diversi, a seconda del segno del saldo.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di cambio, di tasso e di variazioni nei prezzi di mercato (principalmente commodity e titoli). Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite

per l'hedge accounting solo quando, all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l'efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value, come stabilito dallo IAS 39.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dagli Altri utili/(perdite) complessivi e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente. Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino a quel momento iscritti negli Altri utili/(perdite) complessivi, sono rilevati a conto economico in correlazione con la rilevazione degli effetti economici dell'operazione coperta. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi negli Altri utili/(perdite) complessivi sono rilevati immediatamente a conto economico.

Hedge of a net Investment – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Gli strumenti finanziari derivati, quando stipulati, sono inizialmente rilevati al fair value (o valore equo) alla data in cui sono stipulati; successivamente tale fair value viene periodicamente rimisurato. Sono contabilizzati come attività quando il valore equo è positivo e come passività quando è negativo.

Eventuali utili o perdite risultanti da variazioni del valore equo sono imputati direttamente a conto economico nell'esercizio.

3. STAGIONALITA'

I ricavi generati nel corso dell'anno non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

ATTIVITA' NON CORRENTI

4. Attività immateriali a vita definita

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.12
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.230	180	-	-	-	1.410
Diritti di licenza, concessioni	1.485	3	-	-	-	1.488
Altre	55	-	-	-	-	55
Valore lordo attività immateriali	2.770	183	-	-	-	2.953
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.037)	-	-	-	(157)	(1.194)
Diritti di licenza, concessioni	(1.470)	-	-	-	(5)	(1.475)
Altre	(36)	-	-	-	(11)	(47)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.543)	-	-	-	(173)	(2.716)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	193	180	-	-	(157)	216
Diritti di licenza, concessioni	15	3	-	-	(5)	13
Altre	19	-	-	-	(11)	8
Valore netto attività immateriali	227	183	-	-	(173)	237

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

L'incremento è relativo agli investimenti nei software a supporto delle arre di business.

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio degli impianti e macchinari di proprietà.

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.12
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	103	-	-	-	-	103
Altri beni	1.029	70	-	-	-	1.099
Valore lordo attività materiali	1.268	70	-	-	-	1.338
Migliorie su fabbricati	(123)	-	-	-	(13)	(136)
Impianti e macchinari	(51)	-	-	-	(7)	(58)
Altri beni	(852)	-	-	-	(43)	(895)
Fondo amm.to attività materiali	(1.026)	-	-	-	(63)	(1.089)
Migliorie su fabbricati	13	-	-	-	(13)	-
Impianti e macchinari	52	-	-	-	(7)	45
Altri beni	177	70	-	-	(43)	204
Valore netto attività materiali	242	70	-	-	(63)	249

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.12
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	507	11	-	-	-	518
Macchine elettroniche d'ufficio	520	59	-	-	-	579
Macchinari e apparecchiature varie	2	-	-	-	-	2
Valore lordo altri beni	1.029	70	-	-	-	1.099
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(408)	-	-	-	(17)	(425)
Macchine elettroniche d'ufficio	(443)	-	-	-	(25)	(468)
Macchinari e apparecchiature varie	(1)	-	-	-	(1)	(2)
Fondo amm.to altri beni	(852)	-	-	-	(43)	(895)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	99	11	-	-	(17)	93
Macchine elettroniche d'ufficio	77	59	-	-	(25)	111
Macchinari e apparecchiature varie	1	-	-	-	(1)	-
Valore netto altri beni	177	70	-	-	(43)	204

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2012 ammontano ad euro 27.876 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.12
IPI Intermediazione S.r.l.	1.526	2.800		(2.556)	1.770
Montenapo 15 S.p.A.	625	700			1.325
ISI S.r.l.	7.875			801	8.676
Manzoni 44 Srl	323	1.300		(1.091)	532
IPI Servizi S.r.l.	813	300		(672)	441
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233			(348)	14.885
Torino Uno S.r.l.	20			(6)	14
ImutuiPI S.r.l.	150			(17)	133
Ghiac S.r.l.	-	100		-	100
Totale partecipazioni in società controllate	26.565	5.200	-	(3.888)	27.876

Il dettaglio del patrimonio netto, nonché l'analisi della differenza tra valore di carico e patrimonio netto relativi alle società controllate, sono riportati nella seguente tabella:

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possessione	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	1.770	(2.529)	100%	1.770	1.770	-
Montenapo 15 S.p.A.	Torino	1.250	304	(1.021)	100%	1.325	304	(1.021)
ISI S.r.l.	Torino	410	8.894	822	97,56%	8.676	8.676	-
Manzoni 44 Srl	Torino	119	142	(1.482)	100%	532	142	(390)
IPI Servizi S.r.l.	Torino	300	441	(672)	100%	441	441	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	14.885	(664)	100%	14.885	14.885	-
Torino Uno S.r.l.	Torino	20	14	(6)	100%	14	14	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	133	(17)	100%	133	133	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	100	-	100%	100	100	-
Totale		21.885	26.683	(5.569)		27.876	26.365	(1.411)

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l.

Nel mese di dicembre 2012 è stata costituita la società veicolo Ghiac S.r.l. posseduta al 100% da IPI.

Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2012 in base alla percentuale di possesso. In due casi non è stato allineato essendo, implicito nella controllata un plusvalore sull'immobile di proprietà. Le svalutazioni apportate al valore delle partecipazioni sono rappresentative di perdite di valore, mentre i ripristini, effettuati nel limite del costo, sono rappresentativi del parziale recupero delle stesse. La società a fine anno ha effettuato interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione Srl, IPI Servizi Srl, Manzoni 44 Srl, Lingotto Hotels Srl, Torino Uno S.r.l. e ImutuiPI S.r.l. essenzialmente per la copertura di perdite.

