

IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2012



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2012, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitute di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- Margine Operativo Lordo (EBITDA) è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate)

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

- L'Indebitamento Finanziario Netto è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. E' costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto.

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA 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		325	289
	4	325	289
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	21.233	21.509
- Beni in locazione finanziaria	5	20.627	20.888
		41.860	42.397
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	72.466	79.143
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		72.466	79.143
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		74	74
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	68	68
- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	53.424	53.031
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	111	167
Di cui v/parti correlate		-	-
		53.609	53.272
Attività per imposte anticipate	9	2.070	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		170.330	175.101
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	216.726	215.497
Attività classificate come detenute per la vendita	5	6.195	1.934
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		18.959	27.834
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	6.747	7.030
Di cui v/parti correlate			
- Crediti vari e altre attività correnti	12	12.212	20.804
Di cui v/parti correlate		7	7
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	6.317	4.702
Di cui v/parti correlate			
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		248.213	249.983
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		418.543	425.084

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2012

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		108.589	115.633
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		48.050	51.000
- Riserva di copertura flussi di cassa		(9.416)	(3.789)
- Utili (perdite) del periodo		(1.417)	(2.950)
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		108.589	115.633
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		212.119	217.022
- Debiti finanziari	16	175.622	177.668
- Passività per locazioni finanziarie	16	36.497	39.354
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	2.548	2.450
Fondo imposte differite	18	1.500	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	14.007	14.034
Debiti vari e altre passività non correnti	19	103	386
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		230.277	233.892
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		53.407	43.781
- Debiti finanziari	16	50.111	40.599
<i>Di cui v/parti correlate</i>			-
- Passività per locazioni finanziarie	16	3.142	3.028
- Altre passività finanziarie	16	154	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		26.270	31.778
- Debiti commerciali	20	7.229	6.496
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.662	667
- Debiti per imposte correnti	21		71
- Debiti vari e altre passività correnti	22	19.041	25.211
<i>Di cui v/parti correlate</i>		8.060	13.998
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		79.677	75.559
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		309.954	309.451
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		418.543	425.084

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
Ricavi	24	28.993	43.261
<i>Di cui v/parti correlate</i>		72	
Altri proventi	25	734	702
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Totale ricavi e proventi operativi		29.727	43.963
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(17.282)	(13.402)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(3.144)	(2.935)
Costi del personale	27	(8.577)	(8.297)
Altri costi operativi	28	(2.878)	(1.566)
Accantonamento fondi	29	(431)	(539)
Rilascio fondi	30	66	1.505
Svalutazione Immobili		0	(200)
Variazione delle rimanenze	31	1.229	(13.194)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		1.854	8.270
Ammortamenti	32	(2.110)	(2.065)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	33	6.816	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		6.560	6.205
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	34	1.335	879
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	35	(9.180)	(9.471)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(78)	(157)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.285)	(2.387)
Imposte sul reddito del periodo	36	(132)	(563)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(1.417)	(2.950)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.417)	(2.950)
altre componenti del conto economico complessivo			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	37	1.901	
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	37	(7.528)	(3.789)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(5.627)	(3.789)
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(7.044)	(6.739)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *	39	-0,02	-0,04

*(importo espresso in centesimi di euro)

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

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	-	122.372	-	-	122.372
Destinazione del risultato d'esercizio				(1.992)		1.992		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo								-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-	-	-	-
Altri movimenti								-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo						(2.950)		(2.950)	-	-	(2.950)
Altri utili (perdite) complessivi							(3.789)	(3.789)	-	-	(3.789)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(2.950)	(3.789)	(6.739)	-	-	(6.739)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	17.853	14.274	19.795	(922)	(2.950)	(3.789)	115.633	-	-	115.633
Destinazione del risultato d'esercizio		(2.950)				2.950		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo								-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-	-	-	-
Altri movimenti								-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo						(1.417)		(1.417)	-	-	(1.417)
Altri utili (perdite) complessivi							(5.627)	(5.627)	-	-	(5.627)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(1.417)	(5.627)	(7.044)	-	-	(7.044)
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	14.903	14.274	19.795	(922)	(1.417)	(9.416)	108.589	-	-	108.589

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2012

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2012	31.12.2011
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		4.702	12.239
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(1.417)	(2.950)
Interessi passivi relativi ai derivati per la componente inefficace		(613)	261
Ammortamenti		2.010	2.065
Plusvalenze su realizzo attività detenute per la vendita		-	200
Svalutazioni immobili, Rilascio fondi, accantonamento fondi		-	200
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	38.1	98	(912)
Variazione imposte differite		(570)	
Imposte pagate		80	
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	38.2	8.931	(8.889)
<i>Di cui correlate</i>		7	-
- Rimanenze nette	38.3	(1.229)	(37.201)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	38.4	(5.791)	20.300
<i>Di cui correlate</i>		629	250
- Fondo imposte ed altri fondi	38.5	23	(1.319)
Totale		1.522	(28.445)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(860)	(2.037)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(298)	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita		1.934	-
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	-
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzo		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento		-	-
Totale		776	(2.037)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari	38.6	(393)	(691)
<i>Di cui correlate</i>		-	16
Assunzione nuovi finanziamenti	38.7	13.040	
Rimborso dei finanziamenti	38.7	(13.330)	23.636
<i>Di cui correlate incremento</i>		-	-
<i>Di cui correlate rimborso</i>		-	-
Aumento Capitale		-	-
Variazione area consolidamento riserve		-	-
Distribuzione di dividendi		-	-
Totale		(683)	22.945
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		1.615	(7.537)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		6.317	4.702

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 - Business Center Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") sono un Gruppo immobiliare con investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e in immobili da trading, nonché società di 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 per il loro realizzo e sviluppo.

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.

In data 10 febbraio 2010 Consob, con Delibera 17173/2010, ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta a osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche. In data 13 dicembre 2012 IPI ha richiesto a Consob di essere cancellata dal "Elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante" non ricorrendone più i presupposti per l'inclusione a seguito delle modifiche intercorse nel Regolamento Emittenti; alla data di redazione della presente Consob non si è ancora espressa in merito.

