

RELAZIONI E BILANCIO
Esercizio 2014





IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 71.372.233 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

R.E.A Torino n° 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di Mi.Mo.Se. S.p.A.

Indice

	Pag.
CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI	2
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	5
• Principali dati economico - finanziari	6
• Scenario di mercato	13
• Aree di attività	18
• Risorse umane	24
• Contenzioso	25
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	34
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	38
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	42
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	52
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	54
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	60
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA DI ESERCIZIO	62
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	63
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	64
• Conto Economico Complessivo	66
• Variazione Patrimonio Netto	67
• Rendiconto Finanziario	68
• Principi contabili e note esplicative	69
BILANCIO CONSOLIDATO	125
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	127
• Conto Economico Complessivo	129
• Variazione Patrimonio Netto	130
• Rendiconto Finanziario	131
• Principi contabili e note esplicative	132
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO	

Convocazione della Assemblea degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 067/2015 del 13.06.2015

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria e straordinaria presso la sede legale in Torino, , Via Nizza 262/59 per le ore 11:00 del 29 giugno 2015 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 30 giugno 2015 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Parte Ordinaria

1. Bilancio al 31 dicembre 2014. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2015-2017 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi.
3. Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2015 - 2017 e determinazione dei relativi emolumenti.

Parte Straordinaria

4. Aumento, a pagamento, del capitale sociale da euro 71.372.233 a euro 82.078.066.
5. Deleghe al Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 2420-ter e 2443 del Codice Civile; conseguente modifica dell'art.7 dello Statuto sociale . Deliberazioni inerenti e conseguenti.
6. Proposta di non ricostituzione delle riserve di rivalutazione ex Legge n. 72/1983 e Legge n. 413/1991. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

“Ricordiamo con rimpianto la Dottoressa Franca BRUNA SEGRE, Presidente del Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., che il 10 settembre 2014 è mancata. La dott.ssa Segre è stata artefice nel 2009 dell’assunzione del controllo di IPI S.p.A. da parte di Mi.Mo.Se. S.p.A. e del rilancio del Gruppo dopo le difficoltà dell’azionista di controllo di allora che avevano limitato l’attività”

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Esterino Ceria Claudio Recchi Ester Lamberto

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti convocata per l' approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2014.

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Milanese
Sindaci Effettivi	Antonio Massimo Musetti Carlo Re
Sindaci Supplenti	Tiziano Bracco Maurizio Storelli

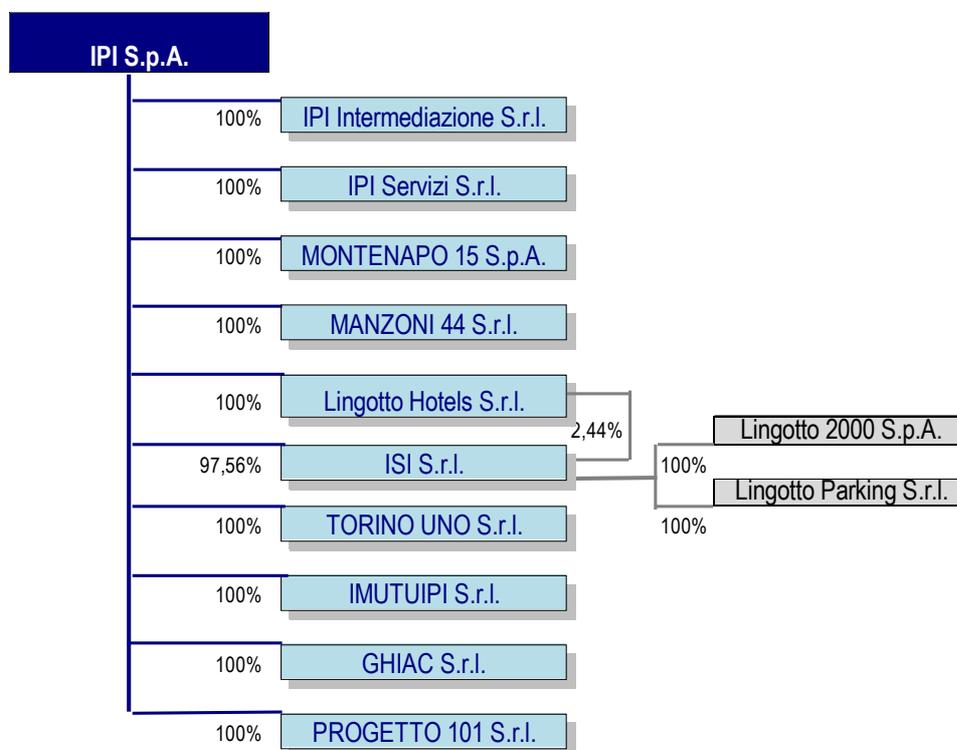
In carica sino all'Assemblea degli azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2014.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 11/04/2014 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2015.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2014



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	71.372.233
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	71.372.233

Azionisti

L'azionista principale risulta essere IPI Domani S.p.A. con 66.748.506 azioni pari al 93,521% del Capitale Sociale. Mi.Mo.Se. S.p.A. è unico azionista di IPI Domani S.p.A. e quindi ha il controllo di IPI S.p.A. sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento.



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO al 31 dicembre 2014

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2014, 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).

Indebitamento Finanziario Netto.

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.

Principali dati Economico-Finanziari Consolidati

	2014	2013
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	37,3	34,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	5,2	4,4
Risultato operativo (EBIT)	(6,8)	2,4
Risultato prima delle imposte	(16,9)	(7,5)
Risultato netto di periodo	(17,0)	(7,8)
Utile (perdita) complessiva	(22,9)	(3,4)
Dati Patrimoniali		
	31.12.2014	31.12.2013
Immobili	320,2	327,2
Indebitamento finanziario netto	213,3	199,1
Patrimonio netto	82,3	105,2
Capitale investito netto	295,6	304,3
	2014	2013
Numero medio dei dipendenti	152,0	145,3
Numero dipendenti al 31 dicembre	141	141
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	-21%	-7%
ROI – Redditività operativa	-2%	1%
ROS – Redditività dei ricavi	-19%	7%
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	2,59	1,89
Patrimonio netto per azione	1,15	1,47

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 11 e successive

Principali Dati Economico-Finanziari di IPI S.p.A.

	2014	2013
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	6,1	5,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	(2,1)	(1,3)
Risultato operativo (EBIT)	(15,0)	(2,3)
Risultato prima delle imposte	(19,9)	(7,7)
Risultato netto di periodo	(18,3)	(7,8)
Utile (Perdita) per azione espressa in euro (Risultato/n.azioni)	(0,13)	(0,11)
Dati Patrimoniali	31.12.2014	31.12.2013
Posizione finanziaria netta	(36,5)	(10,8)
Patrimonio netto	73,0	95,9

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il 2014 è stato un anno di timida ripresa del settore immobiliare, con la domanda sia per acquisto sia per locazione leggermente in crescita che ha comportato un, seppur minimo, incremento nel numero di transazioni con prezzi stabili. IPI nel 2014 ha incrementato le vendite di immobili, i ricavi nei servizi immobiliari, i canoni di locazioni e migliorato anche nell'attività non caratteristica ma strumentale della gestione alberghiera.

L'esercizio 2014 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- la vendita di immobili per 6,7 milioni di euro in crescita rispetto ai 5,7 milioni di euro del 2013;
- patrimonio immobiliare che, a valori di bilancio, si attesta sui 320,2 milioni di euro rispetto ai 327,2 milioni di euro del 2013;
- canoni di locazione per 13,3 milioni di euro in aumento rispetto ai 13 milioni di euro del 2013;
- un incremento del 29% dei ricavi di intermediazione e sostanzialmente invariati i ricavi nei servizi di consulenza, con una diminuzione dei ricavi degli appalti;
- ricavi in crescita del 5,5% circa nella gestione degli alberghi con un miglioramento dei margini;
- emissione di un prestito obbligazionario di 20 milioni di euro totalmente sottoscritto;
- l'aumento dell'indebitamento finanziario di 4 milioni, al netto della svalutazione del credito verso Porta Vittoria;
- la svalutazione del credito verso Porta Vittoria S.p.A. per 10 milioni di euro.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2014 sono:

	2014	2013
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	37,3	34,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	5,2	4,4
Risultato operativo (EBIT)	(6,8)	2,4
Risultato prima delle imposte	(16,9)	(7,5)
Risultato netto dell'esercizio	(17,0)	(7,8)
Utile (perdita) complessiva	(22,9)	(3,4)

Il risultato operativo e il risultato dell'esercizio sono fortemente determinati dalla svalutazione per 10 milioni del credito di oltre 53 milioni che IPI vanta nei confronti della società Porta Vittoria S.p.A.

Dati Patrimoniali	31.12.2014	31.12.2013
Immobili	320,2	327,2
Indebitamento finanziario netto	213,3	199,1
Patrimonio netto	82,3	105,2

Il Gruppo IPI nel 2014, , ha conseguito nella gestione ordinaria un margine operativo di 5,2 milioni di euro con un +14,29% sul 2013 e un risultato operativo, al netto della svalutazione di 10 milioni di euro del credito Porta Vittoria, positivo di 3,2 milioni di euro in progresso rispetto al 2013. Il miglioramento del margine operativo, pur non essendo state realizzate plusvalenze (nessuna nel 2014 rispetto ai 0,8 milioni del 2013), ha contribuito a contenere la perdita dell'esercizio 2014 che è stata di 7,0 milioni di euro, al netto della svalutazione del credito, rispetto ad una perdita 2013 di 7,8 milioni di euro. Il risultato complessivo – tenendo conto dell'effetto dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo – è una perdita nel 2014 di 12,9 milioni di euro, al netto della svalutazione rispetto ad una perdita di 3,4 milioni di euro nel 2013.

I dati economici e patrimoniali sono stati influenzati in misura importante dalla svalutazione del credito verso Porta Vittoria. Il credito ad oggi di oltre 53 milioni di euro, è sorto quando IPI ha ceduto la partecipazione che costituiva l'intero capitale sociale di Porta Vittoria S.p.A. proprietaria di un'area edificabile in Milano, viale Umbria – via Cena sulla quale sono stati poi costruiti oltre 160 appartamenti, 8 uffici, un albergo di 250 camere, 10 spazi commerciali, una fitness oltre a box e posti auto. Il credito con scadenza il 31 marzo 2015, era garantito dal pegno delle azioni che costituiscono l'intero capitale sociale di Porta Vittoria. Il complesso risulta sostanzialmente ultimato già nel 2014 e occorre procedere alla vendita per rimborsare i finanziamenti ricevuti compreso quello di IPI. Valutazione da parte di esperti indipendenti incaricati da Porta Vittoria stessa, nonché nostre valutazioni, confermano che il valore di vendita degli immobili realizzati è adeguato per pagare tutti i debiti. Di fatto la società Porta Vittoria, per ragioni non dichiarate, non ha mai effettivamente cercato di vendere e risulta inadempiente. Il recupero del credito passa attraverso procedure giudiziali di vendita degli immobili se non si raggiungono accordi di vendita controllata e

immediata da parte della società. Su queste basi sono state sviluppate ipotesi di rientro che prudenzialmente hanno portato a svalutare il credito di 10 milioni.

Abbiamo proposto il rinvio a sei mesi della convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio 2014 proprio per verificare l'eventuale inadempimento – come poi si è verificato – da parte di Porta Vittoria nel pagamento del credito (a gennaio 2015 aveva stipulato un preliminare di vendita e poi a marzo 2015 aveva ricevuto un'offerta di acquisto da una primaria società di gestione italiana) e per verificare l'esigibilità del credito stesso stante le diverse operazioni poste in essere dalla debitrice tra la fine 2014 e inizio 2015, operazioni tutte poi oggetto di contestazione giudiziaria da parte di IPI.