6.2 Partecipazioni in società collegate

Al 31 dicembre 2012 ammontano ad euro 68 migliaia e sono così composte:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.12
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio P.VIL Villastellone	27	-	-	27
Totale partecipazioni in società collegate	68	-	-	68

6.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.12
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	0,052	-	-	0,052
Totale partecipazioni in altre imprese	0,057	-	-	0,057

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	53.424	53.030	394
Credito verso parti correlate	81.379	81.379	-
Totale crediti finanziari non correnti	134.803	134.409	394

Il credito verso Porta Vittoria S.p.A è sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. A fine dicembre 2011 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno definito un accordo di riscadenzamento al 2015 del credito verso Porta Vittoria S.p.A. nell'ambito del contratto di finanziamento ottenuto dalla società per la realizzazione dell'intera iniziativa immobiliare, che dovrebbe generare le risorse per consentire alla società di pagare – tra altri - il credito di IPI. In questo ambito IPI ha ottenuto, dallo stesso gruppo bancario che ha finanziato Porta Vittoria, di riprendere da novembre 2013 a rimborsare le quote capitale di un mutuo, rinviando così di rimborsare quote capitale per un ammontare di 10 milioni, corrispondente alla rata del credito verso Porta Vittoria s.p.a. che doveva essere incassata nel dicembre 2011. La sospensione del pagamento delle quote capitali del finanziamento è iniziato a decorrere dal 28 febbraio 2012 fino alla rata del 31 agosto 2013 compresa.

Il credito risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, che verranno liquidati alla data di scadenza del credito. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A., società proprietaria dell'area di Porta Vittoria a Milano e della relativa iniziativa di sviluppo immobiliare che nel corso del 2012 è proceduta speditamente.

La voce crediti verso parti correlate non si è movimentata rispetto al 31.12.2011 e include i finanziamenti attivi erogati nei confronti delle controllate Lingotto 2000 S.p.A. (68.564 mila euro) e ISI S.r.l. (12.815 mila euro) regolati per la parte fruttifera d'interessi al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 150 b.p.

Entrambi i finanziamenti scadono il 31.12.2015 e si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro

utilizzato in parte per le controllate avvenuta lo scorso esercizio. Il finanziamento verso Lingotto 2000 S.p.A. contiene 20 milioni di euro infruttiferi di interessi.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Depositi cauzionali	89	94 -	5
Totale crediti vari non correnti	89	94	(5)

9. Attività per imposte anticipate

Sono state rilevate le principali imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse (imponibile di circa 35 milioni di euro) calcolate sulla base della media storica di utilizzo delle perdite negli ultimi cinque esercizi entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. Non sono invece state considerate imposte anticipate sulle svalutazioni degli immobili (imponibile di circa 20 milioni di euro) in quanto non sono al momento determinabili con precisione le tempistiche di vendita.

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Immobili	90.721	91.786	(1.065)
Totale rimanenze	90.721	91.786	(1.065)

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio :

31.12.2012			31.12.2011		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Padova	via Uruguay	5.800	Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	13.730	Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	13.730
Napoli	Agnano	1.147	Napoli	Agnano	1.147
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.157	Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.336
		-	Genova	Staglieno - bosco	-
Pavia	ex Snia	28.640	Pavia	ex Snia	28.640
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-	Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-
Genova	via P.Chiesa	3.600	Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400	Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96
Napoli	via Breccce	4.150	Napoli	via Breccce	4.150

Il fair value dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2012, non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile. Gli immobili di Padova, Venezia e Agnano sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziario.

La suddivisione del debito verso le società di leasing è rappresentata come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2012			31 dicembre 2011		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	20.771	16.893	3.878	22.543	17.746	4.798
Leasing immobile Padova	11.128	9.050	2.078	12.077	9.507	2.570
Leasing immobile Agnano	1.112	948	164	1.265	1.052	213
Totale	33.011	26.891	6.120	35.885	28.305	7.581
Ratei		287	287		301	301
Totale debiti		27.178	6.407		28.606	7.882
Passività non correnti		25.421			26.893	
Passività correnti		1.757			1.713	
Totale debiti		27.178			28.606	
Entro 1 anno	2.603	1.757	842	2.597	1.411	1.186
Tra 1 e 5 anni	10.390	6.501	3.889	10.390	6.287	4.103
Oltre 5 anni	20.018	18.920	1.102	22.898	20.607	2.292
Totale	33.011	27.178	5.833	35.885	28.305	7.581

Alla data del 31.12.2012 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta, Villastellone, Pavia, Torino via Pianezza.

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 88 milioni di euro, il cui realizzo, al fine di ottenere delle migliori condizioni economiche, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.911	1.505	406
Fondo svalutazione crediti	(720)	(670)	(50)
Totale terzi	1.191	835	356
Crediti commerciali controllate	11	-	11
Totale correlate	11	-	11
Totale crediti commerciali	1.202	835	367

I Crediti verso clienti sono esposti al netto delle svalutazioni analiticamente operate tenendo conto, tra l'altro, dell'anzianità del credito e della situazione patrimoniale del debitore. Tali svalutazioni vengono accantonate in un apposito Fondo, la cui movimentazione nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11
Saldo inizio esercizio	670	639
Accantonamenti	70	120
Utilizzi nell'esercizio	-	(88)
Rilascio	(20)	(1)
Saldo fine esercizio	720	670

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Totale crediti a scadere	976	696	280
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	4	-	4
Scaduti da 30 a 60 giorni	1	1	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	160	57	103
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	26	(26)
Scaduti da oltre 120 giorni	770	725	45
Totale crediti scaduti	935	809	126
Totale crediti commerciali verso terzi	1.911	1.505	406

Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali è stato stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 720 migliaia interamente imputabile ai crediti scaduti.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti tributari	7.920	16.964	(9.044)
Crediti vari verso controllate	4.107	6.800	(2.693)
Crediti vari terzi	59	47	12
Ratei e risconti attivi	577	622	(45)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	12.663	24.433	(11.770)

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
IVA	4.310	13.670	(9.360)
Credito IRES	1.930	1.789	141
Credito IRAP	61	57	4
Credito d' imposta su TFR	35	36	(1)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	740	740	-
Ritenute acconto	54	33	21
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	790	639	151
Totale crediti tributari	7.920	16.964	(9.044)

In seguito al tardivo rinnovo dell'opzione IVA di Gruppo per l'anno 2008, in data 30 settembre 2009 la società ha provveduto a presentare ravvedimento operoso per regolarizzare l'anno di imposta 2008. Negli anni successivi l'opzione IVA di Gruppo è stata effettuata nei termini ed è operativa.

Conseguentemente il credito per IVA di Gruppo 2007 è rimasto in capo alla IPI S.p.A. unitamente al credito derivante dalle liquidazioni IVA 2008 della stessa società non più in IVA di Gruppo.

Nel corso dell'esercizio, a seguito della richiesta di rimborso presentata nel 2011 per complessivi 10 milioni di euro circa, la società ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate il rimborso IVA per oltre 8 milioni di euro. Il rimanente credito sarà presumibilmente liquidato dopo la definizione del contenzioso in essere.

Si è provveduto a iscrivere tra i crediti tributari l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 in quanto l'importo è ritenuto recuperabile. A fronte di tale credito, è iscritto nei debiti tributari l'importo non ancora pagato relativo alle medesime cartelle.

La voce "Crediti vari v/ controllate" e' costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale, al consolidato IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009) e al ribaltamento di costi alle controllate. Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	1.153	773	380
Lingotto 2000 S.p.A.	1.610	1.030	580
Lingotto Hotels S.r.l.	114	14	100
Lingotto Parking S.r.l.	872	422	450
Manzoni 44 S.r.l.	150	150	-
Montenapo 15 S.p.A.	208	78	130
Totale crediti da consolidato fiscale	4.107	2.467	1.640
Crediti da consolidato IVA:			
Lingotto Hotels S.r.l.	-	228	(228)
IPI Servizi S.r.l.	-	259	(259)
Lingotto Parking S.r.l.	-	434	(434)
Montenapo 15 S.p.A.	-	54	(54)
IPI Intermediazione S.r.l.	-	146	(146)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	1.772	(1.772)
ISI S.r.l.	-	615	(615)
Totale crediti da consolidato IVA	-	3.508	(3.508)
Credito da ribaltamento costi			
IPI Intermediazione S.r.l.	-	300	(300)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	140	(140)
ISI S.r.l.	-	16	(16)
Lingotto Parking S.r.l.	-	70	(70)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	115	(115)
IPI Servizi S.r.l.	-	168	(168)
Montenapo 15 S.p.A.	-	4	(4)
Manzoni 44 S.r.l.	-	12	(12)
Totale crediti da ribaltamento costi	-	825	(825)
Totale crediti vari correnti verso controllate	4.107	6.800	(2.693)

I crediti IVA e i costi di ribaltamento sono stati regolati a fine anno tramite c/c di corrispondenza

13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Interessi su finanziamenti verso controllate	-	1.151	(1.151)
C/C di corrispondenza verso controllate	19.887	12.963	6.924
Crediti finanziari verso collegate	16	16	-
Totale crediti finanziari correnti	19.903	14.130	5.773

I saldi attivi dei c/c di corrispondenza intercompany risultano essere :

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	-	1.253	(1.253)
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	3.135	-	3.135
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	7.280	5.993	1.287
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	8.186	4.579	3.607
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.256	1.138	118
C/C corrispondenza Imtuipi S.r.l.	30	-	30
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	19.887	12.963	6.924

Sono attivi con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese).

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Depositi bancari e postali	1.374	1.196	178
Denaro e valori in cassa	1	-	1
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equiva	1.375	1.196	179

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

15. Patrimonio netto

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto che segue:

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve riserva di conversione IFRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	-	(1.177)	115.113
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.177)							1.177	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Fraa										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(3.410)	(3.410)
Altri utili (perdite) complessivi								(3.323)		(3.323)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(3.323)	(3.410)	(6.733)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	16.676	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(3.323)	(3.410)	108.380
Destinazione del risultato d'esercizio		(3.410)							3.410	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Fraa										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(4.141)	(4.141)
Altri utili (perdite) complessivi								(4.063)		(4.063)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(4.063)	(4.141)	(8.204)
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(7.386)	(4.141)	100.176

La **Riserva legale** è pari al quinto del capitale sociale.

La **Riserva di rivalutazione** è composta dai saldi attivi di rivalutazione monetaria conseguenti all'applicazione delle seguenti leggi :

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Legge n.72 del 19 marzo 1983	2.220	2.220	-
Legge n.413 del 30 dicembre 1991	13.713	13.713	-
Totale riserve da rivalutazione	15.933	15.933	-

Gli immobili oggetto delle suesposte rivalutazioni non fanno più parte del patrimonio immobiliare della società.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 7.386 migliaia è stata costituita nel 2011 e nel 2012 per 4.063 mila euro per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria, dalla riserva relativa alle fusioni e dalla Riserva di conversione che accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS al 1 gennaio 2004.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	71.372.233	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	13.266.822	A,B,C	13.266.822	4.586.369	19.632.837
Riserve di utili					
Riserva legale	14.274.447	B	-	-	-
Riserva straordinaria	(2.985.222)	-	(2.985.222)	-	10.737.580
Riserva da conversione IFRS	(201.000)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(7.386.493)	-	(7.386.493)	-	-
Riserve di rivalutazione	15.932.622	A,B,C	15.932.622	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	43.294	A,B,C	43.294	24.695.377	12.452.923
Totali	104.316.703		18.871.023	29.281.746	42.823.340
Quota non distribuibile					
Quota distribuibile			29.242.738		

Legenda: A: per aumenti di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

L'elenco degli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 31 dicembre 2012 è riportato nella tabella "Informazioni agli Azionisti" indicata all'inizio della Relazione. Obiettivo primario della gestione del capitale della società è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale.