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

2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto 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.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre di ogni anno. I bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

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

La revisione contabile del bilancio consolidato è svolta da KPMG S.p.A.

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

2.1 Schemi di bilancio

Il Gruppo IPI ha adottato:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata al 31 dicembre 2012 in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di trading immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

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 prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2012 dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo.

- il rendiconto finanziario consolidato secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato 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 prospetto dei movimenti di patrimonio netto.

Il bilancio consolidato 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)

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 al Gruppo 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 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 dicembre 2012 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100%	
Montenapo 15 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.250	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	300	100%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Valeggio 41 – Torino	119	100%	

Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 - Torino	67		100%
Torino Uno Srl	Via Nizza 262/59 – Torino	20	100%	
ImutuiPI Srl	Via Nizza 262/59 – Torino	150	100%	
Ghiac Srl	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	

La variazione dell'area di consolidamento ha interessato le società Ghiac Srl costituita a fine dicembre 2012 e non ancora operativa.

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati.

2.4 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 consolidato 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.

2.5 Sintesi dei principali criteri contabili

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 recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

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.

Attività 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 valore equo 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 dal Gruppo, 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.

Il gruppo non ha iscritto in bilancio attività immateriali a vita utile indefinita.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali:

Software e licenze

Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato 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.

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. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita a tali beni, è compresa tra l' 1% e il 3%. 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 recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

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 di interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

Attività possedute per la vendita

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in conformità ai principi contabili del Gruppo. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

Le attività immateriali e gli elementi di immobili, impianti e macchinari classificati come posseduti per la vendita o la distribuzione non sono ammortizzati a partire dalla data in cui vengono classificati come tali. Inoltre, una partecipazione cessa di essere contabilizzata con il metodo del patrimonio netto nel momento in cui viene classificata come posseduta per la vendita o la distribuzione.

Partecipazioni in società collegate

Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Una collegata è una società su cui il Gruppo esercita un'influenza notevole e che non è classificabile come controllata o una partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale al costo incrementato dalle variazioni successive all'acquisizione nella quota di patrimonio di pertinenza del Gruppo. L'eventuale avviamento afferente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore aggiuntive con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella del Gruppo.

Perdita di valore delle attività

Annualmente, ad ogni chiusura di bilancio il Gruppo 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, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo 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 il Gruppo 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, il Gruppo 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 il Gruppo valuta inoltre 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 coincidente 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 prevalentemente 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 evidenza che il Gruppo 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.

Ai fini del rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra. Sono iscritte al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

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;
- il Gruppo 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;

- il Gruppo 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 il Gruppo 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 del Gruppo 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 il Gruppo potrebbe essere tenuto 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

Il Gruppo 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 iscritti 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 il Gruppo deve far fronte un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per far fronte a tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando il Gruppo 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 di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è probabile che i benefici economici siano conseguiti dal Gruppo 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 (intermediazione, 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).

Oneri finanziari

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

Imposte sul redditoImposte 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. 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 o anticipate 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 e alla stessa autorità fiscale.

Imposta sul valore aggiunto

I ricavi, i costi e le attività sono rilevati al netto delle imposte sul valore aggiunto, a 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 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.

3. STAGIONALITA'

I ricavi generati nel corso dell'anno dalle diverse attività operative del gruppo non presentano particolari effetti legati alla stagionalità delle vendite o delle prestazioni.

4. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.12
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	941	180	-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	1.921	14	-	-	-	1.935
Altre	122	104	-	-	-	226
Valore lordo attività immateriali	2.984	298	-	-	-	3.282
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(941)	-	-	-	(157)	(1.098)
Diritti di licenza, concessioni	(1.692)	-	-	-	(14)	(1.706)
Altre	(62)	-	-	-	(91)	(153)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.695)	-	-	-	(262)	(2.957)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	180	-	-	(157)	23
Diritti di licenza, concessioni	229	14	-	-	(14)	229
Altre	60	104	-	-	(91)	73
Valore netto attività immateriali	289	298	-	-	(262)	325

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

Gli incrementi riguardano implementazioni nei software a supporto dei vari business.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.12
Terreni	7.719				-	7.719
Fabbricati	13.735				-	13.735
Migliorie su fabbricati	243				-	243
Impianti e macchinari	517	147			-	664
Arredi Hotel	928	128			-	1.056
Attrezzature	447	2			-	449
Altri beni	4.800				-	4.800
Valore lordo attività materiali	28.389	277	-	-	-	28.666
Fabbricati	(1.492)				(232)	(1.724)
Migliorie su fabbricati	(200)				(43)	(243)
Impianti e macchinari	(236)				(61)	(297)
Arredi Hotel	(697)				(121)	(818)
Attrezzature	(403)				(23)	(426)
Altri beni	(3.853)				(73)	(3.926)
Fondo amm.to attività materiali	(6.881)	-	-	-	(553)	(7.434)
Terreni	7.719				-	7.719
Fabbricati	12.243				(232)	12.011
Migliorie su fabbricati	43				(43)	-
Impianti e macchinari	282	147			(61)	368
Arredi Hotel	231	128			(121)	238
Attrezzature	44	2			(23)	23
Altri beni	947				(73)	874
Valore netto attività materiali	21.509	277	-	-	(553)	21.233

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 140 camere della Lingotto Hotels S.r.l. essendo l'altro albergo in leasing, nonché i parcheggi (oltre 3.900 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.12
Albergo	5.769					5.769
Parcheggi	1.268					1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
Totale terreni	7.719	-	-	-	-	7.719
Albergo	9.147				(151)	8.996
Parcheggi	2.038				(61)	1.977
Uffici a utilizzo gruppo	986				(19)	967
Magazzini a utilizzo gruppo	72				(1)	71
Totale fabbricati (valore netto contabil	12.243	-	-	-	(232)	12.011
Albergo	14.916				(151)	14.765
Parcheggi	3.306				(61)	3.245
Uffici a utilizzo gruppo	1.622				(19)	1.603
Magazzini a utilizzo gruppo	117				(1)	116
Totale terreni e fabbricati	19.962	-	-	-	(232)	19.730

Il valore degli immobili è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2012 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio.