Il Credito Porta Vittoria, alla luce di quanto descritto, pur scaduto il 31 marzo 2015, resta classificato nei crediti a lungo in quanto non se ne prevede il suo incasso entro la fine dell'esercizio 2015. Anzi nella determinazione della svalutazione si è immaginato per l'attualizzazione un periodo di tre anni per l'incasso nell'ipotesi di vendita frazionata del complesso.

IPI ha un patrimonio immobiliare a valore di bilancio di 320,2 milioni di euro con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in almeno 420 milioni di euro, patrimonio che ha generato, per la parte locata, 13,3 milioni di euro di canoni di locazione nel 2014. La gestione del patrimonio immobiliare è stata improntata alla sua valorizzazione e la movimentazione è stata consequenziale.

Nei servizi professionali immobiliari IPI, attraverso le filiali dirette in sei città, è focalizzata nell'advisory: agency, property, valutazioni, due diligence, project management, ha incrementato i ricavi e la sua quota di mercato ponendo le basi per una ulteriore crescita e presenza nei prossimi esercizi

Il risultato consolidato dell'esercizio 2014 è una perdita di 17 milioni di euro, rispetto a una perdita di 7,8 milioni di euro del 2013.

Il risultato complessivo è una perdita di 22,9 milioni di euro (perdita di 3,4 milioni di euro nel 2013) rilevando nel risultato complessivo, oltre alla svalutazione di 10 milioni del credito di Porta Vittoria, principalmente l'effetto dei derivati contrattualizzati negli esercizi precedenti per la copertura del rischio tassi di interesse. I derivati di copertura hanno contribuito negativamente per 5,7 milioni di euro nel 2014 al risultato complessivo.

Il conto economico della gestione corrente 2014 evidenzia, al netto della svalutazione del credito di Porta Vittoria e in assenza di plusvalenze, un risultato dell'esercizio migliore rispetto a quello del 2013 grazie a un incremento dei ricavi ma anche per il contenimento dei costi, quindi con un miglioramento dei margini.

Per effetto di un +6% dei ricavi e il contenimento dei costi, il 2014 ha visto un miglioramento, sempre al netto della svalutazione di Porta Vittoria, del risultato operativo rispetto al precedente esercizio del 15,9%, grazie al contributo dato da tutte le attività: vendita immobili, locazioni, servizi immobiliari, attività alberghiera.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2014 per **320,2 milioni** di euro rispetto ai 327,2 milioni di euro di fine 2013. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, un portfolio dinamico e aree da sviluppo. La diminuzione in valore assoluto di 7,0 milioni di euro è l'effetto prevalente delle vendite, degli ammortamenti, dell'incremento di valore per interventi di ristrutturazione. Sono state operate rettifiche di valore (0,5 milioni) e un ripristino di valore (0,4 milioni) in base a due preliminari di vendita.

L'indebitamento finanziario netto è di 213,3 milioni di euro nel 2014 rispetto ai 199,1 milioni di euro del 2013. Il peggioramento dell'indebitamento finanziario netto, oltre alla svalutazione del credito di Porta Vittoria, è sostanzialmente riconducibile ad un cash flow negativo dall'attività del Gruppo. 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.

Con l'obiettivo di diversificare le fonti di finanziamento, nel 2014 è stato emesso un prestito obbligazionario di 20 milioni, scadenza 2021, riservato a investitori qualificati, al tasso del 7% fisso, rimborsabile per tranches dal 2017. Il prestito è altresì garantito da ipoteca di primo grado di 27 milioni iscritta sugli immobili in Firenze, Genova e Marentino. Il prestito è stato interamente sottoscritto e le obbligazioni sono ammesse alla negoziazione sul ExtraMOT Pro gestito da Borsa Italiana.

Nel 2015 saranno da rimborsare 15 milioni di euro di quote di mutui o finanziamenti essendo stata concessa, nei primi mesi del 2015, la moratoria su 108 milioni di debito. Per far fronte alla restante parte si sta operando per il rinnovo delle linee di credito a vista, per l'ottenimento di nuove linee di credito, per il recupero del residuo credito IVA.

La vendita degli immobili del Gruppo IPI, ovviamente, va' nella direzione di generare cassa necessaria allo scopo. L'inadempimento di Porta Vittoria nel pagare il credito IPI porta a dover considerare un intervento che rafforzi i mezzi propri per dare equilibrio alla situazione finanziaria.

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

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 63% a fine 2014 (64% al 2013) è un indice sostenibile.

Il **Patrimonio Netto** di euro 82,3 milioni di euro diminuisce per effetto solo del risultato dell'esercizio, che comprende la svalutazione di 10 milioni del credito di Porta Vittoria, unitamente all'impatto negativo per circa 5,7 milioni di euro dovuto principalmente dalla valutazione al fair value dei contratti derivati di copertura del rischio di variazione dei tassi di interesse.

Da pag. 33 e successive si trovano gli schemi di bilancio riclassificati comprensivi di indici.

Scenario di Mercato

Il mercato immobiliare

E' noto che lo stato di salute del settore immobiliare è direttamente collegato all'evoluzione e all'andamento generale dell'economia; il miglioramento delle prospettive macroeconomiche nei primi mesi del 2015, associato all'eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla BCE sta modificando in senso positivo gli indicatori di fiducia delle famiglie pur in un quadro ancora di grande incertezza e di persistente difficoltà di accesso al credito. I principali istituti di ricerca che a fine 2014 tendevano a rivedere al ribasso le previsioni anche per il 2015, stanno segnalando una prima debole inversione di tendenza. Naturalmente permangono gli effetti di una lunga stagnazione economica associata ad una carenza d'investimenti e a una crisi della domanda interna, per cui il processo di ripresa non potrà essere né lineare né rapido. Nelle famiglie però a fronte di una perdurante "propensione al risparmio" sembra diminuire la paura

di investire, ed anche i dati relativi al mercato del lavoro e ai pur sempre elevati tassi di disoccupazione appaiono in leggero miglioramento.

A fronte di un andamento economico ancora incerto seppur volto finalmente in positivo, anche l'auspicata ripresa del settore immobiliare avrà tempi più lunghi rispetto al passato. Il consuntivo dell'anno 2014 riscontra una realtà di mercato ancora in recessione dello 0,3-0,4%, con il volume delle compravendite in modesto incremento su base annua ma in decisa ripresa nell'ultimo trimestre, ed i prezzi che hanno continuato nella loro discesa, seppur leggermente rallentata rispetto ai picchi in negativo degli anni precedenti (- 5% per la residenza, - 5-6% per uffici e negozi e - 5,5% per i capannoni). Nonostante questo sia il quadro, i valori non pare abbiano ancora raggiunto un livello di stabilità e si stimano ancora in diminuzione.

Gli investitori stranieri, soprattutto statunitensi, russi, arabi e coreani, sono tornati a considerare l'Italia un Paese su cui puntare, attirati da prezzi ancora in ribasso, da possibili investimenti opportunistici ad alta redditività, ma anche incoraggiati dalla sensazione di una diminuzione del rischio Paese generato da una recente stabilità politica e dai primi risultati di una politica economica più attenta, che tende alla stabilizzazione dei parametri finanziari. L'interesse si è incentrato su immobili di prestigio a Milano e Roma e con una buona redditività, molto meno interessanti sono considerate invece le operazioni di sviluppo, ristrutturazione o valorizzazione. L'operazione di Porta Garibaldi a Milano sembra ben esemplificare come un'offerta di qualità possa essere apprezzata ed attrattiva per il mercato.

Ad ulteriore conferma di un cambiamento di rotta va segnalato che dall'ultimo trimestre dello scorso anno ad oggi anche nel settore commerciale, si è iniziato a percepire l'inizio di una inversione di tendenza.

In questa direzione va il dato registrato dall'ISTAT che mostra un incremento delle compravendite nel terzo trimestre 2014, con segnali di ripresa soprattutto nel comparto abitativo e ad uso economico, anche se la variazione 2014-13 sul totale nazionale si attesta su un modesto +0,4%.

Secondo l'analisi diffusa dall'agenzia di rating Standard&Poor's i prezzi degli immobili in Italia non mostreranno segnali di recupero nemmeno nel 2015. Per veder tornare il segno più, ormai

assente dal 2008, bisognerà aspettare il 2016, sul presupposto che per l'economia italiana si confermi un avvio di ripresa. Nell'ultimo trimestre dello scorso anno, qualcosa si è mosso sul fronte delle compravendite, tornate finalmente ad aumentare, ma sul lato dei prezzi l'Italia manca ancora l'obiettivo del turnaround. A spingere gli acquisti, soprattutto a Roma e nelle alte grandi città, sono state infatti proprio le quotazioni "deprese" di case e appartamenti, che sembrano destinate a mantenersi tali ancora per un po'. Così, tra ottobre e dicembre, le compravendite sono cresciute del 4,1%, mentre i prezzi sono diminuiti ancora del 3,8%.

Anche Nomisma nel suo primo Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2015 esprime valutazioni positive rispetto all'ipotesi di un cambiamento/ripresa del mercato, accompagnate comunque da considerazioni attente sulla gradualità dei processi in atto, sulla selettività della domanda a fronte dell'inadeguatezza qualitativa di una quota importante degli asset immobiliari e conseguente prospettiva di un repricing ancora significativo per gli immobili inefficienti o poco funzionali. La previsione è che a fronte di una ripresa delle transazioni, soprattutto nel comparto residenziale, i prezzi nel 2015 siano ancora in discesa, per stabilizzarsi nel 2016 e giungere ad una risalita nel 2017.

Il mercato immobiliare in Italia

Il mercato residenziale

Mentre i prezzi del mattone continuano a scendere sale ancora, ma meno che in passato, l'offerta di immobili in vendita: nel corso del secondo semestre 2014 la crescita registrata è pari al +5,7%, mentre considerando il 2014 nel suo complesso ci si ferma ad un +4,1%.

Il costante aumento di questa tipologia di offerta sta tuttavia rallentando a seguito del forte ridimensionamento del settore dell'edilizia, che produce sempre meno: secondo l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, redatto dall'ANCE, nel 2013 la produzione di nuove abitazioni è calata del 18,4%. L'indice Istat della produzione nelle costruzioni segna, nei primi 11 mesi del 2014, un ulteriore calo tendenziale del 7,1% che conferma la permanenza

della crisi del settore nel 2014. Il tessuto produttivo del settore delle costruzioni risulta sempre più ridimensionato: 18.000 imprese con oltre un addetto sono uscite dal mercato solo nel 2013 e circa 68.000 dal 2008. In progressivo aumento i fallimenti nel settore e, complessivamente dal 2009 ai primi 9 mesi del 2014 le imprese fallite risultano circa 15.800.

Diminuisce anche l'offerta di case in locazione (- 10,4%) fenomeno, questo, che offre una prova del calo della volontà degli italiani di mettere a reddito i propri immobili: complici l'alta tassazione e gli alti tassi di morosità registrati nel nostro Paese, il trend che emerge vede gli italiani più intenzionati a vendere il proprio immobile, piuttosto che continuare ad operare nel difficile mercato della locazione.