PASSIVITA' NON CORRENTI**16. Passività finanziarie non correnti****16.1 Debiti finanziari**

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	4.459		(963)	-	3.496
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	88.122		(879)	-	87.243
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)	14.859			(14.859)	-
Banca delle Marche (scad. 28/10/2014)	-	3.533	-	-	3.533
Strumenti derivati	3.536	3.399			6.935
Veneto Banca (scad. 31/03/2027)		9.110			9.110
Totale debiti finanziari non correnti	110.976	16.042	(1.842)	(14.859)	110.317

I decrementi sono relativi ai rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio.

In data 6 marzo 2012 IPI S.p.A ha stipulato un mutuo ipotecario con scadenza 31 marzo 2027 con Veneto Banca per euro 10.000 migliaia, garantito da ipoteca per euro 18.000 migliaia, la cui quota a lungo corrisponde a euro 9.110 migliaia

Il Mutuo con Banco Popolare (scadenza 30.11.2025), per il quale sono stati dati in garanzia gli immobili di proprietà facenti parte del complesso Multifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p..

Il finanziamento IntesaSanpaolo con scadenza 30.11.2013 è stato riclassificato tra i debiti finanziari a breve.

Il finanziamento con Banca delle Marche a seguito della rinegoziazione avvenuta nel corso dell'esercizio con scadenza 28 ottobre 2014 è stato riclassificato tra i debiti finanziari non correnti.

Lo strumento derivato, utilizzato per la copertura delle oscillazioni dei tassi, come sopra indicato, è un collar, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Banco Popolare, con data iniziale 31.08.2011 e data finale 30.11.2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2012 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 6.935 migliaia di euro con una parte inefficace registrata tra i proventi finanziari pari a 664 mila euro e l'altra in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa" e presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

16.2 Passività per locazioni finanziarie

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per gli immobili siti in Venezia-Marghera, Padova e per Agnano (NA).

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Finanziamento immobile Venezia	16.893			(890)	16.003
Finanziamento immobile Padova	9.050			(476)	8.574
Finanziamento Agnano	950			(106)	844
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	26.893	-	-	(1.472)	25.421

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 10.

17. T.F.R. e altri fondi relativi al personale

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventivazione	Utilizzi	31.12.12
TFR	530	-	11	46		(39)	548
Totale fondo TFR	530	-	11	46		(39)	548
Fondo premi fedeltà	68	1	1	(1)			69
Fondo premi anzianità	88	3	1	23		(15)	100
Totale altri fondi relativi al personale	156	4	2	22	-	(15)	169
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	686	4	13	68	-	(54)	717

Il Fondo Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2008 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2008 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,42%	5,08%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalla Riforma Monti-Fornero del 6.12.2011	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalla Riforma Monti-Fornero del 6.12.2011
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (j)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno
Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2012 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite A al 31.12.2012, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite A è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating A, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Il gain/loss è stato contabilizzato tra gli oneri finanziari.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR			Totale 2012
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo	-	-	4	4
Oneri finanziari	11	-	2	13
Utili/perdite attuariali	46	-	22	68
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	57	-	28	85

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 13 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incr.	Utilizzi	Proventizzaz	Altre variazi.	31.12.12	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	202			-		202	202	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095			-	-	12.095	12.095	-
Totale altri fondi rischi	12.297	-	-	-	-	12.297	12.297	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.297	-	-	-	-	12.297	12.297	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi.

Non ci sono state variazioni rispetto allo scorso esercizio.

Il fondo "altri rischi" accoglie prevalentemente:

- 1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nel contenziosi con soggetti diversi per contenziosi radicati negli esercizi precedenti e relativi all'attività della società;
- 2) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.095 migliaia di euro si riferisce:
 - per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale (ex Frala);
 - per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
 - per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;
 - per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di

conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;

Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.

19. Debiti vari e altre passività non correnti

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Depositi cauzionali	35	38	(3)
Incentivi all'esodo		281	(281)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	35	319	(284)

L'incentivo all'esodo sarà liquidato nel 2013 e quindi è stato riclassificato nei debiti correnti.

PASSIVITA' CORRENTI

20. Passività finanziarie correnti

20.1 Debiti finanziari correnti

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
C/C di corrispondenza verso controllate	11.364	6.543	4.821
Debiti finanziari verso terzi	483	483	-
Debiti finanziari verso banche	22.421	14.363	8.058
Debiti finanziari per carte di credito	1	4	(3)
Totale debiti finanziari correnti	34.269	21.393	12.876

I saldi passivi dei c/c di corrispondenza con le società del Gruppo risultano essere così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.293	2.044	249
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	997	-	997
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	-	794	(794)
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	1.683	1.521	162
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	4.757		4.757
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	12		12
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	1.572	2.184	(612)
C/C corrispondenza Ghiac Srl	50		50
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	11.364	6.543	4.821

Sono attivi con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1/mese). Il saldo di Lingotto Parking si riferisce al trasferimento della liquidità relativa alla vendita del parcheggio F trasferita al conto corrente di corrispondenza della capogruppo.