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamen	31.12.12
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.360					14.360
Valore lordo attività materiali	22.467	-	-	-	-	22.467
Fabbricati	(1.579)				(261)	(1.840)
Fondo amm.to attività materiali	(1.579)	-	-	-	(261)	(1.840)
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	12.781				(261)	12.520
Valore netto attività materiali	20.888	-	-	-	(261)	20.627

La voce terreni e fabbricati comprende un albergo di 240 camere detenuto in leasing finanziario dalla Lingotto Hotels S.r.l sempre nel complesso del Lingotto. Il valore è stato oggetto di valutazione interna al 31 dicembre 2012 che ne ha confermato il valore di bilancio.

La suddivisione del debito verso le società di leasing comprese nelle attività materiali – Beni in locazione finanziaria è rappresentato 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 Lingotto	14.319	12.460	1.859	16.330	13.775	2.555
To tale	14.319	12.460	1.859	16.330	13.775	2.555
To tale debiti		12.460	1.859		13.775	2.555
Passività non correnti		11.075			12.460	
Passività correnti		1.385			1.315	
To tale debiti		12.460			13.775	-
Entro 1 anno	2.011	1.385	626	2.011	1.315	696
Tra 1 e 5 anni	12.308	11.075	1.233	14.319	12.460	1.859
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
To tale	14.319	12.460	1.859	16.330	13.775	2.555

5.3 Investimenti immobiliari-Immobilii di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31.12.12
Terreni	28.573	-	-			28.573
Fabbricati	56.507	583			(6.195)	50.895
Valore lordo attività materiali	85.080				(6.195)	79.468
Fabbricati	(5.936)			(1.065)		(7.001)
Fondo amm.to attività materiali	(5.936)	-	-	(1.065)	-	(7.001)
Terreni	28.573					28.573
Fabbricati	50.570	583		(1.065)	(6.195)	43.893
Valore netto attività materiali	79.143	583		(1.065)	(6.195)	72.466

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Riclassifiche	31.12.12
uffici uso terzi	26.744	583				27.327
magazzini uso terzi	349					349
bolla	2.015				(2.015)	-
eliporto	165				(165)	-
ristopista	162				(162)	-
Totale terreni	29.435	583	-	-	(2.342)	27.676
uffici uso terzi	45.122			(929)		44.193
magazzini uso terzi	608			(11)		597
bolla	3.427			(111)	(3.316)	-
eliporto	281			(9)	(272)	-
ristopista	271			(5)	(266)	-
Totale fabbricati (valore netto contabil	49.709	-	-	(1.065)	(3.854)	44.790
uffici uso terzi	71.866	583	-	(929)		71.520
magazzini uso terzi	957	-	-	(11)		946
bolla	5.442	-	-	(111)	(5.331)	-
eliporto	445	-	-	(9)	(436)	-
ristopista	433	-	-	(5)	(428)	-
Totale terreni e fabbricati	79.143	583	-	(1.065)	(6.195)	72.466

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino.

Il fair value del complesso "Lingotto" che include i parcheggi, gli uffici e magazzini a utilizzo gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà vedi nota 5.1), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo terzi, la bolla, l'eliporto e la ristopista (iscritti alla voce "investimenti immobiliari-immobili di proprietà) risultante dalla valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2012 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari.

Per quanto riguarda le voci Bolla –eliporto e ristopista, si evidenzia una riclassifica alla voce "Attività classificata come detenuta per la vendita" pari a 6,2 milioni di euro. Tale importo si riferisce al valore di carico dell'insieme dei tre beni che sono da considerarsi un'unica porzione e che nell'esercizio sono stati promessi in vendita. Il rogito è avvenuto il 15 febbraio 2013.

Il fair value degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2012 ammonta a 101 milioni di euro. Le variazioni nell'esercizio sono date dal costo sostenuto per ristrutturazione/trasformazione di spazi ad uso uffici poi locati, e dall'ammortamento dei fabbricati.

Le attività classificate come detenute per la vendita si sono decrementate di 1,9 milioni di euro a seguito della vendita del parcheggio F e incrementate di 6,2 milioni di euro pari al valore del Tetto del Lingotto (Bolla, elisuperficie e ristopista) oggetto di preliminare di vendita stipulato a fine 2012. Si segnala che tutti gli immobili di proprietà, con esclusione dei beni in locazione finanziaria, sopra descritti sono stati costituiti in garanzia ipotecaria del mutuo quindicennale di originari 100 milioni accordato dal Banco Popolare.

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	31.12.12
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	27	-	-	27
Totale partecipazioni in società collegate	68	-	-	68

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	31.12.12
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31.12.12
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	53.031	393	-	-	53.424
Totale crediti finanziari non correnti	53.031	393	-	-	53.424

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 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.

L'incremento è relativo agli interessi attivi maturati nell'esercizio. E' avanzata la costruzione dei fabbricati previsti e sarà ultimata entro giugno 2014. Il credito scadrà nel 2015.

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Depositi cauzionali	111	167	(56)
Totale crediti vari non correnti	111	167	(56)

9. ATTIVITA' 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.

10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Materie di consumo	58	51	7
Immobili	216.646	215.446	1.200
Lavori in corso	22	-	22
Totale rimanenze	216.726	215.497	1.229

Nel corso dell'esercizio 2012 è stata venduta un' unità immobiliare tra quelle a Milano in C.so Magenta e a Bologna in Via Darwin per un totale di 1,5 milioni di euro. Sono stati fatti lavori di ristrutturazione sull'immobile in Milano, via Manzoni per oltre 1 milione di euro e corrisposta l'

indennità per la perdita dell'avviamento riconosciuta a un conduttore alla scadenza di una locazione commerciale in Milano, via Montenapoleone.