A livello nazionale l'andamento dei prezzi nelle città capoluogo di regione fa emergere un peggioramento in corrispondenza del secondo semestre 2014: complessivamente nel 2014 tutti i capoluoghi chiudono in negativo. Particolarmente significativo è il dato di Roma: la città ha subito un calo dei prezzi di vendita pari all'8,4% in un anno. Roma viene così superata da Firenze (solitamente seconda -0,5% nei sei mesi, -0,7% nei 12), mentre Milano, che pure cala del 3,1% in un anno, rimane il terzo capoluogo di regione della classifica.

L'anno 2015 potrebbe ricalcare quello appena concluso, anche se le previsioni dei maggiori operatori di mercato e degli studi di settore concordano su un lieve ottimismo.

Nelle grandi città si prevede ancora una leggera contrazione dei valori, nonostante la presenza di un maggior e rinnovato interesse da parte di investitori e famiglie, in particolare in realtà come Milano e Roma, ove il ribasso dei prezzi ha allargato la fascia dei possibili acquirenti di soluzioni immobiliari difficilmente perseguibili prima della crisi. Stesso andamento al ribasso anche nelle città minori o nell'hinterland anche in virtù della presenza di costruzioni invendute sia di nuova realizzazione sia di usato.

Una misura che invece potrebbe portare ad un miglioramento della performance del mercato è il mantenimento degli sgravi fiscali sulle ristrutturazioni per l'anno in corso, da cui si attendono possibile incremento delle transazioni e stabilizzazione dei prezzi.

Il mercato per il commercio e retail

L'andamento del mercato per il commerciale si presenta molto diversificato a seconda dei prodotti. In aumento la domanda per ristorazione, distribuzione automatica e discount, mentre soffrono gli ipermercati e le soluzioni più tradizionali.

Le principali firme continuano a cercare soluzioni centralissime posizionate nelle high street, dove i prezzi di vendita ed i relativi canoni mantengono i top price raggiunti: infatti i fatturati che tengono e non conoscono crisi sono quelli incentrati sul mercato del lusso e dei prodotti di marca.

Il mercato uffici / direzionale

L'andamento del mercato uffici e direzionale registra un trend in sofferenza (-10% medio) come riportano i dati dei maggiori analisti del mercato. Il mercato terziario, per sua natura, è pesantemente dipendente dall'andamento economico del Paese, ancora molto debole. Le aziende puntano alla riduzione delle spese fisse di funzionamento, al consolidamento degli spazi, alla rinegoziazione del canone, al riposizionamento in strutture nuove, più periferiche, ma in classe energetica più elevata, con contenimento dei costi di gestione, possibilità di parcheggio, servizio di trasporto pubblico e soprattutto con canoni concorrenziali.

La crescente offerta e disponibilità sul mercato (vacancy) costringe i proprietari d'immobili all'immissione del proprio prodotto in un mercato competitivo e al conseguente contenimento dei canoni richiesti, specialmente se riferiti ad unità immobiliari in classe energetica scadente o in posizioni difficilmente raggiungibili con i mezzi pubblici. La domanda di prodotto d'investimento prime è in costante crescita ma l'offerta spesso non risponde adeguatamente. Vengono richiesti edifici progettati con criteri di sostenibilità ambientale e in classi energetiche alte, caratteristiche presenti più facilmente nei complessi di nuova edificazione.

In queste condizioni, la previsione è che il trend negativo dei prezzi sia di compravendita sia di locazione continui per tutto il 2015; per una risalita dei prezzi occorrerà aspettare che la ripresa economica si stabilizzi e le Società necessitino di nuovi spazi operativi. I canoni sono previsti

in leggera riduzione anche nelle zone centrali delle maggiori città, almeno fino a fine anno. Aumentano i tempi necessari alla vendita o alla locazione, mediamente stabilizzati nell'intorno degli 11-12 mesi per la vendita e degli 12-18 mesi per la locazione; lo sconto sui canoni richiesti è mediamente pari al 15-17% e il rendimento medio si attesta nell'intorno del 5,5 - 6%.

Il mercato degli immobili ad uso produttivo - logistica

La crisi economica ha penalizzato principalmente i settori automotive, l'edilizia e i beni durevoli, con ripercussioni importanti anche nella grande distribuzione. I tempi medi di trattativa si sono ulteriormente dilatati, i prezzi di vendita e i canoni di locazione sono scesi mediamente di un 4-5%. Gli investitori richiedono posizioni strategiche e inquilini che garantiscano sicurezza di solvibilità, i costruttori cercano di sfruttare maggiormente la formula del "pre let" con realizzazioni confezionate su misura per gli utilizzatori finali. Le previsioni di mercato sono indirizzate verso una lenta ripresa dei volumi e dei valori.

Il settore logistico registra un andamento più favorevole, con una generale stabilizzazione dei valori e un mercato in lenta ripresa. Tali risultati sono in parte anche dovuti al rapido sviluppo dell'economia digitale e all'avvento dell'e-Commerce che in Europa vale circa il 5% dell'intero fatturato, in USA il 10% e che, nel nostro Paese, si prevede possa raddoppiare il proprio fatturato nel triennio 2013 -2016. I cambiamenti nella distribuzione devono adeguarsi alle diverse modalità di acquisto da parte della clientela, e la logistica deve divenire più reattiva nel rispondere alle richieste, adeguando anche i propri spazi sul territorio.

AREE di ATTIVITA'

Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è composto da immobili a reddito, da trading e da sviluppo.

Nella tabella seguente è rappresentato il patrimonio immobiliare, con i valori di bilancio dei beni classificati secondo la suddivisione gestionale.

	AL 31/12/2013			AL 31/12/2014		
	Società	Valore di Mercato	Valore contabile	Destinazione d'uso	Valore di Mercato 31.12	Valore contabile
Investimenti a reddito		302.970	233.268		321.970	231.943
Immobili da trading		73.284	70.196		68.994	64.266
Aree da sviluppare		24.720	23.779		29.200	24.001
Totale Patrimonio		400.974	327.243		420.164	320.210

Immobili a reddito

Gli immobili a reddito sono iscritti in bilancio per 232 milioni di euro, per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 274.532. Questi immobili hanno generato 13,3 milioni di euro di canoni e circa 12 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. Lo yield medio risulta così essere del 5,5%. Sulla base delle valutazioni interne ed esterne effettuate, si ritiene che il valore di mercato sia ben superiore a quello di bilancio.

Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 46.332 e magazzini mq 5.175, due alberghi per complessive 380 camere, parcheggi per 3.384 posti auto; un immobile in Milano via Montenapoleone di mq. 2.000 ad uso retail in locazione, quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.47.269

Questi immobili sono gestiti in un'ottica di ottimizzazione della redditività.

In una strategia di valorizzazione e gestione dinamica la società è disposta anche alla vendita di interi o porzioni degli immobili a reddito.

Importi in €/000	Investimento a lungo termine	Aree da sviluppare	Immobili da trading	Totale
Saldo al 31 dicembre 2013	233.268	23.779	70.196	327.243
Acquisti				0
Vendite			(6.221)	(6.221)
Costi incrementativi		222	534	756
Riclassifiche				-
Rivalutazioni (Svalutazioni)			(243)	(243)
Ammortamenti	(1.325)			(1.325)
Saldo al 31 dicembre 2014	231.943	24.001	64.266	320.210

Gran parte degli immobili a reddito sono stati conferiti nel mese di aprile 2015 in Sorgente RES SIQ sotto condizione del collocamento sul mercato delle sue azioni e conseguente ammissione alla quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana.

Immobili da trading,

Ubicati nelle grandi realtà urbane del nord e centro nord, il loro valore di bilancio al 31 dicembre 2014 è di 64 milioni di euro per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 77.000, senza considerare i terreni e boschi non edificabili. Le destinazioni di questi immobili sono diverse, dal residenziale agli uffici al produttivo. Sono destinati alla vendita nell'ambito di un processo di valorizzazione che per alcuni immobili consiste anche in interventi edilizi di ristrutturazione o riqualificazione. Nel corso del 2014 è proseguita la vendita frazionata del complesso in Milano, Corso Magenta e quella del fabbricato in Milano, Via Manzoni immobile interessato anche da un intervento di riqualificazione.

L'immobile di Firenze in via Campofiore oggi destinato a servizi – aree per impianti tecnologici, è invece classificato nel Regolamento Urbanistico in fase di approvazione come Area di Trasformazione AT.03.05 Ex Enel Campofiore, con destinazioni d'uso 80% Residenziale (comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato) e 20% Direzionale (comprensivo delle attività private di servizio).

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato nella primavera del 2015 e sarà di conseguenza avviato a breve il progetto di trasformazione

Sull'area di via Pianezza a Torino, oltre 44.000 mq di superficie territoriale, sono localizzati cinque immobili, tre dei quali locati ad uffici. L'area è stata inserita in un più vasto Programma di Rigenerazione Urbana promosso dal Comune di Torino a fine 2013, comprendente anche le aree ex Thyssen ormai dismesse. A fronte della cessione alla Città di una porzione per usi pubblici e al cambio d'uso dei residui da servizi per l'industria ad ASPI (attività di servizio alle persone e alle imprese) la slp complessiva verrebbe incrementata da una consistente quota di residenza. Vista la dimensione del Programma di Rigenerazione, i contenuti e l'iter della trasformazione sono ancora in fase di approfondimento.

Operazioni di sviluppo.

Le aree di proprietà che rientrano tra le operazioni di sviluppo sono Pavia, Napoli, Marentino, Torino, via Pianezza, Villastellone con una possibilità edificatoria di oltre 68.000 mq di SLP a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo. Il valore di bilancio di queste aree è di 24,7 milioni di euro pari a circa euro 481 €/mq di SLP realizzabile, valore che è ritenuto in linea con i correnti valori di mercato.

L'area ex Snia di Pavia è un'area industriale dismessa di oltre mq.170.000 di cui Torino Uno srl (controllata al 100% da IPI SpA) è proprietaria di circa il 28%. Il PGT approvato recepisce il progetto di Programma Integrato di Intervento proposto dai proprietari, che prevede la realizzazione di funzioni miste, residenziali, terziarie, commerciali per una SLP complessiva di mq. 107.000 di cui mq. 28.600 di competenza IPI. Sull'area sono presenti alcuni immobili vincolati dalla Soprintendenza; nel corso del 2014 sono state effettuate attività di demolizione dei pochi fabbricati residui non vincolati, con frantumazione, analisi e ricollocamento all'interno dell'area delle macerie derivanti dalle ultime demolizioni e da quelle effettuate anni prima (2006). Bonifica delle aree, elaborazione dello strumento attuativo e avvio della fase edilizia consentiranno l'attuazione dell'iniziativa.

Il complesso di Marentino (TO), già centro di formazione del gruppo FIAT ormai dismesso da anni, è costituito dalla Villa Monplaisir e da annesse aule, il tutto inserito in un vasto parco. Nel corso del 2014 è stata approfondita una proposta di riutilizzo della villa come polo ricettivo e centro didattico per lo sport e il tempo libero, oltre alla localizzazione della nuova edificabilità residenziale per una SLP di mq 5.800, come previsto dalla Variante al PRG. La proposta è stata sottoposta alla nuova Amministrazione Comunale insediatasi dopo le elezioni del 2014. Nel corso del 2015 si darà corso al progetto di Piano Particolareggiato attuativo della previsione urbanistica.