I debiti finanziari verso terzi vengono di seguito dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	154	-	-		154
Totale altre passività finanziarie correnti	154	-	-	-	154

Relativo a un pignoramento su un debito verso Tikal S.p.A in liquidazione.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.12
Banco Popolare ex BPN- (scad. 30/11/2025)	5.617		(4.176)			1.441
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) a breve	510		(117)			393
Banca delle Marche (scad. 28/10/2014)	3.529		(3.529)			-
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 9124	4.707	219				4.926
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 102164	-	300				300
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)	-	-			14.859	14.859
Veneto Banca a breve (scad. 31/03/2027)	-	502				502
Totale debiti finanziari banche	14.363	1.021	(7.822)	-	14.859	22.421

In data 6 marzo 2012 IPI S.p.A ha stipulato un mutuo ipotecario con scadenza 31 marzo 2027 con Veneto Banca per euro 10.000 migliaia, garantito da ipoteca per euro 18.000 migliaia, la cui quota scadente nell'esercizio corrisponde a euro 502 migliaia.

La riduzione dell'indebitamento con Banco Popolare è relativo al rimborso del mutuo conseguente alla vendita del Parcheggio F.

Il finanziamento con Banca delle Marche a seguito della rinegoziazione avvenuta nel corso dell'esercizio con scadenza 28 ottobre 2014 è stato riclassificato tra i debiti finanziari non correnti.

Il finanziamento IntesaSanpaolo con scadenza 30.11.2013 è stato riclassificato tra i debiti finanziari a breve ed è regolato al tasso Euribor trimestrale, maggiorato da uno spread di b.p. 175.

20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

Tale voce si riferisce alla quota corrente delle passività finanziarie relative ai seguenti contratti di locazione finanziaria:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Finanziamento immobile Venezia	1.042	179	(1.042)	890	1.069
Finanziamento immobile Padova	557	96	(556)	476	573
Finanziamento Agnano	114	12	(117)	106	115
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.713	287	(1.715)	1.472	1.757

20.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2011 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	154	-	-		154
Totale altre passività finanziarie correnti	154	-	-	-	154

21. Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2012 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.633	1.934	(301)
Acconti	90	90	-
Totale debiti comm.li terzi	1.723	2.024	(301)
Debiti commerciali controllate	14	422	(408)
Debiti commerciali collegate	456	128	328
Debiti commerciali correlate	86	83	3
Totale debiti comm.li correlate	556	633	(77)
Totale debiti comm.li	2.279	2.657	(378)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	-	108	(108)
IPI Intermediazione S.r.l.	4	181	(177)
Lingotto Hotels S.r.l.			-
Lingotto 2000 S.p.A.	10	133	(123)
Totale debiti commerciali verso controllate	14	422	(408)
Scoc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione	90	90	-
Consorzio PI.VIL	366	-	366
Totale debiti commerciali verso collegate	456	90	366
Studio Segre	86	121	(35)
Totale debiti comm.li correlate	556	633	(77)

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90 giorni circa.

22. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti tributari	844	855	(11)
Debiti vari verso controllate	150	4.593	(4.443)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	101	103	(2)
Incentivi all'esodo	281	-	281
Debiti diversi	1.575	1.952	(377)
Ratei e risconti passivi	883	1.014	(131)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	3.834	8.517	(4.683)

La voce "debiti tributari" pari a euro 844 migliaia al 31 dicembre 2012 è riferita principalmente al debito residuo del 50% del contenzioso con l'Agenzia delle entrate. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

La voce "Debiti vari verso controllate" è composta da debiti per adesione al consolidato fiscale, per adesione al consolidato IVA e da altri debiti così come risulta dal seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	123	123	-
Lingotto Hotels S.r.l.	1	1	-
ISI S.r.l.	1	1	-
Lingotto 2000 S.p.A.	1	1	-
Manzoni 44 S.r.l.	21	1	20
Totale debiti da consolidato fiscale	147	127	20
Debiti da consolidato IVA:			
Montenapo 15 S.p.A.	-	3.493	(3.493)
IPI Intermediazione S.r.l.	-	181	(181)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	244	(244)
Lingotto Parking S.r.l.	-	1	(1)
IPI Servizi S.r.l.	-	19	(19)
ISI S.r.l.	-	36	(36)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	492	(492)
Totale debiti da consolidato IVA	-	4.466	(4.466)
IPI Intermediazione S.r.l.	3		3
Altri debiti verso controllate	3		3
Totale debiti vari correnti verso controllate	150	4.593	(4.443)

A fine anno i debiti sono stati regolati tramite conto corrente di corrispondenza.

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti verso personale dipendente	218	225	(7)
Debiti verso organi sociali	34	61	(27)
Debiti verso azionisti	38	38	-
Caparre acquisto immobili	-	320	(320)
Anticipazioni	1.212	1.236	(24)
Altri	72	72	-
Totale debiti diversi	1.574	1.952	(378)

La voce "anticipazioni" (euro 1.236 migliaia al 31 dicembre 2011), si riferisce prevalentemente alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CIEI per la Spilamberto Green Village S.p.A. da riconoscere alla stessa a ultimazione di opere di bonifica.