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
Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.336	Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.336
Milano	via Manzoni 44	4.091	Milano	via Manzoni 44	4.091
Milano	via Montenapoleone 15	1.500	Milano	via Montenapoleone 15	1.500
Bologna	via Darwin	21.209	Bologna	via Darwin	21.209
Firenze	via Campofiore	6.300	Firenze	via Campofiore	6.300
Torino	via Olivero	1.600	Torino	via Olivero	1.600
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	-
			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 Breccie	4.150	Napoli	via Breccie	4.150

Il valore dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2012, è superiore al loro valore di iscrizione contabile.

Gli immobili di Padova, Venezia e Agnano sono posseduti attraverso contratti di leasing finanziari.

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 sono gravati da ipoteca a favore di banca a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44, Montenapoleone 15), Villastellone, Pavia e Torino via Pianezza.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 206 milioni di euro la cui vendita, al fine di ottenere una loro migliore valorizzazione, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti verso clienti terzi	8.489	8.514	(25)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.742)	(1.484)	(258)
Totale crediti verso terzi	6.747	7.030	(283)
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	6.747	7.030	(283)

Al 31 dicembre i crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11
Saldo inizio esercizio	1.484	1.210
Accantonamenti	431	539
Utilizzi nell'esercizio	(107)	(196)
Rilascio	(66)	(69)
Saldo fine esercizio	1.742	1.484

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	4.571	4.209	362
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	767	621	146
Scaduti da 30 a 60 giorni	209	750	(541)
Scaduti da 60 a 90 giorni	420	395	25
Scaduti da 90 a 120 giorni	53	294	(241)
Scaduti da oltre 120 giorni	2.469	2.245	224
Totale crediti scaduti	3.918	4.305	(387)
Totale crediti commerciali verso terzi	8.489	8.514	(25)

Non si sono svalutati crediti scaduti per 1,5 milioni.

12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.050	1.883	167
IVA	4.934	14.356	(9.422)
Crediti per 50% Contenzioso Agenzia Entrate	3.353	2.922	431
Crediti IRPEF su TFR	36	39	(3)
Altri crediti vs erario	151	34	117
Totale crediti tributari	10.524	19.234	(8.710)
Istituti previdenziali	14	-	14
Anticipi a fornitori	765	324	441
Altri	39	44	(5)
Totale crediti diversi	818	368	450
Totale ratei e risconti attivi	870	1.202	(332)
Totale crediti vari e altre attività correnti	12.212	20.804	(8.592)

La variazione è in prevalenza da attribuire alla restituzione parziale del credito IVA.

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 il credito è stato utilizzato, entro i limiti previsti, in compensazione orizzontale per circa 500 mila euro e si è incrementato per effetto delle liquidazioni di Gruppo. Si segnala, inoltre, che alla fine del primo semestre 2012 la società ha ottenuto il rimborso di circa 8 milioni di euro dei 10 milioni di euro circa richiesti a rimborso.

Inoltre, per una migliore rappresentazione, 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, connesse al contenzioso fiscale diffusamente descritto nella Relazione sulla gestione in quanto si ritiene recuperabile. L'incremento riflette le rate pagate nell'esercizio. A fronte di tale credito, è iscritto nei debiti tributari l'importo non ancora pagato relativo alle medesime cartelle. Ricordiamo che per il contenzioso tributario sono stati apportati fondi rischi ritenuti adeguati.

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.12
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	16	-	-	-	16
Totale crediti finanziari verso collegate	16	-	-	-	16
Totale crediti finanziari correnti	16	-	-	-	16

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Depositi bancari e postali	6.301	4.676	1.625
Denaro e valori in cassa	16	26	(10)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	6.317	4.702	1.615

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	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura (flussi di cassa)	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	-	122.372	-	-	122.372
Destinazione del risultato d'esercizio				(1.992)		1.992		-			-
Distribuzione Dividendo								-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-			-
Altri movimenti								-			-
Utile (perdita) di periodo						(2.950)		(2.950)			(2.950)
Altri utili (perdite) complessivi							(3.789)	(3.789)			(3.789)
Totale utile (perdita) complessivo						(2.950)	(3.789)	(6.739)			(6.739)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	17.853	14.274	19.795	(922)	(2.950)	(3.789)	115.633	-	-	115.633
Destinazione del risultato d'esercizio						2.950		-			-
Distribuzione Dividendo								-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale								-			-
Altri movimenti								-			-
Utile (perdita) di periodo						(1.417)		(1.417)			(1.417)
Altri utili (perdite) complessivi							(5.627)	(5.627)			(5.627)
Totale utile (perdita) complessivo						(1.417)	(5.627)	(7.044)			(7.044)
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	14.903	14.274	19.795	(922)	(1.417)	(9.416)	108.589	-	-	108.589

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2012	2011
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	71.372.333	71.372.333

Il Capitale sociale è invariato e costituito da 71.372.333 azioni ordinarie

Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche. In data 13 dicembre 2012 IPI ha richiesto a Consob di essere cancellata dal " Elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante" non ricorrendone più i presupposti per l'inclusione; alla data di redazione della presente Consob non si è ancora espressa in merito.

La Società non ha in essere alcun piano di stock option.

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 e in base alle informazioni in possesso della società è riportato nel paragrafo "Informazioni sugli Azionisti" all'inizio della Relazione sulla Gestione.

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

La Riserva da sovrapprezzo azioni è variata per la copertura della perdita dell'esercizio precedente

RISERVA LEGALE

La Riserva legale pari al 20% del capitale sociale è invariata. E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

ALTRE RISERVE

Le altre riserve si riferiscono alle altre riserve della capogruppo, costituite dalle riserve di rivalutazione ex Legge 72/83 (euro 2.220 migliaia), ex Legge 413/91 (euro 13.712 migliaia), dalla riserva straordinaria (euro 10.738 migliaia). Le riserve di rivalutazione sono relative a immobili non più presenti in portafoglio.

Includono la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'elisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

Infine sono compresi gli utili e perdite portati a nuovo pari a 44 mila euro.