L'area di Napoli a destinazione ricettivo-alberghiero - per la quale sarebbe possibile richiedere un Permesso di costruire, previa dimostrazione di una condizione ambientale compatibile con le nuove destinazioni - è parte di un più vasto comparto urbano in cui sono in corso preliminari attività di bonifica ambientale. L'avvio del processo di valorizzazione avrà pertanto tempi piuttosto lunghi. Peraltro questa area è stata ed è ancora oggetto di occupazione abusiva da parte di persone che hanno realizzato baracche di fortuna, per cui è stata sporta denuncia/querela all'autorità giudiziaria con richiesta di sgombero che ha prospettato a breve dei provvedimenti e delle iniziative di sgombero

A Villastellone, area classificata tra gli immobili a trading, IPI è proprietaria di una consistente porzione di area industriale (circa 120.000 mq di superficie) ormai completamente dismessa, per la quale, nella Variante al Piano Regolatore adottata a fine 2013 ed approvata a febbraio 2015 è stata prevista la possibilità di trasformazione ad attività per il tempo libero, commercio e produttivo.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio con proprie strutture operative in Roma, Milano, Genova, Torino, Bologna, Padova, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione. Lo sforzo è stato quello di far rientrare IPI sul mercato come intermediario diretto, rispetto agli altri intermediari che sono strutturati per lo più in franchising, che ci qualifica nei confronti di investitori istituzionali, aziende e operatori economici.

L'intermediato nel 2014 è stato di 136 milioni di euro rispetto ai 40 milioni di euro del 2013; le provvigioni maturate sono state 2,2 milioni di euro (1,6 milioni di euro nel 2013)

Al 31 dicembre 2014 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per 960 milioni di euro rispetto ai 588 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Lo sviluppo delle attività corporate ha fatto sentire i suoi effetti positivi sui volumi e sui ricavi avendo per contro una diminuzione della media delle provvigioni.

Riconoscendo come tuttora valido il progetto di apertura di Filiali dirette, l'attuale situazione di mercato ci porterà, sempre di più, a mantenere viva la struttura con un posizionamento prevalente sul segmento degli immobili "corporate" cioè gli immobili degli investitori istituzionali, delle e per le aziende, gli studi professionali, gli edifici direzionali, produttivi e commerciali, i cantieri, e non ultima un'attenzione alle dismissioni dei patrimoni pubblici e privati. Tutto questo nell'ambito di un quadro di controllo dei costi e degli investimenti per rendere sostenibile la scelta di investire in questa attività.

La mediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2014 ha intermediato per 14,6 milioni di euro rispetto ai 14,2 milioni di euro del 2013. .

Servizi di advisory per la gestione, valutazione, consulenza, promozione e coordinamento di operazioni immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di advisory come property e facility management, la due diligence, le valutazioni e perizie, il project e development management.

L'attività, nel corso del 2014, si è focalizzata oltre che sul patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, su quello di alcuni soggetti istituzionali, fondi immobiliari e aziende. Diversi nuovi incarichi sono stati acquisiti, si è invertito il trend negativo e il continuo incremento diventa uno degli obiettivi per il 2015.

L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato circa 2.566 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di circa 1.072.000 mq., circa 338 contratti di locazione gestiti per 41 milioni di euro circa di canoni annui.

L'attività di Esperto Indipendente ha riguardato patrimoni per un valore di circa 1.287 milioni di euro, le valutazioni per conto terzi hanno riguardato patrimoni per un valore di circa 888 milioni di euro e quelle per il Gruppo IPI per un valore di circa 400 milioni di euro.

Sono inoltre proseguite le attività di Due Diligence Tecnica, soprattutto per la pubblica amministrazione, sia direttamente sia tramite RTI - Raggruppamento Temporaneo di Imprese.

Sono state allargate le attività di Project Management che oltre alle proprietà del gruppo IPI sono state effettuate anche a clienti terzi. Le attività di coordinamento di attività di Sviluppo immobiliare hanno riguardato principalmente gli immobili del gruppo IPI. E' proseguita l'attività di General Contractor per interventi di manutenzione straordinaria, principalmente su immobili del Gruppo IPI.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto (condotto in leasing) e NH Lingotto Tech, entrambi di quattro stelle, con 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

L'attività alberghiera non è considerata parte del core business di IPI, ma è solo strumentale alla valorizzazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera, per questo ci si avvale dell'organizzazione e brand del Gruppo alberghiero NH Hoteles.

Nel 2014 l'attività alberghiera ha avuto un buon incremento dei ricavi con un + 5% circa e una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 0,8 milioni di euro (0,7 milioni di euro nel 2013).

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2014 il personale dipendente di Gruppo, è composto da 141 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2014	31.12.2013
• Attività Immobiliari	62	61
• Attività Mediazione creditizia	3	4
• Attività Gestione parcheggi	5	5
• Hotels	71	71
Totale Generale	141	141

Il numero dei dipendenti risulta pressoché invariato.

Organico per categoria	31.12.2014	31.12.2013
• Dirigenti	7	7
• Impiegati	97	95
• Operai	37	39
Totale Generale	141	141

Complessivamente, il 23% dell'organico è composto da dirigenti e professional qualificati. Per quanto attiene la scolarità, il 20% dell'organico è in possesso del titolo di laurea.

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" dove circa il 35% del personale risulta di età inferiore o uguale ai 40 anni (media 43,3 anni), con una presenza femminile equivalente al 51%.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure: formazione in materia di riforma sul lavoro, di valutazione immobiliare e Certificazione Energetica, formazione specifica per i dipendenti che svolgono attività di mediazione creditizia. IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e IPI Servizi S.r.l., hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2008.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenzia in Lingotto Hotels S.r.l. tre casi di infortunio sul lavoro e uno in Lingotto Parking S.r.l., tutti di lieve entità.

Per quanto riguarda le altre informazioni obbligatorie sul personale e sull'ambiente non si evidenziano casi e/o eventi riconducibili a: morti sul lavoro; addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing; danni causati all'ambiente; sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati o danni ambientali; emissioni gas ad effetto serra.

Contenzioso

IPI e alcune società del Gruppo sono coinvolte in liti giudiziarie. Per i contenziosi in essere sono stati appostati adeguati fondi a bilancio, ogni qualvolta l'accoglimento della pretesa di controparte fosse ritenuta probabile. I contenziosi di maggiore rilevanza tuttora pendenti sono:

- Porta Vittoria s.p.a. – verso la quale IPI vanta un credito di oltre 53 milioni garantito dal pegno delle azioni della società stessa - senza alcuna valida ragione economica si è appurato che nel maggio 2014 aveva rilasciato una fideiussione di 65 milioni nell'interesse della propria controllante, violando il contratto di finanziamento e l'atto di pegno, per questo, risultati vani i tentativi di ottenere una postergazione da parte del beneficiario della fideiussione se non la revoca della stessa, IPI ha dichiarato Porta Vittoria decaduta dal beneficio del termine. A fine 2014 la fideiussione è stata escussa e l'assemblea degli azionisti di Porta Vittoria – con una delibera viziata per

cui è stata impugnata – ha approvato una situazione patrimoniale rilevando il debito/costo per la fideiussione escussa (e non il credito in surroga verso la controllante) che ha portato il patrimonio netto ad essere negativo, per cui è stata deliberata la riduzione del capitale sociale e un aumento sottoscritto interamente dal terzo creditore con il che è stato eliminato il pegno a favore di IPI. Stante l'inadempimento di Porta Vittoria a pagare il credito scaduto il 31 marzo 2015 è in essere un giudizio volto ad ottenere la condanna di Porta Vittoria al pagamento, un giudizio volto ad ottenere l'annullamento della delibera assembleare che con la riduzione del capitale sociale ha fatto venir meno il pegno in violazione del patto di pegno;

- il giudizio radicato da un professionista nei confronti di IPI Porta Vittoria S.p.A. (contenzioso rimasto in carico a IPI S.p.A. anche dopo la cessione della partecipazione) che si è risolto in primo grado con la parziale soccombenza di IPI per un importo di € 142.000 a fronte di un'iniziale richiesta di € 3 milioni, pretesi per l'attività di project manager, asseritamente svolta. Dopo la chiusura dell'esercizio, in appello interposto dal professionista è stata confermata la sentenza di primo grado;
- Un avvocato che vantava crediti verso terzi, per recuperare le proprie spettanze, ha citato in giudizio IPI S.p.A., Tikal Prima S.A., PASI S.A. e Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. in liquidazione al fine di sentire accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 codice civile "dell' Accordo Quadro del 26.08.2009", del conseguente atto di esecuzione degli accordi del 11.11.2009: cessione della IPI Porta Vittoria s.p.a. nonché delle cessioni di credito e relative compensazioni intervenute tra le parti nel periodo immediatamente antecedente. La richiesta troverebbe il suo presupposto dalla mancata soddisfazione di crediti professionali per oltre 3 milioni di euro maturati dal legale. è in fase istruttoria.
- La curatela del Fallimento di Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. ha richiesto, con autonoma domanda giudiziale, l'accertamento dell'inefficacia dell'atto di cessione di un suo credito a favore di PASI vantato nei confronti di Tikal Plaza S.A.. verso IPI e conseguentemente l'inefficacia di tutti quegli atti che hanno portato all'esecuzione dell'"Accordo Quadro del 26 agosto 2009" in quanto lesivi rispetto al credito inizialmente vantato dal Fallimento nei confronti di Tikal Plaza S.A.. E' stato altresì

richiesto, per l'effetto, l'assoggettamento ad esecuzione forzata dei diritti trasferiti ed in particolare quello di escutere il credito vantato nei confronti di IPI da Tikal Plaza S.A., credito ceduto da questa a PASI S.A.. La causa, che vede convenute tutte le società interessate, è chiamata in prima udienza avanti il Tribunale di Milano nell'aprile 2015.

- La lite giudiziaria tra la Lingotto Parking e il Comune di Torino relativamente al criterio di determinazione del canone di concessione dei parcheggi a uso pubblico nel complesso del Lingotto si è risolta a favore della Lingotto Parking in entrambi i due gradi di giudizio, attraverso la revoca delle ingiunzioni emesse dal Comune di Torino. Il rilievo di natura economica era di circa € 330.000. Nel contempo è stata avviata causa analoga avanti il TAR quale organo giurisdizionale parimenti competente, al fine di ottenere una pronuncia in ambito amministrativo circa la legittimità dell'applicazione del canone concessorio richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola nello specifico, i rapporti tra pubblico e privato. La pronuncia in primo grado è stata di rigetto della domanda di Lingotto Parking ed è attualmente pendente ricorso, avverso tale decisione, avanti il Consiglio di Stato.
- Nell'ambito di un progetto di riqualificazione di un complesso industriale dismesso in Pavia denominato "Ex Snia Viscosa" di cui Torino Uno s.r.l. è proprietaria di parte dell'area per 47.700 mq, quest'ultima ha convenuto in giudizio la Società proprietaria della porzione maggiore dell'area al fine di veder accertato l'obbligo contrattuale di provvedere alle bonifiche della parte di area di proprietà di Torino Uno s.r.l. (di cui IPI è unico socio) e di conseguenza condannarle in solido all'esecuzione di tutte le attività di bonifica occorrenti. In altri termini IPI aveva acquistato questa porzione di area con l'impegno da parte dei cedenti a bonificarla a loro cura e spese, impegno per ora disatteso. E' stato inoltre richiesto giudizialmente alle medesime convenute il risarcimento di tutte le spese di bonifica eventualmente effettuate da Torino Uno per attività eventualmente imposte dalle Autorità Amministrative nonché la liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area. La causa è attualmente in corso, in attesa di istruttoria. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non

essendo stato ancora redatto un progetto nemmeno un piano di caratterizzazione completo. Tuttavia la quota di costo relativa all'area di Torino Uno srl è di stimata in circa 5 milioni

- Fiat CEI in liquidazione ha promosso causa per il recupero del deposito in denaro che aveva versato e che IPI deve utilizzare per il pagamento delle bonifiche che Spilamberto Green Village deve fare e a cui non ha rinunciato. IPI si è resa disposta alla restituzione del residuo deposito di 1,07 milioni a condizione di avere dalla Spilamberto Green Village la liberatoria. Non si è ancora concretizzato ciò e nel frattempo Fiat CEI ha ottenuto un provvedimento esecutivo contestato da IPI e per il quale ci sarà udienza a fine giugno.
- E' pendente l'appello della Caronte S.p.A. contro la sentenza del Tribunale di Roma che ha riconosciuto a IPI il diritto alla restituzione di 1,6 milioni di euro di commissioni di intermediazione pagate negli anni 2005/2006 a fronte della concessione di finanziamenti e leasing. La Caronte ha cominciato a riconoscere una parte dell'importo che la sentenza di primo grado ha riconosciuto a IPI.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

In conseguenza delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni alla capogruppo e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. Le società suddette accantonarono nei precedenti esercizi esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2,8 milioni di euro.