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2012 sono pari a euro 218 migliaia (euro 225 migliaia nel 2011) e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

23. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2012 ed al 31 dicembre 2011:

31 dicembre 2012 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value 31.12.12
	Crediti e finanziamenti 31.12.12	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato 31.12.12	Derivati di copertura	Quota corrente 31.12.12	Quota non corrente 31.12.12	
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	154.706			19.903	134.803	154.706
Crediti commerciali	1.202			1.202		1.202
Altri crediti (*)	4.255			4.166	89	4.255
Disponibilità liquide	1.375			1.375		1.375
Totale attività finanziarie	161.538	0		26.646	134.892	161.538
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		164.983	6.935	36.180	135.738	171.918
Debiti commerciali		2.279		2.279		2.279
Altri debiti (*)		2.041		1.725	316	2.041
Totale passività finanziarie	0	169.303		40.184	136.054	176.238

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

31 dicembre 2011 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value 31.12.11
	Crediti e finanziamenti 31.12.11	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato 31.12.11	Derivati di copertura	Quota corrente 31.12.11	Quota non corrente 31.12.11	
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	148.539			14.130	134.409	148.539
Crediti commerciali	835			835		835
Altri crediti (*)	3.238			3.144	94	3.238
Disponibilità liquide	1.196			1.196		1.196
Totale attività finanziarie	153.808	0		19.305	134.503	153.808
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		157.593	3.536	23.260	137.869	161.129
Debiti commerciali		2.657		2.657		2.657
Altri debiti (*)		6.864		6.545	319	6.864
Totale passività finanziarie	0	167.114	3.536	32.462	138.188	170.650

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

Il fair value delle passività finanziarie si ritiene sostanzialmente allineato al valore contabile in quanto, rispetto a quando sorto, la società ha mantenuto una costanza nelle condizioni bancarie a suo tempo ottenute.

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Canoni di locazione	3.180	3.141	39
Vendita immobili - C.so Magenta (MI)	1.310	6.888	(5.578)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	91	195	(104)
Recupero spese	186	208	(22)
Totale ricavi	4.767	10.432	(5.665)

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Recupero spese per affitti	-	7	(7)
Altri proventi infragruppo	1.229	1.466	(237)
Altri ricavi	109	32	77
Totale altri proventi	1.338	1.505	(167)

Il dettaglio dei proventi infragruppo è riportato nel commento alle parti correlate.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Spese societarie	534	654	(120)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	169	291	(122)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	318	329	(11)
Locazioni passive	164	164	-
Utenze e altre spese	424	371	53
Manutenzioni	87	180	(93)
Noleggi	150	186	(36)
Spese condominiali	456	481	(25)
Altre consulenze e prestazioni	25	25	-
Assicurazioni	64	79	(15)
Pubblicità e promozione	100	187	(87)
Materie di consumo	25	26	(1)
Prestazioni sistemiche	106	19	87
Commissioni bancarie	173	86	87
Totale acquisti e servizi esterni	2.795	3.078	(283)

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	269	280	(11)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	50	120	(70)
Compensi alla società di revisione	54	66	(12)
Altre spese societarie	161	188	(27)
Totale spese societarie	534	654	(120)

I costi relativi agli acquisti di materiali e servizi esterni da parti correlate sono rappresentati da costi per affitti e consulenze e sono ripartiti come segue:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	130	131	(1)
Lingotto 2000 S.p.A.	164	164	-
IPI Intermediazione S.r.l.	3	107	(104)
Lingotto Hotels S.r.l.	35	34	1
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	332	436	(104)
Studio Segre	173	100	73
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	505	536	(31)

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Stipendi	1.922	1.727	195
Oneri Sociali	585	651	(66)
Quota TFR e altri fondi del personale	190	123	67
Altri costi del personale	15	129	(114)
Totale costi del personale	2.712	2.630	82

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 (invariato rispetto al 2011), di compensi di Amministratori con cariche operative. La variazione registrata nella voce "Stipendi" è connessa all'impatto positivo della proventizzazione, effettuata nel 2011, dei compensi a consiglieri con cariche operative relativi a esercizi precedenti.

L'organico medio aziendale ha subito nel corso dell'esercizio la seguente evoluzione:

	2012	2011	Variazione
Dirigenti	7	8	- 1
Impiegati/Quadri	16	18	(2)
Operai			-
Totale	23	26	(3)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
IMU (ICI)	505	283	222
Imposte di registro	87	76	11
Altre imposte indirette	39	108	(69)
Imposte indirette	631	467	164
Oneri diversi di gestione	110	130	(20)
Totale costi operativi	741	597	144

29. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	70	120	(50)
Totale Accantonamento fondi	70	120	(50)

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	(20)	(1)	(19)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	-	(649)	649
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	(382)	382
Totale rilascio fondi	(20)	(1.032)	1.012

31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Vendita immobili	1.064	5.639	(4.575)
Variazione delle rimanenze	1.064	5.639	(4.575)

La variazione è relativa alle vendite di una unità immobiliare in Milano, Corso Magenta.

32. Ammortamenti

Gli Ammortamenti imputati a conto economico sono stati determinati secondo quanto illustrato a commento delle attività materiali e degli investimenti immobiliari.

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	172	119	53
Ammortamenti attività materiali di proprietà	64	60	4
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	236	179	57

33. Ripristini/svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2.012	2.011	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(672)	(771)	99
IPI Intermediazione S.r.l.	(2.556)	(1.583)	(973)
Montenapo 15 S.p.A.	-	(967)	967
ISI S.r.l.	801	1.511	(711)
Manzoni 44 S.r.l.	(1.091)	(884)	(207)
Lingotto Hotels S.r.l.	(348)	-	(348)
Torino Uno S.r.l.	(6)	-	(6)
ImutuiPI S.r.l.	(17)	-	(17)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(3.888)	(2.694)	(1.196)

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in IPI Servizi S.r.l., IPI Intermediazione S.r.l., Manzoni 44 S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l., Torino Uno S.r.l. e ImutuiPI S.r.l. a seguito delle perdite realizzate nel 2012 da dette controllate, ritenute perdite di valore, e considera il ripristino di valore della partecipazione in ISI S.r.l. che ha incassato i dividendi dalle controllate Lingotto 2000 e Lingotto Parking. La

svalutazione di Manzoni 44 Srl è solo una parte della perdita in quanto esiste una plusvalenza implicita contenuta nel valore dell'immobile.