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

Raccogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

15.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2012

	Capitale	altre riserve e utili a nuovo	Risultato esercizio	Totale
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2012	71.372	32.945	(4.140)	100.177
Risultati di es. delle imprese consolidate			(203)	(203)
Capitali e riserve imprese consolidate		43.655	(1.630)	42.025
Valori di carico delle partecipazioni		(37.392)		(37.392)
Rettifiche di consolidamento				-
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		3.376	(326)	3.050
- svalutazioni/ripristini partecipazioni		(5.200)	3.674	(1.526)
- adeguamento principi contabili IFRS		1.250	1.208	2.458
Capitale, riserve e risultato consolidato al 31/12/2012	71.372	38.634	(1.417)	108.589

16. PASSIVITA' FINANZIARIE**16.1 Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	4.459		(612)	(346)	3.501
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)	88.122	394		(1.273)	87.243
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)	14.859			(14.859)	-
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2025)	26.256		(414)	(1.687)	24.155
Unicredit (scad.31/5/2013)	43			(43)	-
Banca delle Marche (scad. 28/10/2015)	-			3.529	3.529
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	39.878		(857)		39.021
Veneto Banca (scadenza 31.03.2027)		10.000	(891)		9.109
Strumenti derivati Credito Bergamasco	515	1.614			2.129
Strumenti derivati BPN - BPL	3.536	3.399			6.935
Totale debiti finanziari non correnti	177.668	15.407	(2.774)	(14.679)	175.622

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

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 (spread 200 b.p.).

Nel corso del 2012 la Banca delle Marche ha rinnovato l'apertura di credito fino al 2015.

Veneto Banca ha concesso un mutuo di 10 milioni di euro e ha riscadenzato il mutuo concesso nel 2011 con ipoteca sull'immobile in via Montenapoleone, per adeguarlo ai flussi di cassa generati dal nuovo contratto di locazione immobiliare.

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 Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.).

Il mutuo di 30 milioni di euro del Credito Bergamasco è rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2025) e regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.) con in garanzia l'immobile di Bologna.

Gli strumenti derivati, utilizzati per la copertura delle oscillazioni dei tassi d'interesse sono:

- 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 che è andata tra i proventi finanziari pari a circa 600 mila euro e l'altra in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa";

- un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Credito Bergamasco, con data iniziale 30.09.2011 e data finale 31.12.2025. Il tasso è pari a 2,390 da confrontarsi con l'Euribor a tre mesi. 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 2.129 migliaia di euro con una parte inefficace che è andata tra gli oneri finanziari pari a 56 mila euro e l'altra in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa".

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.12
Tikal S.p.A. in liquidazione	483	-	-	-	-	483
Totale debiti finanziari verso terzi	483	-	-	-	-	483
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)	5.617	168	(5.617)	-	1.273	1.441
Unicredit (scad.31/5/2013)	101	-	(101)	-	43	43
Unicredit	504	6	-	-	-	510
Banca Popolare di Sondrio a revoca	23.563	126	-	-	-	23.689
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2025)	1.585	-	(1.585)	-	1.687	1.687
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	-	1.278	-	-	-	1.278
Veneto banca (scadenza 31.03.2027)	-	502	-	-	-	502
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	510	46	(510)	-	346	392
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)	-	-	-	-	14.859	14.859
Banca delle Marche (scad. 28/10/2015)	3.529	-	-	-	(3.529)	-
Banca Intermobiliare (apertura credito)	4.707	520	-	-	-	5.227
Totale debiti finanziari banche	40.116	2.646	(7.813)	-	14.679	49.628
Totale debiti finanziari correnti	40.599	2.646	(7.813)	-	14.679	50.111

Il finanziamento Intesa San Paolo (scadenza 30.11.2013) è regolato al tasso Euribor trimestrale, spread b.p. 175 grava sugli immobili di Pavia e di Villastellone. A fine 2012 sono già state avviate le necessarie attività per il rinnovo della stesso.

La voce include anche il finanziamento con Banca Popolare di Sondrio a revoca con rimborso legato alla vendita frazionata dell'immobile di Via Manzoni 44 a Milano, regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 250 b.p.). A garanzia di tale finanziamento è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile. La voce include inoltre la parte corrente dell'indebitamento finanziario commentato alla voce 16.1.

Il debito di 483 migliaia di euro è relativo alla quota originariamente pignorata da Equitalia per debiti di terzi e resa nuovamente disponibile.

16.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova e Agnano) e alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel NH Lingotto):

(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	951	-	-	(107)	844
Finanziamento immobile Hotel NH lingotto	12.460	-	-	(1.384)	11.076
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	39.354	-	-	(2.857)	36.497

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.11	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.12
Finanziamento immobile Venezia	1.042		(863)	890	1.069
Finanziamento immobile Padova	557		(460)	476	573
Finanziamento Agnano	114		(105)	107	116
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	1.315		(1.315)	1.384	1.384
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	3.028	-	(2.743)	2.857	3.142

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

16.5 Altre passività finanziarie correnti

La voce ammonta a 154 mila euro e non si movimenta rispetto al 31 dicembre 2011 e si riferisce a debiti finanziari verso Equitalia S.p.A..

16.6 Posizione finanziaria netta consolidata

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2012	31.12.2011
A.	Cassa	16	26
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	6.301	4.676
	- di cui v/ parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	6.317	4.702
E.	Crediti finanziari correnti	16	16
	- di cui v/ terzi	-	-
	- di cui v/ parti correlate	16	16
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(44.327)	(32.304)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.443)	(10.839)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(637)	(637)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	(637)	(637)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(53.407)	(43.780)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(47.074)	(39.062)
K.	Debiti bancari non correnti	(175.622)	(177.668)
L.	Crediti finanziari non correnti	53.424	53.031
M.	Altri debiti non correnti	(36.497)	(39.354)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(158.695)	(163.991)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(205.769)	(203.054)

L'indebitamento finanziario netto è di 205,8 milioni di euro nel 2012 rispetto ai 203,1 milioni di euro del 2011. L'aumento dell'indebitamento finanziario a fine 2012, dopo che nel corso dell'anno sono stati rimborsati 9,6 milioni di euro in linea capitale di mutui e finanziamenti in essere, è

conseguente all'assunzione di un mutuo ipotecario di 10 milioni di euro e al accantonamento di circa 5,7 milioni di euro per la valutazione al fair value dei contratti derivati per la copertura del rischio tassi di interesse. Sono stati sostenuti oneri finanziari per 9,8 milioni di euro.