A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate fu notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale scaturì, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate notificò il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.

Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate manifestò per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La società, assistita dai propri consulenti, predispose le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali trovavano motivazione i presupposti secondo i quali si strutturano le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o aggiramento di obblighi o divieti.

Ancorché la società avesse ritenuto che le operazioni a suo tempo poste in essere avessero avuto valide ragioni economiche e non fossero elusive, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni furono state realizzate.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a IPI e alla controllata ISI degli avvisi di accertamento di imposte che sarebbero state dovute principalmente a seguito delle operazioni di conferimenti/cessioni di aziende ritenute elusive effettuate nel 2005 nell'ambito del Gruppo IPI. La richiesta della Agenzia – che la società contestò presentando ricorsi alla Commissione Tributaria competente - era di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni minime e gli interessi, l'onere a carico del Gruppo sarebbe stato di oltre 45 milioni di euro) a fronte dei quali, pur nella convinzione che non fossero dovuti, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni euro portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI ed ISI, con il supporto dei propri consulenti fiscali, contestarono i rilievi presentando ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati accogliendoli nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing; i ricorsi venivano respinti in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

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

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale ; IPI ed ISI si sono ritualmente costituite in giudizio presentando appello incidentale La Commissione Tributaria Regionale, nel primo semestre 2013, con Sentenza n. 77/22/13, ribaltando il giudizio della Commissione Provinciale ha confermato l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva contestata dalla Agenzia delle Entrate, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – su altre posizioni sempre riferita al 2005.

IPI ha interposto ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiesto alla Commissione Tributaria Regionale la sospensione della riscossione.

In data 21/02/2014, il Collegio ha accolto l'istanza di sospensione subordinandola a iscrizione volontaria di ipoteca da parte delle società richiedenti su beni immobili liberi e eventualmente per il residuo su quelli già vincolati In data 17 ottobre 2014 le società hanno trasmesso all'Ufficio fiscale l'atto di iscrizione volontaria di ipoteca, Rogito Notaio Lazzaroni, registrato a Torino il 15 ottobre 2014, su immobili in Napoli, Villastellone e Torino, via P.Amedeo per un totale di Euro 33,9 milioni.

Nel corso del mese di dicembre 2011, inoltre, furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a ISI due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES (quest'ultimo notificato anche ad IPI in qualità di società consolidante e responsabile solidalmente). L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu prontamente impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES fu annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto fu notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale motivò il proprio comportamento con il fatto che i termini di decadenza dovevano intendersi raddoppiati (non quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione bensì otto) in quanto la violazione contestata avrebbe comportato l'obbligo di denuncia penale. Con tale atto impositivo, preceduto, analogamente all'esercizio 2005, da una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive cui la società ha ottemperato nei termini, vennero disconosciuti gli effetti fiscali

derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11.536.308 oltre a sanzioni ed interessi; in base alla normativa fiscale di recente introduzione, IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del gruppo accumulate nei precedenti esercizi, ha comunicato in forma telematica all'Agenzia delle Entrate la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne è seguita la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio ha compensato il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI hanno quindi presentato nei termini di legge ricorso in Commissione Tributaria per ottenere nel merito l'annullamento del rilievo contestato, oltre che per impugnare i vizi di forma e di sostanza dell'intero procedimento accertativo, confidando comunque che, al termine dell'iter contenzioso che si auspica favorevole, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientri nella disponibilità del gruppo.

In data 21 gennaio 2013 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale che ha accolto i ricorsi in punto IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritorneranno nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34.958.510. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803 ed è già stata parzialmente versata. In data 3/10/2013 l'Ufficio ha notificato alla Società ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 29/03/13. In data 2/12/2013 la Società ha notificato all'Ufficio le proprie controdeduzioni e appello incidentale. La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 1451/38/14 del 17 novembre 2014, ha confermato le decisioni dei Giudici di prime cure. L'Agenzia delle Entrate tramite l'Avvocatura dello Stato ha proposto ricorso per Cassazione.

Gli accertamenti a carico delle altre società del Gruppo

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

complessivamente a circa Euro 0,3 milioni (le richieste complessive ammontavano a circa 1,1 milioni di Euro).

A seguito della presentazione di ricorso, le udienze dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino hanno visto riconoscere interamente le ragioni di Lingotto Hotels (tutti i rilievi sono stati annullati ad eccezione di uno di importo immateriale). Quanto a Frala (incorporata da IPI), i giudici hanno annullato parzialmente i rilievi operati dall'Ufficio confermando unicamente la contestazione relativa alla presunta indebita deduzione di costi per difetto di inerenza e documentazione.

Alla luce degli esiti del primo grado di giudizio, si è ritenuto congruo il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

In relazione al contenzioso di Lingotto Hotels, l'Ufficio fiscale ha presentato appello contro la sentenza che ha visto annullare pressoché interamente i rilievi operati; la società ha presentato nei termini le proprie controdeduzioni. In data 18/11/2013 è avvenuta la trattazione ed è stata pronunciata la Sentenza 176/38/13 con cui i Giudici hanno rigettato l'appello presentato dall'Ufficio.

L'Agenzia delle Entrate, tramite l'Avvocatura dello Stato, ha proposto ricorso per Cassazione;

Quanto al contenzioso Frala, la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, la società e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. E' d'obbligo precisare che per uno dei due rilievi in relazione ai quali i Giudici hanno accolto il ricorso di IPI, l'Ufficio fiscale non ha presentato appello e pertanto, sul punto specifico (del valore di circa Euro 0,2 milioni), la Sentenza è passata in giudicato. In data 2 luglio 2013 si è tenuta l'udienza di trattazione del ricorso in appello dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale;

i Giudici della CTR, con Sentenza 178/36/13, depositata in data 15 dicembre 2013, hanno confermato le decisioni impugnate e rigettato gli appelli.

La Società ha proposto ricorso per Cassazione. Nel mese di novembre 2011 è stato inoltre notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai fini soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale viene recuperata l'imposta sui costi ritenuti non inerenti e

documentati nell'esercizio 2005 (di cui al contenzioso di cui già si è detto). La società ha presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. Con Sentenza n. 1369/04/14 del 10 aprile 2014, depositata in data 26 giugno 2014, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto le motivazioni della società accogliendo integralmente il ricorso. L'Ufficio fiscale ha appellato la Sentenza nel corso del mese di febbraio 2015.

Relativamente alla verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000, è stato notificato nel corso del mese di luglio 2012 un accertamento ai fini IVA per l'esercizio 2008 con il quale è stato contestato un rilievo di importo immateriale e privo di pregio relativo a note di credito per conguaglio spese emesse a favore di clienti. In data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso all'Ufficio fiscale. In data 11 giugno 2015 è fissata l'udienza per la trattazione del ricorso.

Alla società IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l. è stato infine notificato un avviso di accertamento nel corso del mese di agosto 2014 ai fini dell'imposta di registro in relazione all'atto di cessione d'azienda avente per oggetto l'attività di mediazione creditizia dalla stessa società a IMUTUIPI S.r.l.. L'importo accertato è immateriale (un migliaio di euro), è stato presentato ricorso nel corso del mese di novembre 2014,

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali; non essendo più tenuta non ha elaborato il documento programmatico sulla sicurezza

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2014	2013
Vendite immobili	6.680	5.720
Canoni di locazione	13.271	12.954
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	870	1.104
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.025	1.572
Prestazioni alberghiere	11.532	10.921
Recupero spese	1.729	1.793
Ricavi	36.107	34.064
Altro	1.198	395
Altri ricavi	1.198	395
VALORE DELLA PRODUZIONE	37.305	34.459
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(5.923)	(941)
Acquisti di materiale e servizi esterni	14.692	17.776
Costo del Personale	8.552	8.532
Altri costi operativi	2.855	3.257
Accantonamento fondi	50	205
TOTALE COSTI	26.149	29.770
Rilascio fondi	10	292
Margine operativo lordo (EBITDA)	5.243	4.040
Ammortamenti	2.002	2.057
Svalutazione Credito Porta Vittoria	10.000	-
Minusvalenze (Plusvalenze)		(813)
Risultato operativo	(6.759)	2.796
Proventi (oneri finanziari)	(10.153)	(10.332)
Proventi (oneri straordinari)	-	-
Risultato Ante Imposte	(16.912)	(7.536)
Imposte	(98)	(265)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(17.010)	(7.801)

Si rimanda ai commenti di pag.11 e seguenti

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>		
	2014	2013
Rimanenze	209.899	215.820
Crediti Commerciali	3.246	3.303
Debiti Commerciali	8.575	8.703
Capitale Circolante Netto Operativo	204.570	210.420
Altre Attività Correnti	9.561	11.225
Altre Passività Correnti	16.774	15.507
Capitale Circolante Netto	197.357	206.138
Immobilizzazioni Materiali	112.836	113.170
Immobilizzazioni Immateriali	230	242
Partecipazioni	33	74
Crediti a lungo termine	87	103
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	115.256	115.659
TFR e Altri fondi relativi al personale	2.137	2.293
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	14.889	15.222
Totale Fondi	17.026	17.515
Capitale Investito Netto	295.587	304.282
Patrimonio Netto	82.269	105.160
Totale Patrimonio Netto	82.269	105.160
<i>Cassa e Banche</i>	(7.944)	(5.992)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(43.650)	(53.551)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	190.986	157.445
<i>Debiti finanziari a breve</i>	43.412	67.863
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	30.514	33.357
Indebitamento Finanziario Netto	213.318	199.122

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2014	2013
AF = Attività fisse	115.256	115.659
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	209.899	215.820
LD = Liquidità differite (crediti)	56.457	68.079
LI = Liquidità immediate	7.944	5.992
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	82.269	105.160
PF = Passività fisse	238.606	208.317
PC = Passività correnti	68.681	92.073
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	389.556	405.550
TP = Totale passività	389.556	405.550
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	274.300	289.891
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 32.987	- 10.499
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	205.619	197.818
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	- 4.280	- 18.002

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2014	2013
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,78	2,71
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,71	0,91
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	3,22	2,46
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,27	0,35
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	3,99	3,15
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,94	0,80
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	11,12	12,43
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,72	2,04
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,21)	(0,07)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	0,01
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(0,19)	0,07
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,15	0,12
Efficienza			
Giorni d'incasso		33	29
Giorni di pagamento		212	179

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempi superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

L'indebitamento finanziario netto è di 213,3 milioni di euro al 31 dicembre 2014 rispetto ai 199,1 milioni di euro del 2013