34. Proventi e oneri finanziari

34.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.277	1.814	(537)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	265	394	(129)
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	-	-	-
Interessi banche	108	51	57
Interessi su crediti erario	131		131
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	664		664
Interessi terzi	393	813	(420)
Totale proventi finanziari	2.838	3.072	(234)

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti concessi alle normali condizioni di mercato e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse Euribor (1 mese/3 mesi) maggiorato di uno spread di 150 b.p.

La composizione della voce "Di cui V/parti correlate" risulta così composta:

(migliaia di euro)	2.012	2.011	Differenza
ISI S.r.l.	266	379	(113)
Lingotto 2000 S.p.A.	1.011	1.435	(424)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.277	1.814	(537)
Lingotto Hotels S.r.l.	16	20	(4)
ISI S.r.l.	101	79	22
Montenapo 15 S.p.A.	22	4	18
Lingotto Parking S.r.l.	16	90	(74)
Manzoni 44 S.r.l.	110	201	(91)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	265	394	(129)
Totale proventi finanziari correlate	1.542	2.208	(666)

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	25	76	(51)
Interessi leasing finanziari	741	1.039	(298)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.441	-	1.441
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	213	(213)
Interessi su finanziamenti bancari	3.118	4.355	(1.237)
Altri	28	24	4
Totale oneri finanziari	5.353	5.707	(354)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
ISI S.r.l.	-	-	-
Montenapo 15 S.p.A.	5	8	(3)
IPI Intermediazione S.r.l.	4	35	(31)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
IPI Servizi S.r.l.	5	9	(4)
Lingotto Parking S.r.l.	3	-	3
Lingotto 2000 S.p.A.	8	24	(16)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	25	76	(51)
Totale oneri finanziari correlate	25	76	(51)

35. Imposte sul reddito del periodo

Le Imposte correnti sul reddito rappresentano le imposte dirette dovute dalla Società e sono così

dettagliate:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
IRES	(1.599)	(1.237)	(362)
IRAP	80	107	(27)
Totale imposte correnti	(1.519)	(1.130)	(389)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(166)	(63)	(103)
Imposte sul reddito differite attive	(2.070)		(2.070)
Totale imposte sul reddito del periodo	(3.755)	(1.193)	(2.562)

Si ricorda che la Società ha aderito, insieme alle altre società del Gruppo, al consolidato fiscale nazionale ex artt. 117-129 T.U.I.R.. Il valore indicato nella voce IRES rappresenta il beneficio da adesione a tale istituto in capo alla consolidante IPI S.p.A.

36. Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo

L'importo riguarda le perdite registrate sugli strumenti di copertura dei flussi di cassa ed è pari all'importo efficace iscritto in una riserva specifica del Patrimonio Netto. Si veda nota 15 e 16.1.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

37.1 La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	717	686	31
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	717	686	31

37.2 La variazione dei crediti commerciali e vari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti commerciali	1.202	835	(367)
<i>di cui parti correlate</i>			-
Crediti vari correnti	12.663	24.433	11.770
<i>di cui parti correlate</i>	4.107	6.800	2.693
Crediti vari non correnti	89	94	5
<i>di cui parti correlate</i>			-
Totale crediti commerciali e vari	13.954	25.362	11.408
<i>di cui parti correlate</i>	<i>4.107</i>	<i>6.800</i>	<i>2.693</i>

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Rimanenze	90.721	91.786	1.065
Totale rimanenze	90.721	91.786	1.065

37.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti derivante dalla dinamica dell'attività è la seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti commerciali	2.279	2.657	(378)
<i>di cui parti correlate</i>	556	633	(77)
Debiti vari correnti	3.834	8.517	(4.683)
<i>di cui parti correlate</i>	150	4.593	(4.443)
Debiti per imposte			-
Debiti vari non correnti	35	319	(284)
Totale debiti commerciali e vari	6.148	11.493	(5.345)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>706</i>	<i>5.226</i>	<i>(4.520)</i>

37.5 La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Fondi rischi ed oneri	12.297	12.297	-
Totale fondi rischi ed oneri	12.297	12.297	-

37.6 La variazione è relativa alle ricapitalizzazioni effettuate nell'esercizio e alla costituzione di Ghiac. Srl.

37.7 La variazione netta dei crediti finanziari può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	134.803	134.409	(394)
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>81.379</i>	<i>81.379</i>	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	19.903	14.130	(5.773)
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>19.903</i>	<i>14.130</i>	<i>(5.773)</i>
Totale crediti finanziari	154.706	148.539	(6.167)
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>101.282</i>	<i>95.509</i>	<i>(5.773)</i>

37.8 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	25.421	26.893	(1.472)
Passività per locazioni finanziarie correnti	1.757	1.713	44
Debiti finanziari non correnti	103.382	107.440	(4.058)
Debiti finanziari correnti	34.269	21.393	12.876
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>11.364</i>	<i>6.543</i>	<i>4.821</i>
Altre passività finanziarie correnti	154	154	-
Totale debiti finanziari	164.983	157.593	7.390
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>11.364</i>	<i>6.543</i>	<i>4.821</i>

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2012	2011
Garanzie prestate		
Fidejussioni a favore di terzi	-	-
Patronage a Controllate	30.300	30.300
Fidejussioni a favore di Controllate	82.500	82.500
Totale	112.800	112.800
Garanzie reali		
Pegni	17.264	17.264
Ipoteche	58.144	42.344
Totale Garanzie	75.408	59.608
Impegni		
Impegno all'acquisto di immobili	1.500	-
Totale Impegni	1.500	-
Totale	189.708	172.408

Le Garanzie prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa rilasciata alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;

- Alle lettere di patronage rilasciate a banche nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l e Lingotto Hotels S.r.l.