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

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e per circa la metà, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 65% di fine 2012 (invariato rispetto al 2011) è un indice sostenibile anche nell'attuale contesto di mercato

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	Utilizzi	Proventizz.	31.12.12
TFR	2.072	67	43	193	(220)	-	2.155
Totale fondo TFR	2.072	67	43	193	(220)	-	2.155
TFR integrativo	-	-	-	-	-	-	-
Totale TFR integrativo	-	-	-	-	-	-	-
Fondo premi fedeltà	176	4	3	(4)	-	-	179
Fondo premi anzianità	202	6	2	33	(29)	-	214
Totale altri fondi relativi al personale	378	10	5	29	(29)	-	393
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.450	77	48	222	(249)	-	2.548

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

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;

- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;

- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, 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	10,71%	4,77%
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 (1)	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
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite A al 31.12.2012)	1,63%	2,37%
Incremento retributivo complessivo (3)	3,00% annuo	3,00% annuo

(1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione 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.

(3) Solo per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità.

Il gain/loss è stato contabilizzato a conto economico con gli interessi.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.12
Costo	67	10	77
Oneri finanziari	43	5	48
Utili/perdite attuariali	193	29	222
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	303	44	347

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 45 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

18.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.11	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.12	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	199	-	-	-	12	211	211	-
Fondi rischi dipendenti	40	-	-	(40)	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.795	-	-	-	1	13.796	13.796	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	14.034	-	-	(40)	13	14.007	14.007	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.034	-	-	(40)	13	14.007	14.007	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.796 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.001 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., 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.

18.2 Fondo imposte differite

Origina dalla dilazione della plusvalenza realizzata per la vendita del parcheggio F. Si veda commento alla nota 5.3 della presente nota.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' 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	103	105	(2)
Incentivo all'esodo	-	281	(281)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	103	386	(283)

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

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	5.567	5.829	(262)
Debiti verso parti correlate	1.662	667	995
Totale debiti commerciali	7.229	6.496	733

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti.

21. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debito per imposte correnti	-	71	(71)
Totale debiti per imposte correnti	-	71	(71)

22. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	233	238	(5)
debiti 50% cartella esattoriale	2.050	2.050	
Irap e Altre imposte	367	19	348
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	2.650	2.307	343
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	394	346	48
Debiti vari verso dipendenti	654	708	(54)
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Debiti vari verso amministratori	36	63	(27)
Caparre acquisto immobili	1.390	2.230	(840)
Incentivi all'esodo	281	-	281
Debiti vari terzi	2.327	1.998	329
Debiti vari parti correlate	8.060	13.998	(5.938)
Totale debiti diversi	12.785	19.034	(6.249)
Ratei e risconti passivi	3.212	3.524	(312)
Totale debiti vari e altre passività correnti	19.041	25.211	(6.170)

La voce ratei e risconti passivi include ratei su canoni attivi di locazione. La diminuzione dei debiti verso parti correlate si riferisce al pagamento parziale effettuato verso la società Mi.MO.SE S.p.A in relazione al debito sorto lo scorso esercizio per l'acquisto dell'immobile di via Montenapoleone.

23. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' 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 2011	Classificazione		Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	
(migliaia di euro)	31.12.12	31.12.12	31.12.12	31.12.12	31.12.12
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	53.424			53.424	53.424
Crediti commerciali	6.747		6.747		6.747
Altri crediti (*)	915		804	111	915
Disponibilità liquide	6.317		6.317		6.317
Totale attività finanziarie	67.403	0	13.868	53.535	67.403
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		265.526	53.407	212.119	265.526
Debiti commerciali		7.229	7.229		7.229
Altri debiti (*)		3.998	3.895	103	3.998
Totale passività finanziarie	0	276.753	64.531	212.222	276.753

(*) 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	Quota corrente 31.12.11	Quota non corrente 31.12.11	
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	53.031			53.031	53.031
Crediti commerciali	7.030		7.030		7.030
Altri crediti (*)	535		368	167	535
Disponibilità liquide	4.702		4.702		4.702
Totale attività finanziarie	65.298	0	12.100	53.198	65.298
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		260.803	43.781	217.022	260.803
Debiti commerciali		6.496	6.496		6.496
Altri debiti (*)		6.621	6.235	386	6.621
Totale passività finanziarie	0	273.920	56.512	217.408	273.920

(*) 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

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Vendite immobili	2.738	15.458	(12.720)
Canoni di locazione (compresa Bolla e elisuperficie)	12.597	12.828	(231)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	742	1.013	(271)
Intermediazione immobiliare e creditizia	502	2.029	(1.527)
Prestazioni alberghiere	10.255	9.843	412
Recupero spese	2.159	2.090	69
Totale ricavi	28.993	43.261	(14.268)

25. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Proventi diversi	734	702	32
Totale altri proventi	734	702	32

Riguardano per la quasi totalità recupero spese.

26. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.054	707	347
Spese consorzio	2.666	2.569	97
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	3.626	1.302	2.324
Materie di consumo	692	714	(22)
Prestazioni servizi Hotels	1.829	1.637	192
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	525	640	(115)
Spese condominiali	1.436	536	900
Utenze e altre spese	1.668	1.359	309
Manutenzioni	800	859	(59)
Canoni concessioni edilizie	485	485	-
Pubblicità e promozione	910	1.107	(197)
Noleggi	590	551	39
Altre consulenze e prestazioni	147	274	(127)
Assicurazioni	333	335	(2)
Commissioni bancarie	239	184	55
Locazioni passive	177	119	58
Prestazioni sistemiche	105	22	83
Prestazioni lavoro interinale	-	2	(2)
Totale acquisti e servizi esterni	17.282	13.402	3.880

L'incremento nelle prestazioni si riferisce alle attività di ristrutturazione e alle indennità di avviamento già commentate nelle rimanenze. Tali incrementi sono stati considerati nella determinazione del valore delle rimanenze.

27. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Stipendi	6.115	5.492	623
Oneri sociali	1.836	1.893	(57)
Quota TFR e altri fondi del personale	570	438	132
Altri costi del personale	56	474	(418)
Totale costi del personale	8.577	8.297	280

La voce accoglie euro 300 migliaia (invariata rispetto al 2011) per compensi ad amministratori con cariche operative.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2012	2011	Variazione
Dirigenti	8,0	8,5	(0,5)
Impiegati/ Quadri	99,8	98,8	1,0
Operai	36,9	39	(2,1)
Totale	144,7	146,3	(1,6)

28. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
IMU	2.003	792	1.211
Imposte di registro	258	209	49
Altre imposte indirette	327	387	(60)
Multe e penalità	60	8	52
Oneri diversi di gestione	230	170	60
Totale altri costi operativi	2.878	1.566	1.312

29. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri			-
Accantonamento fondo svalutazione crediti	431	539	(108)
Totale accantonamento fondi	431	539	(108)

30. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo	-	(382)	382
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(26)	(1.054)	1.028
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(40)	(69)	29
Totale rilascio fondi	(66)	(1.505)	1.439

31. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Magazzino	1.229	(13.104)	14.333
Variazione delle rimanenze immobili	1.229	(13.104)	14.333
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	-	(90)	90
Totale variazione delle rimanenze	1.229	(13.194)	14.423

Effetto combinato della vendita di unità immobiliari, incrementi per lavori di ristrutturazione e indennità per la perdita di avviamento commerciale pagata.

32. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	247	143	104
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.628	1.662	(34)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	235	260	(25)
Totale ammortamenti	2.110	2.065	45

33. PLUSVALENZE / MINUSVALENZE DA REALIZZO ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Plusvalenza/minusvalenza cessione altri beni	6.816	-	6.816
Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti	6.816	-	6.816

Deriva dalla vendita di un area parcheggio a Torino.

34. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

34.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	525	813	(288)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	664		664
Interessi banche	146	66	80
Totale proventi finanziari	1.335	879	456

Al 31 dicembre 2012 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

35 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Interessi banche	6.209	7.658	(1.449)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.901	-	1.901
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	-	261	(261)
Interessi leasing finanziari	955	1.351	(396)
Interessi correlate	78	157	(79)
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	25	29	(4)
Interessi passivi terzi	12	15	(3)
Totale oneri finanziari	9.180	9.471	(291)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
MI.MO.SE S.p.A.	78	157	(79)
Banca Intermobiliare	-	-	-
Totale interessi passivi correlate	78	157	(79)

Al 31 dicembre 2012 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

36. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012 e 2011 sono:

(migliaia di euro)	2012	2011	Differenza
Imposte correnti- IRAP	703	485	218
Imposte correnti IRES	-	107	(107)
Imposte esercizi precedenti (IRES)	(1)	(29)	28
Imposte su reddito differite attive	(2.070)	-	(2.070)
Imposte su reddito differite passive	1.500	-	1.500
Totale imposte sul reddito del periodo	132	563	(431)

37. 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 al netto della quota imputabile all'esercizio in corso. Si veda nota 16 e 15.

38. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

38.1 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	2.548	2.450	98
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.548	2.450	98

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

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Crediti commerciali	6.747	7.030	283
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari correnti	12.212	20.804	8.592
<i>di cui parti correlate</i>	-	7	7
Crediti vari non correnti	111	167	56
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	19.070	28.001	8.931

38.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Rimanenze	216.726	215.497	(1.229)
Totale rimanenze	216.726	215.497	(1.229)

38.4 La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.12	31.12.11	Differenza
Debiti commerciali	7.229	6.496	733
<i>di cui parti correlate</i>	-	667	(667)
Debiti vari correnti	19.041	25.282	(6.241)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti per imposte	-	-	-
Debiti vari non correnti	103	386	(283)
Totale debiti commerciali e vari	26.373	32.164	(5.791)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1.296</i>	<i>667</i>	<i>629</i>

38.5 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	14.057	14.034	23
Totale fondi rischi ed oneri	14.057	14.034	23

38.6 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	53.424	53.031	(393)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	16	16	-
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	-
Totale crediti finanziari	53.440	53.047	(393)

38.7 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	36.497	39.354	(2.857)
Passività per locazioni finanziarie correnti	3.142	3.028	114
Debiti finanziari non correnti	166.558	173.618	(7.060)
Debiti finanziari correnti	50.111	40.599	9.512
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
Altre passività finanziarie correnti	154	154	-
Totale debiti finanziari	256.462	256.753	(291)

39. UTILE PER AZIONE

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto dell'anno attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'anno.

L'utile per azione diluito coincide con l'utile base, poiché non vi sono piani di stock option, obbligazioni convertibili, azioni o opzioni in circolazione diverse dalle azioni ordinarie. Di seguito sono esposti il reddito e le informazioni sulle azioni utilizzati ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito:

Euro	2012	2011
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(1.416.949)	(2.949.550)
Numero medio delle azioni ordinarie	71.372.233	71.372.233
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	(0,0198)	(0,0413)

40. IMPEGNI E RISCHI**40.1 Garanzie prestate**

	31.12.2012	31.12.2011
Garanzie personali	82.500	82.500
- Fideiussioni a favore di terzi	-	-
- Fideiussioni IPI a favore di controllate	82.500	82.500
<i>ISI per finanziamento Credito Bergamasco (ex BPL)</i> <i>82.500</i>		
Garanzie reali	458.975	424.135
Pegni	17.831	17.831
- <i>ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	67	67
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500	500
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	17.264	17.264
Ipoteche	441.144	406.304
- <i>ISI per Credito Bergamasco (ex BPL)</i> 60.000		
- <i>IPI Banco di Sardegna e Banca Marche</i> 19.306		
- <i>Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA</i> 34.000		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i> 145.000		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i> 21.000		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio</i> 51.000		
- <i>IPI Banca Intesa</i> 20.838		
- <i>IPI Veneto Banca</i> 18.000		
- <i>Montenapo 15 S.p.A. Veneto Banca</i> 72.000		
Impegni	1.500	
- <i>IPI impegno all'acquisto di immobili</i> 1.500		

In data 6 marzo 2012 IPI S.p.A ha stipulato un mutuo ipotecario con Veneto Banca per euro 10.000 migliaia, garantito da ipoteca, su immobile di proprietà in Torino per euro 18.000 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 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 ad una unità immobiliare di Via Magenta a Milano.