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2014	31.12.2013
A.	Cassa	40	37
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	7.904	5.955
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	7.944	5.992
E.	Crediti finanziari correnti	-	16
	<i>- di cui v/ terzi</i>		
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>		
	<i>- di cui v/ collegate</i>	-	16
F.	Debiti bancari correnti	(30.427)	(38.659)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(12.372)	(28.323)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(613)	(881)
	<i>- di cui v/ parti correlate</i>	-	-
	<i>- di cui v/ altri</i>	(613)	(881)
	<i>- di cui v/ banche per finanziamenti</i>	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(43.412)	(67.863)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(35.468)	(61.855)
K.	Debiti bancari non correnti	(171.311)	(157.445)
L.	Crediti finanziari non correnti	43.650	53.535
M.	Altri debiti non correnti	(50.189)	(33.357)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(177.850)	(137.267)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(213.318)	(199.122)

La variazione è da imputare in prevalenza alla svalutazione per 10 milioni del credito verso Porta Vittoria

Andamento economico e finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2014	2013
Vendite immobili	1.760	1.000
Canoni di locazione	2.963	3.054
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	-	144
Recupero spese	152	176
Ricavi	4.875	4.374
Altro	1.191	1.250
Altri ricavi	1.191	1.250
VALORE DELLA PRODUZIONE	6.066	5.624
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(2.119)	(1.027)
Acquisti di materiale e servizi esterni	2.839	2.575
Costo del Personale	2.425	2.541
Altri costi operativi	728	737
Accantonamento fondi	28	141
TOTALE COSTI	6.020	5.994
Rilascio fondi		66
Margine operativo lordo (EBITDA)	(2.073)	(1.331)
Ammortamenti	152	257
Svalutazione credito Porta Vittoria	10.000	
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(2.793)	(736)
Risultato operativo	(15.018)	(2.324)
Proventi (oneri finanziari)	(4.905)	(5.417)
Imposte	1.597	(13)
Utile (perdita)	(18.326)	(7.754)

Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2014	2013
Rimanenze	71.178	73.297
Crediti Commerciali	573	585
Debiti Commerciali	1.918	2.056
Capitale Circolante Netto Operativo	69.833	71.826
Altre Attività Correnti	14.605	12.054
Altre Passività Correnti	3.739	3.297
Capitale Circolante Netto	80.699	80.583
Immobilizzazioni Materiali	161	209
Immobilizzazioni Immateriali	77	81
Partecipazioni	39.497	36.611
Crediti a lungo termine	82	82
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	41.887	39.053
TFR	507	689
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.297	12.297
Altre passività a lungo termine	211	35
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	13.015	13.021
Capitale Investito Netto	109.571	106.615
Patrimonio Netto	73.044	95.850
Totale Patrimonio Netto	73.044	95.850
<i>Cassa e Banche</i>	(3.078)	(2.652)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(137.219)	(144.412)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	113.612	94.951
<i>Debiti finanziari a breve</i>	40.915	38.994
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	22.297	23.884
Indebitamento Finanziario Netto	36.527	10.765

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2014	2013
AF = Attività fisse	41.887	39.053
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	71.178	73.297
LD = Liquidità differite (crediti)	152.397	157.051
LI = Liquidità immediate	3.078	2.652
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	73.044	95.850
PF = Passività fisse	148.713	131.821
PC = Passività correnti	46.783	44.382
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	268.540	272.053
TP = Totale passività	268.540	272.053
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	226.653	233.000
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	31.157	56.797
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	179.870	188.618
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	108.692	115.321

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2014	2013
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	5,29	5,83
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	1,74	2,45
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,42	1,65
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,37	0,54
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	4,84	5,25
Indice di liquidità	LI+LD/PC	3,32	3,60
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	8,51	7,48
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,48	1,25
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,25)	(0,08)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,06)	(0,01)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(3,08)	(0,53)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(0,43)	(0,47)
Efficienza			
Giorni d'incasso		43	49
Giorni di pagamento		247	291

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte una tempistica superiore all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 della Capogruppo è negativa per **36,5 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 10,8 milioni di euro del 2013. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2014	31.12.2013
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali <i>- di cui v/parti correlate</i>	3.078 -	2.652 -
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.078	2.652
E. Crediti finanziari correnti <i>- di cui v/parti correlate</i> <i>- di cui v/terzi</i>	93.569 93.569 -	17.498 17.498 -
F. Debiti bancari correnti	(15.678)	(20.111)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.019)	(8.845)
H. Altri debiti finanziari correnti <i>- di cui v/parti correlate</i> <i>- di cui v/terzi</i>	(17.064) 16.451 (613)	(10.038) (9.157) (881)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(39.761)	(38.994)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	56.886	(18.844)
K. Debiti bancari non correnti	(95.091)	(94.951)
L. Crediti finanziari non correnti <i>- di cui v/parti correlate</i>	43.650 -	126.914 73.379
M. Altri debiti non correnti	(41.972)	(23.884)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(93.413)	8.079
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(36.527)	(10.765)

Il peggioramento è sostanzialmente riconducibile alla valutazione al fair value dei derivati di copertura rischio tassi di interesse, e all'andamento della gestione finanziaria influenzato anche da quella economica.

I crediti finanziari non correnti si riferiscono al credito verso Porta Vittoria S.p.A svalutato di 10 milioni (43 milioni di euro scaduto il 31 marzo 2015) sorto a seguito dell'operazione di cessione, avvenuta a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria, per cui si rimanda ai commenti inseriti nel paragrafo illustrante il rischio di credito e a quanto indicato nelle note illustrative

Andamento società controllate

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di beni immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Genova, Bologna, Padova e Roma. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 34 persone. A fine 2014 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 881 milioni di euro di vendite e per 18 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	2.162	1.548	614
Altri Proventi	53	212	(159)
EBITDA	(1.342)	(1.906)	564
EBIT	(1.396)	(1.974)	578
Risultato ante imposte	(1.429)	(1.834)	405
Utile (Perdita)	(1.429)	(1.834)	405

La pesante diminuzione delle transazioni sul mercato ha penalizzato oltremodo il rilancio di IPI Intermediazione

L'incremento dei ricavi è riconducibile alla timida ripresa del mercato immobiliare e al riconoscimento che la società inizia ad avere anche a livello corporate.

A fine esercizio la Controllante ha provveduto a versare in conto copertura perdite 1,2 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è positiva per un importo di 1.557 mila euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

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

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	1.365	1.341	24
Ricavi per appalti	408	851	(443)
Altri Proventi	11	4	7
EBITDA	(421)	(305)	(116)
EBIT	(421)	(310)	(111)
Risultato ante imposte	(371)	(308)	(63)
Utile (Perdita)	(398)	(330)	(68)

I ricavi, non considerando quelli derivanti da appalti di lavori edili e di impianti e quelli infragruppo, sono sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

L'esercizio 2014 si è caratterizzato per l'acquisizione di contratti pluriennali da nuovi clienti, sia privati che pubblici.

Il risultato 2014 è ancora negativo per 398 mila euro e sconta costi del personale non ripetibili di circa 120 mila euro.

E' in atto un processo di trasformazione volto al cambio generazionale con l'obiettivo di mantenere e implementare le competenze sviluppate nel corso dei decenni di attività.

L'obiettivo della società è di proseguire nell'acquisizione di nuovi clienti e quote di mercato in modo da valorizzare le professionalità e le potenzialità della società per realizzare ricavi di ammontare rilevante e con un risultato d'esercizio positivo.

Nel corso del 2014 la controllante ha provveduto a dotare la società di una adeguata riserva copertura perdite con un versamento di 0,6 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è positiva per un importo di 591 mila euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

MANZONI 44 S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società ha in vendita le unità immobiliari del fabbricato in Milano, via Manzoni 44 a destinazione commerciale-terziario-residenziale,

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	2.961	10.744	(7.783)
Altri Proventi	1	1	0
EBITDA	(603)	(349)	(254)
EBIT	(603)	(349)	(254)
Risultato ante imposte	(1.838)	(1.631)	(207)
Utile (Perdita)	(1.838)	(1.631)	(207)

Nel corso del 2014 sono stati effettuati ulteriori lavori di ammodernamento .

I ricavi derivano dalla vendita di un'unità immobiliare ad uso commerciale e riaddebiti spese condominiali

Nell'esercizio è stata effettuata la svalutazione del valore di un appartamento a fronte di un preliminare con un prezzo di vendita inferiore di euro 0,5 milioni rispetto al valore di bilancio.

Inoltre i contenuti margini e l'ancora insufficiente volume di vendite non coprono gli interessi passivi che determinano, al netto della svalutazione di magazzino, per la quasi totalità il risultato.

La società ha in essere un'apertura di credito ipotecaria di circa 12 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è negativa per 18,2 milioni di euro.

Nel corso del 2014 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto copertura perdite di 1,15 milioni di euro e la rinuncia di un credito per 2 milioni di euro.

**ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA DA IPI S.P.A. AL 97,56%
E PARTECIPATA DA LINGOTTO HOTELS SRL AL 2,44%**

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna ,Firenze e Torino che si intendono vendere, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	3.887	3.473	414
Altri Proventi	10	0	10
EBITDA	2.069	1.650	419
EBIT	2.015	1.589	426
Risultato ante imposte	2.307	4.260	(1.953)
Utile (Perdita)	2.102	4.058	(1.956)

I ricavi per locazione sono diminuiti del 4% a fronte del rinnovo del contratto di locazione dell'immobile in Bologna. La differenza rispetto all'esercizio precedente deriva dalla vendita di un immobile acquisito nel corso del 2013. La Società nel 2014 non ha incassato dividendi dalle controllate rispetto ai 3,8 milioni di euro dello scorso esercizio.

L'utile d'esercizio di 2,1 milioni di euro rispetto ai 4,1 milioni di euro del 2013 riflette i mancati dividendi e il margine positivo sulla vendita dell'immobile.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è negativa per 38,9 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 24,8 milioni di euro rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2026) e per la restante parte dal debito finanziario di 14,3 milioni di euro circa verso la controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2015 si prevede una gestione in linea con quella del 2014, con la vendita di un altro immobile per il quale è già stato concluso il preliminare di vendita e con il ritorno al dividendo.

Dopo la chiusura dell'esercizio ha conferito a Sorgente RES SIIQ l'immobile in Bologna, sotto condizione della quotazione delle azioni della società conferitaria.

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del “Lingotto” di Torino, pertanto i ricavi sono da canoni di locazione.

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	6.298	6.423	(125)
Altri Proventi	3	1.065	(1.062)
EBITDA	3.609	4.007	(398)
EBIT	2.677	3.073	(396)
Risultato ante imposte	2.011	2.032	(21)
Utile (Perdita)	1.335	1.988	(653)

I ricavi 2014 relativi alle locazioni hanno avuto un incremento del 2,5% per l'incremento degli spazi affittati. La variazione negativa è riconducibile esclusivamente ai riaddebiti spese. Al 31.12.2014 la superficie non locata è pari a mq 850 circa e rappresenta il 2% della superficie totale.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 negativa per 54.413 mila euro è rappresentata principalmente dal debito regolato a condizioni di mercato verso la capogruppo IPI S.p.A.

L'evoluzione dell'attività è nella direzione di concludere nuovi contratti per gli uffici che risulteranno liberi nel corso del 2015 quando aumenteranno significativamente perchè un conduttore di una superficie importante si rilocalizza in immobili di sua proprietà.