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

Le garanzie ipotecarie in IPI, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore di Banca Intesa per 20,8 milioni di euro, Banca delle Marche per euro 10 milioni, Veneto Banca per euro 18 milioni e Banco di Sardegna per euro 9,3 milioni. Le garanzie verso quest'ultimo istituto bancario si riducono di oltre 2 milioni di euro rispetto all'anno precedente in seguito alla vendita effettuata nel corso dell'anno e relativa all' unità immobiliare di Via Magenta a Milano.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. si è impegnata ad acquistare immobili per l'importo di euro 1,5 milioni nel caso in cui la propria controllata IPI Intermediazione non riesca a concludere positivamente la vendita di appartamenti acquisiti con mandato.

39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2012 ed all'esercizio 2011.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2011.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2012	442	(3)		(4)	5	(130)		(2.293)
	2011	500	(107)		(35)	448	(485)		(2.044)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2012	149	(35)	16		114	(1)	1.256	(997)
	2011	218	(34)	19		381	(493)	1.138	
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2012	237	(130)		(5)	6	-		(1.683)
	2011	392	(131)		(9)	427	(128)		(1.521)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2012	27		367		1.153	(1)	21.002	
	2011	27		458		1.404	(37)	17.591	
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2012	181	(219)	1.011	(8)	1.610	(11)	68.564	(1.572)
	2011	189	(213)	1.435	(24)	2.917	(378)	69.518	(2.184)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2012	159		16	(3)	872	-	-	(4.757)
	2011	116		91		926	-	1.253	
IPI S.p.A./Montenapo 15 S.p.A.	2012	8	-	22	(5)	208	-	3.135	-
	2011	6	-	4	(8)	136	(3.493)		(794)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2012	20		110		150	(21)	7.280	
	2011	18		201		161	(1)	5.993	
IPI S.p.A./Imutuiipi S.r.l.	2012	3	-	-	-	-	-	29	
	2011								
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2012	3	-	-	-	-	-	-	(12)
	2011								
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2012								(50)
	2011								
TOTALE CONTROLLATE	2012	1.229	(387)	1.542	(25)	4.118	(164)	101.266	(11.364)
	2011	1.466	(485)	2.208	(76)	6.800	(5.015)	95.493	(6.543)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2012						(90)	16	
	2011						(90)	16	
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2012						(366)		
	2011						-	-	
IPI S.p.A./Studio Segre	2012		(173)				(86)		
	2011		(100)				(121)		
TOTALE ALTRE CORRELATE	2012	-	(173)	-	-	-	(542)	16	-
	2011	-	(100)	-	-	-	(211)	16	-
TOTALE CORRELATE	2012	1.229	(560)	1.542	(25)	4.118	(706)	101.282	(11.364)
	2011	1.466	(585)	2.208	(76)	6.800	(5.226)	95.509	(6.543)

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2012 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

Per quanto riguarda i crediti finanziari con parte correlate si rimanda alla nota 13.

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

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

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

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

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

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

Rischio di tasso di interesse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rischio di credito

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

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

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

Rischio di liquidità

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

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

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

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

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

31 dicembre 2012 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value 31.12.12
	Crediti e finanziamenti 31.12.12	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato 31.12.12	Derivati di copertura	Quota corrente 31.12.12	Quota non corrente 31.12.12	
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	154.706			19.903	134.803	154.706
Crediti commerciali	1.202			1.202		1.202
Altri crediti (*)	4.255			4.166	89	4.255
Disponibilità liquide	1.375			1.375		1.375
Totale attività finanziarie	161.538	0		26.646	134.892	161.538
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		164.983	6.935	36.180	135.738	171.918
Debiti commerciali		2.279		2.279		2.279
Altri debiti (*)		2.041		1.725	316	2.041
Totale passività finanziarie	0	169.303		40.184	136.054	176.238

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

31 dicembre 2011 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value 31.12.11
	Crediti e finanziamenti 31.12.11	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato 31.12.11	Derivati di copertura	Quota corrente 31.12.11	Quota non corrente 31.12.11	
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	148.539			14.130	134.409	148.539
Crediti commerciali	835			835		835
Altri crediti (*)	3.238			3.144	94	3.238
Disponibilità liquide	1.196			1.196		1.196
Totale attività finanziarie	153.808	0		19.305	134.503	153.808
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		157.593	3.536	23.260	137.869	161.129
Debiti commerciali		2.657		2.657		2.657
Altri debiti (*)		6.864		6.545	319	6.864
Totale passività finanziarie	0	167.114	3.536	32.462	138.188	170.650

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

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

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

Si segnala che la posizione netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2012 comparata con il 2011 è la seguente:

Posizione Finanziaria

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

I crediti finanziari, prevalentemente intercompany, includono il credito verso Porta Vittoria S.p.A. (53 milioni a lungo) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009 della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria.

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2012.

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2012 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa, secondo la quale sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di

determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

43. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo da segnalare.

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

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

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

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

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2011.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	31.393	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	160.879	
D) RATEI E RISCONTI	529	
TOTALE ATTIVO	192.801	
A) PATRIMONIO NETTO		82.966
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		520
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		108.937
E) RATEI E RISCONTI		378
TOTALE PASSIVO		192.801
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI		99.755

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		780
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	(8.205)	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	(3.473)	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(8.056)	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		38.986
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		1.067
UTILE DELL'ESERCIZIO		21.099

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Firma sull'originale

Allegato 1

Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

I Debiti, Crediti e i Ricavi esposti in bilancio vanno tutti attribuiti a detto paese