Il finanziamento in essere tra Manzoni S.r.l. e Banca Popolare di Sondrio per euro 30.000 migliaia è garantito da ipoteca per euro 31.960 migliaia.

In Montenapo 15 S.p.A., la garanzia ipotecaria di euro 72.000 migliaia è relativa al mutuo ipotecario stipulato nel 2011 con Veneto Banca per euro 40.000 migliaia.

Il finanziamento in essere tra ISI S.r. e Credito Bergamasco (ex Banca Popolare di Lodi) per euro 30.000 migliaia sull'immobile di Bologna in Via Darwin è garantito da ipoteca per euro 60 milioni.

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. è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale delle controllate Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.831 migliaia. Queste ultime società hanno inoltre rilasciato garanzie ipotecarie sugli immobili di proprietà per un totale di euro 150 milioni.

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 promuovere positivamente la vendita di appartamenti per i quali ha ricevuto incarico di vendita.

41. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

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./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)		
Montenapo 15 S.p.A. / MI.MO.SE. S.p.A.	2012				(78)		(8.060)	-	-
	2011				(157)	-	(13.998)	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / MI.MO.SE S.p.A.	2012					7	-		
	2011					7	-		
IPI Intermediazione 44 S.r.l. / MI.MO.SE S.p.A.	2012	72							
	2011								
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2012		(758)			-	(229)		
	2011		(694)			-	(58)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2012		(2.047)				(822)		
	2011		(1.972)				(371)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2012		(145)				(58)		
	2011		(144)				(22)		
IPI Intermediazione S.r.l. /Studio Segre	2012		(1)				(3)		
	2011		(8)				(3)		
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2012		(1)				(2)		
	2011		(16)				(1)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2012		(1)				(1)		
	2011		-				-		
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2012		(1)				(1)		
	2011		-				-		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2012		(16)				(3)		
	2011		(1)				(1)		
ISI S.r.l. / Studio Segre	2012		(1)				(1)		
	2011								
TOTALE CORRELATE	2012	72	(3.144)	-	(78)	7	(9.722)	16	-
	2011	-	(2.935)	-	(157)	7	(14.665)	16	-

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite e le prestazioni di servizi 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. Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010 ha approvato la disciplina sulle operazioni con parti correlate, ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, che prevede tra l'altro che il Consiglio di Amministrazione adotti procedure contenenti regole che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano IPI

IPI DOMANI S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il cui capitale sociale è posseduto per il 60% da Massimo Segre e per il 40% da Franca Bruna Segre) - detiene il controllo di IPI con il 93,334 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2012 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, a condizioni di mercato, che hanno determinato costi per servizi di euro 194 mila circa e debiti commerciali a fine anno per euro 97 mila circa.

Nel corso del 2012 la società Montenapo 15 S.p.A., a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile di Via Montenapoleone avvenuta nel 2011, ha parzialmente pagato il debito verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. per l'importo di euro 5.780.591 oltre a pagare gli interessi maturati dal 1° aprile 2011 al 31 dicembre 2012 per euro 235.367.

La società IPI Intermediazione S.r.l. ha percepito, dalla controllante indiretta MI.MO.SE S.p.A. una provvigione di euro 72.000 in seguito all'attività di intermediazione per l'acquisto di immobile da parte della controllante indiretta.

Gli importi relativi al Consorzio si riferiscono ai costi di gestione del comprensorio.

42. 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 prospettiche 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.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2012	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	637	49.628	77.786	97.836	225.887
Debiti locazioni finanziarie		3.142	18.886	17.611	39.639
Debiti commerciali terzi	4.403	2.159			6.562
Debiti commerciali verso correlate	6.747				6.747
Altri debiti (*)	2.825	1.070	103		3.998
Totale passività finanziarie	14.612	55.999	96.775	115.447	282.833
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.424		53.024
Crediti commerciali terzi	3.602	4.887			8.489
Fsc					(1.742)
Altri crediti terzi (*)	804		111		915
Disponibilità liquide	3.009	3.308			4.702
Totale attività finanziarie	7.431	8.195	53.535	-	65.404
Esposizione netta al 31 dicembre 2012	(7.181)	(47.804)	(43.240)	(115.447)	(217.429)

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2011	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	637	40.116	89.048	88.620	218.421
Debiti locazioni finanziarie		3.028	11.919	27.435	42.382
Debiti commerciali terzi	2.868	2.961			5.829
Debiti commerciali verso correlate	667	13.998			14.665
Altri debiti (*)	991	1.070	386		2.447
Totale passività finanziarie	5.163	61.173	101.353	116.055	283.744
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.031		53.031
Crediti commerciali terzi	4.305	4.209			8.514
Fsc					(1.484)
Altri crediti terzi (*)	368		167		535
Disponibilità liquide	4.702				4.702
Totale attività finanziarie	9.391	4.209	53.198	-	65.314
Esposizione netta al 31 dicembre 2011	4.228	(56.964)	(48.155)	(116.055)	(218.430)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso 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, dai parcheggi e dalla gestione degli alberghi. 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.

43. 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.

44. 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.

45. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

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, rendendo nuovamente disponibili le perdite pregresse per circa 34 milioni di euro.

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 oltretché essere molto oneroso.

12 marzo 2013

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Firma sull'originale

Allegato 1

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2012 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Compensi Consiglio di Amministrazione	568.766	-
Emolumenti spettanti al Collegio Sindacale della Controllante	49.976	28.024
Compensi alla Società di Revisione	153.945	13.134