Dopo la chiusura dell'esercizio la società ha conferito in Sorgente RES SIIQ tutto l'immobile di proprietà a condizione che le azioni di Sorgente RES SIIQ siano collocate sul mercato e quotate al MTA gestito da Borsa Italiana. Al buon fine del conferimento Lingotto 2000 diverrebbe azionista di una società immobiliare quotata.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è titolare dei parcheggi siti nel complesso “Lingotto” in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	1.730	1.560	170
Altri Proventi	325	132	193
EBITDA	343	(256)	599
EBIT	262	(329)	591
Risultato ante imposte	311	(292)	603
Utile (Perdita)	150	(276)	426

I ricavi si sono incrementati grazie a un accordo sul riconoscimento di un compenso sulle ore gratuite offerte agli ospiti della Galleria Commerciale.

Il margine ha beneficiato oltre che dall'incremento dei ricavi anche di un contenimento dei costi soprattutto quelli legati all'energia.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è positiva per 2.337 mila euro, rappresentata per la quasi totalità dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI, al netto del mutuo residuo di 359 mila euro.

Si prevede per il 2015 una diminuzione degli incassi non essendo stata rinnovata la gestione del parcheggio F dalla proprietà.

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100 %

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

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	11.589	10.990	599
Altri Proventi	160	113	47
EBITDA	794	733	61
EBIT	186	144	42
Risultato ante imposte	321	127	194
Utile (Perdita)	54	(125)	179

L'esercizio 2014 ha chiuso con i ricavi in progresso del 5,5%, con un EBITDA incrementato rispetto a quello dell'esercizio precedente. L'esercizio chiude con un utile di 54 mila euro rispetto a una perdita di 125 mila euro nel 2013.

L'EBITDA in progresso dell'8% sconta costi del personale non ricorrenti per oltre 100 mila euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è positiva di 1.382 mila euro ed è principalmente rappresentata dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la Capogruppo al netto dei depositi bancari. Oltre a ciò la società ha un leasing finanziario relativo al NH lingotto con un residuo debito capitale di 9,6 milioni di euro.

Per il 2015 ci si attende un ulteriore incremento dei ricavi e dei margini.

Dopo la chiusura dell'esercizio ha conferito in Sorgente RES SIQ l'immobile ad uso albergo in leasing, condizionato al collocamento e alla quotazione in borsa delle azioni della società conferitaria

MONTENAPO 15. S.R.L.– SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

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

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	2.133	1.943	190
Altri Proventi	21	0	21
EBITDA	1.861	1.630	231
EBIT	1.845	1.646	199
Risultato ante imposte	888	785	103
Utile (Perdita)	535	489	46

I ricavi si riferiscono a canoni di locazione che tengono conto del contratto di locazione stipulato nel 2012 e relativo all'intero immobile. Il 2014 è stato il primo anno con le 12 mensilità di canone di locazione

Pur avendo ricevuto nel corso dell'anno alcune manifestazioni d'interesse per l'acquisto dell'immobile la società ha ritenuto di non accettare.

L'evoluzione nel 2015 confermerà l'andamento del 2014.

IMTUIPI S.R.L.– SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

Imtupi S.r.l., società con oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia ai sensi del D.Lgs 141/2010.

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	168	199	(31)
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	(200)	(277)	77
EBIT	(250)	(327)	77
Risultato ante imposte	(260)	(340)	80
Utile (Perdita)	(260)	(340)	80

La Società – focalizzata nella intermediazione di mutui per l’acquisto di immobili – opera attraverso collaboratori per ora nelle città di Torino, Milano e Roma, nel 2014 ha intermediato per 14,6 milioni di euro rispetto ai 14,2 milioni di euro del 2013 pari. Grazie a un’attenta gestione dei costi si è riusciti a contenere la perdita a 260 mila euro rispetto alla perdita di 340 mila euro del 2013. L’incremento dell’intermediato e dei ricavi passa da un aumento dei collaboratori sul territorio e una maggior sinergia con la intermediazione immobiliare.

Nel corso del 2014 e nei primi mesi del 2015 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento di 0,3 milioni di euro in conto copertura perdite.

GHIAC S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società ha una porzione costituita da tre abitazioni dell’immobile in Milano via Manzoni 44 nell’ambito di un progetto che la vede impegnata a proporle in locazione anche per tempi limitati, previa ristrutturazione e anche arredo delle stesse, sfruttando la location favorevole dell’immobile (quadrilatero della moda di Milano)

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Ricavi	4	0	4
Variazioni di magazzino	276	7.724	(7.448)
EBITDA	(102)	55	(157)
EBIT	(106)	54	(160)
Risultato ante imposte	(443)	(5)	(438)
Utile (Perdita)	(443)	(5)	(438)

Nel corso del 2014 sono stati effettuati ulteriori lavori di ammodernamento .

La società ha in essere un mutuo ipotecario di circa 6 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è negativa per 7,1 milioni di euro.

Nel corso del 2014 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto copertura perdite di 0,43 milioni di euro.

TORINO UNO S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria dell'area di Pavia, con il relativo debito finanziario, con l'obiettivo di elaborare un progetto e un'operazione di sviluppo.

Andamento economico del 2014:

Importi in €/000	2014	2013	Delta
Variazioni di magazzino	222	94	128
EBITDA	(96)	(33)	63
EBIT	(97)	(34)	63
Risultato ante imposte	(749)	(204)	545
Utile (Perdita)	(749)	(204)	545

Si rimanda al commento riportato nella presente relazione a pag.21.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 12 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2014 è negativa per 12,1 milioni di euro.

Nel corso del 2014 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto copertura perdite di 0,75 milioni di euro.

ALTRE

Progetto 101 Srl è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI s.p.a.) per opportunità future. La IPI S.p.A. inoltre detiene partecipazioni di minoranza in consorzi e società consortili (Consorzio Lingotto, Consorzio PIVIL, Sirio) a bilancio per poche migliaia di euro, strumentali ad alcune iniziative immobiliari.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate. Essa viene a costituire parte essenziale del sistema di controllo interno del Gruppo IPI.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI DOMANI S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. (il 100% del capitale sociale è posseduto da Massimo Segre) - detiene il controllo di IPI con il 93,521 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2014 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 per il Gruppo

IPI costi per servizi di 68 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 318 mila euro circa.

La Montenapo15 S.r.l. ha un debito (sorto a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile in Milano, via Montenapoleone) verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. di euro 8.095.403 comprensivo degli interessi maturati nell'esercizio.

IPI Servizi S.r.l. ha realizzato ricavi per 28.965 euro nei confronti di MI.MO.SE S.p.A. per servizi di project management e due diligence.

Rapporti tra la Società e le sue controllate

Nel 2014 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 948 migliaia di euro, di cui canoni di locazione per 115 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 696 migliaia di euro; servizi di asset management per 70 mila euro;

Costi per 456 mila euro, di cui per consulenze 288 mila euro, canoni di locazione per 168 mila euro e riaddebiti spese per 47 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.508 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 932 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 576 migliaia di euro;

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 202 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2014 ammontano a 9,1 milioni di euro e sono rappresentati da crediti verso controllate - sorti nell'ambito del consolidato fiscale per 6 milioni di euro, nell'ambito del consolidato IVA per 2,6 milioni di euro e crediti commerciali per 0,5 milioni di euro;

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2014 ammontano a 900 mila euro di cui sorti nell'ambito del consolidato fiscale per 270 mila euro, nell'ambito del consolidato IVA per 491 mila euro e nell'ambito dei rapporti commerciali per 139 mila euro.

I Crediti Finanziari al 31/12/2014 ammontano a 95,6 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 20,3 milioni di euro e fruttiferi per 53,1 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 20,3 milioni di euro, crediti per interessi su finanziamenti per 1,4 milioni di euro e crediti per interessi su conti correnti di corrispondenza per 0,5 milioni di euro;

I Debiti Finanziari al 31/12/2014 ammontano a 16,4 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza per 16,3 milioni di euro e debiti per interessi per 0,1 milioni di euro.

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato e non ha in essere piani di stock option.

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.

Il Gruppo 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 88% 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 tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, 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. Peraltro anche gli indici parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi.

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 31.12.2014 di circa 136 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 1,36 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 2014 sono in essere due diversi contratti (stipulati nel 2011) per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 24,2 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 79,8 milioni di euro della società IPI S.p.A..

Con IRS si è 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 2014 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, sono stati sostanzialmente in linea.

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 156.955 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 43 milioni di euro, al netto della svalutazione di 10 milioni, sono riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito, scaduto il 31 marzo 2015, era assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano, ma con deliberazioni – impugnate poi da IPI - dell'Assemblea dei Soci della debitrice – di fatto è stato fatto venir meno il pegno. Sono in corso una serie di iniziative giudiziarie a tutela dei diritti di IPI.

Rischio di liquidità

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

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

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

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;

- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2014 e in quello precedente - sono riportate nelle tabelle seguenti dalle quali risulta evidente l'allungamento della scadenza media del debito

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2014	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	39.282	72.505	118.561	230.961
Debiti locazioni finanziarie		3.437	30.514		33.951
Debiti commerciali terzi	8.575				8.575
Debiti commerciali verso correlate	8.065				8.065
Altri debiti (*)	493	1.070	102		1.665
Totale passività finanziarie	17.746	43.789	103.121	118.561	283.217
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi			43.650		43.650
Crediti commerciali terzi	3.246	1.354			4.600
Fsc					(1.354)
Altri crediti terzi (*)	74				74
Disponibilità liquide	3.860	4.084			7.944
Totale attività finanziarie	7.180	5.438	43.650	-	54.914
Esposizione netta al 31 dicembre 2014	(10.566)	(38.351)	(59.471)	(118.561)	(228.303)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					
(migliaia di euro)					
31 dicembre 2013	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	881	63.571	67.098	90.347	221.897
Debiti locazioni finanziarie		3.411	33.357		36.768
Debiti commerciali terzi	8.703				8.703
Debiti commerciali verso correlate	8.077				6.747
Altri debiti (*)	2.111	1.070	90		3.271
Totale passività finanziarie	19.772	68.052	100.545	90.347	277.386
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.535		53.535
Crediti commerciali terzi	3.303	1.374			4.677
Fsc					(1.374)
Altri crediti terzi (*)	804		111		915
Disponibilità liquide	4.121	1.871			5.992
Totale attività finanziarie	8.244	3.245	53.646	-	63.761
Esposizione netta al 31 dicembre 2013	(11.528)	(64.807)	(46.899)	(90.347)	(213.625)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei

parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Si ritiene, alla luce della moratoria concessa su 105 milioni di euro e valida per i prossimi 18 mesi, che l'esposizione netta restante potrà essere coperta dalla normale gestione operativa, integrata, da ulteriori linee di credito e finanziamenti o attraverso un adeguato aumento di capitale.

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno della organizzazione aziendale.

La finalità è stata quella di diffondere all'interno del gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati, con particolare riferimento al credito verso Porta Vittoria s.p.a., all'evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario, i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quelli già indicati, iniziativa rilevante da segnalare per i suoi effetti è il Progetto SIIQ che ha avuto il suo sviluppo dopo la chiusura dell'esercizio. Nell'estate 2014 il Gruppo IPI aveva conferito diversi immobili in Sorgente RES (società controllata da Sorgente Group e Sorgente sgr) sotto la condizione del collocamento sul mercato di azioni di Sorgente RES e susseguente quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana. A novembre 2014 fu sospesa l'iniziativa per le condizioni del mercato che non consentivano il collocamento auspicato.

Sempre nel novembre 2014 è intervenuta una modifica alla legislazione italiana sulle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) che ha reso più interessante detto veicolo, e Sorgente RES nel gennaio 2015 ha ripreso in esame il progetto di collocamento e quotazione esercitando la opzione SIIQ.

IPI ritiene che vi siano valide ragioni economico-finanziarie e di business per partecipare all'iniziativa di Sorgente RES SIIQ. E' stato quindi sottoscritto un accordo quadro con Sorgente Group e poi un Patto parasociale di consultazione e voto nella Sorgente Res SIIQ condizionato alla quotazione delle azioni sul MTA. Sono stati individuati e quindi conferiti in data 15 aprile 2015 in Sorgente RES SIIQ da parte del gruppo IPI i seguenti immobili: Lingotto-uffici, Lingotto Hotel, Bologna, Marghera e Padova. Il valore di conferimento è di 196,9 milioni, accollando debiti per 135,1 milioni, e il Gruppo IPI risulta aver sottoscritto un quota del patrimonio netto della SIIQ di 61,7 milioni, pari al 24,3% del capitale sociale prima del collocamento sul mercato delle azioni. Con i conferimenti verrebbe altresì realizzata una plusvalenza (la effettiva plusvalenza dipende anche dal prezzo di borsa delle azioni) oltre ad una riduzione dell'indebitamento si avrà anche un miglioramento del cash flow.

L'operazione di conferimento permette ad IPI di partecipare come investitore immobiliare in Sorgente RES SIIQ: un'iniziativa che per caratteristiche del patrimonio immobiliare: immobili trophy, iconic e high quality; dimensioni: oltre 550 milioni di euro prima del collocamento; profilo: immobili locati; e obiettivi: crescita del patrimonio immobiliare con i proventi del

collocamento, dovrebbe creare valore nel tempo oltre che un flusso di dividendi importante, oltre ad essere un'opportunità per il Gruppo IPI di prestare servizi immobiliari al soggetto partecipato.

Il conferimento è stato condizionato al collocamento di azioni per un controvalore minimo di 150 milioni entro il 31 luglio 2016. In realtà si sta operando per il collocamento e quotazione nei prossimi mesi di giugno-luglio.

Il Banco Popolare che è la banca finanziatrice con garanzia gli immobili conferendi, ha già espresso il consenso per l'accollo del debito, richiedendo una garanzia IPI, limitata per importo e durata, del pagamento da parte di Sorgente RES SIIQ delle rate dei finanziamenti/leasing accollati.

Nei primi mesi del 2015 sono state accettate proposte di acquisto di immobili per 3,9 milioni di euro.

L'andamento del Gruppo IPI nel 2015 sarà ancora influenzato oltre che dall'andamento del settore immobiliare, anche dall'andamento dei tassi di interesse e del credito, ma in particolare per IPI il buon fine dell'operazione Sorgente RES cambierebbe in modo sostanziale i fondamentali della società.

Inoltre la previsione di incassare almeno in parte il credito verso Porta Vittoria porterebbe ad un ulteriore miglioramento della posizione finanziaria che, con il deconsolidamento del debito derivante dall'operazione Sorgente RES, renderebbe IPI soggetto capace di ottenere finanziamenti per alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili e aree di proprietà, oltre a consentire anche possibili investimenti immobiliari come volano per i servizi immobiliari.

Nel contempo proseguono gli investimenti e l'attenzione alle attività di consulenza immobiliare e gestione per conseguire una crescita dei ricavi nei servizi immobiliari e del margine operativo auspicabilmente positivo.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2014 di IPI S.p.A., che vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 18.325.980,48;
- 2) coprire la perdita dell'esercizio precedente di euro 7.753.758,69 e la perdita dell'esercizio di euro 18.325.980,48 mediante l'utilizzo delle seguenti riserve:
 - riserva sovrapprezzo azioni pari a euro 9.126.011,87;
 - riserva di rivalutazione Legge n.72/1983 pari a euro 2.220.764,67;
 - riserva di rivalutazione Legge n. 413/1991 pari a euro 13.711.857,00;
 - riserva legale per euro 1.021.105,63.

Torino, 27 maggio 2015

per Il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

(Vittorio Moscatelli)

IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2014



PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita	4	77	81
		77	81
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	161	209
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		161	209
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	39.497	36.611
- Partecipazioni in imprese controllate		39.470	36.543
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		27	68
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	43.650	126.914
Di cui v/parti correlate		-	73.379
Crediti vari e altre attività non correnti	8	82	82
Di cui v/parti correlate		-	-
		83.229	163.607
Attività per imposte anticipate	9	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		85.537	165.967
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	71.178	73.297
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		15.178	12.639
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	573	585
Di cui v/parti correlate		526	499
- Crediti vari e altre attività correnti	12	14.605	12.054
Di cui v/parti correlate		8.547	4.952
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	93.569	17.498
Di cui v/parti correlate		93.569	17.498
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	3.078	2.652
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		183.003	106.086
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		268.540	272.053

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		28.405	36.183
- Riserva di copertura flussi di cassa		(8.407)	(3.951)
- Utili (perdite) del periodo		(18.326)	(7.754)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		73.044	95.850
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		135.909	118.835
- Debiti finanziari	16	113.612	94.951
- Passività per locazioni finanziarie	16	22.297	23.884
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	507	689
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.297	12.297
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	19	211	35
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		148.924	131.856
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		40.915	38.994
- Debiti finanziari	20	38.443	36.305
<i>Di cui v/parti correlate</i>		16.451	9.157
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.859	1.808
- Altre passività finanziarie	20	613	881
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		5.657	5.353
- Debiti commerciali	21	1.918	2.056
<i>Di cui v/parti correlate</i>		656	713
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	22	3.739	3.297
<i>Di cui v/parti correlate</i>		761	802
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		46.572	44.347
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		195.496	176.203
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		268.540	272.053

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
Ricavi	24	4.875	4.374
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.191	1.250
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.029	1.200
Totale ricavi e proventi operativi		6.066	5.624
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.839)	(2.575)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(524)	(515)
Costi del personale	27	(2.425)	(2.541)
Altri costi operativi	28	(728)	(737)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(48)	(48)
Accantonamento fondi	29	(28)	(141)
Rilascio fondi	30		66
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	(2.119)	(1.027)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/M INUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(2.073)	(1.331)
Ammortamenti	32	(152)	(257)
Plusvalenze /M inusvalenze da realizzo di attività non correnti			0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(12.793)	(736)
RISULTATO OPERATIVO		(15.018)	(2.324)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	34	1.860	1.772
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.508	1.641
Oneri finanziari	34	(6.765)	(7.189)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(202)	(217)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(19.923)	(7.741)
Imposte sul reddito del periodo	35	1.597	(13)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(18.326)	(7.754)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		(32)	(10)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio		8	3
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1.765	1.944
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(6.221)	1.491
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(4.480)	3.428
Utile (perdita) complessivo di periodo		(22.806)	(4.326)

PROSPETTO DELLE MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(7.386)	(4.141)	100.176
Effetti derivanti IAS 19 emendato							(25)		25	
Saldo al 1 gennaio 2013	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	19	(7.386)	(4.116)	100.176
Destinazione del risultato d'esercizio		(4.116)							4.116	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(7.754)	(7.754)
Altri utili (perdite) complessivi							(7)	3.435		3.428
Totale utili (perdite) complessivi							(7)	3.435	(7.754)	(4.326)
Saldo al 31 dicembre 2013	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	12	(3.951)	(7.754)	95.850
Saldo al 1 gennaio 2014	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	12	(3.951)	(7.754)	95.850
Destinazione del risultato d'esercizio							(7.754)		7.754	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti		(24)				12	(12)			(24)
Utile (perdita) di periodo									(18.326)	(18.326)
Altri utili (perdite) complessivi								(4.456)		(4.456)
Totale utili (perdite) complessivi								(4.456)	(18.326)	(22.782)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	9.126	14.274	15.933	(2.985)	(189)	(7.754)	(8.407)	(18.326)	73.044

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		2.652	1.375
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(18.326)	(7.754)
Ammortamenti		152	257
Interessi attivi relativi ai derivati per la componente inefficace		(226)	790
Effetto Ias 19		(24)	(7)
Svalutazione credito Porta Vittoria		10.000	-
Svalutazione rivalutazione partecipazioni		2.793	736
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	(182)	(28)
Imposte pagate		-	-
Variazione imposte differite		-	-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	(2.539)	1.233
- Rimanenze nette	37.3	2.119	17.424
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	480	(760)
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	-	-
Totale		(5.753)	11.891
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	37.6	(5.680)	(9.403)
- Immobilizzazioni materiali		(6)	(17)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(94)	(44)
- Beni in locazione finanziaria			
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(5.780)	(9.464)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento/decremento dei crediti finanziari	37.7	(807)	10.294
Assunzione nuovi finanziamenti		28.700	7.971
Rimborso dei finanziamenti		(15.934)	(19.415)
Aumento di capitale			
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		11.959	(1.150)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		426	1.277
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		3.078	2.652

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

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

In data 3 aprile 2015 il Consiglio di amministrazione ha deciso di volersi avvalere dei maggiori termini di 180 giorni per l'approvazione del bilancio al 31.12.2014 con specifico riferimento alla valutazione del Credito di Porta Vittoria. La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 maggio 2015.

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

Al 31.12.2014 IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.748.506 azioni pari al 93,521 % del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani s.p.a. è MI.MO.SE. S.p.a. il cui capitale sociale è posseduto per il 100% dal dott. Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

2.1 Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio della IPI S.p.A. è redatto, a partire dall'esercizio 2006, in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.

Nello schema della situazione patrimoniale – finanziaria, le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti, mentre nel conto economico complessivo i costi sono classificati per natura. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, che per l'attività di trading immobiliare ha durata pluriennale, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

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

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

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

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

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

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

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

2.2 Criteri di redazione

Principi contabili ed emendamenti adottati dal Gruppo dal 1° gennaio 2014:

- IFRS 10 – Bilancio Consolidato;
- IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità;
- Emendamenti allo IAS 36 – Riduzione di valore delle attività;
- Emendamenti allo IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione;

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1 gennaio 2014 e non rilevanti per la società:

- IFRS 11 – accordi a controllo congiunto

Nuovi documenti con efficacia negli anni successivi ma non adottati in via anticipata dalla società :

- Emendamenti minori alla IAS 19
- IFRIC 21 - Tributi

Determinazione del fair value

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

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

- ..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- ..Livello 2 – dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- ..Livello 3 – dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 2 e 3 e riguardano principalmente l'informativa legata al valore di mercato degli immobili in portafoglio (tipo 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 da un consulente esterno.

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

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

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

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

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

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

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

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

ATTIVITA' IMMATERIALI

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

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al fair value alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a

test di impairment per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dalla Società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

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

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

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

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

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

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

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

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

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

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

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

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

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

LEASING

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

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

PARTECIPAZIONI

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

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

PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

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

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

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

da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

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

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

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

ATTIVITÀ FINANZIARIE

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

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

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

RIMANENZE

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

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

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

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

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

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

FINANZIAMENTI

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

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

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

CANCELLAZIONE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE**Attività finanziarie**

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

PERDITE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

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

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritto al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo

calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

TFR E ALTRI BENEFICI AI DIPENDENTI

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

RILEVAZIONE DEI RICAVI

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

Vendita di beni

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Dividendi

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

ONERI FINANZIARI

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

IMPOSTE SUL REDDITO

Imposte correnti

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

Imposte differite

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

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

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

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

- . l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

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

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

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

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

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

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

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

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

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di cambio, di tasso e di variazioni nei prezzi di mercato (principalmente commodity e titoli). Coerentemente con quanto stabilito dallo IAS 39, gli strumenti finanziari derivati possono essere contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting solo quando, all'inizio della copertura, esiste la designazione formale e la documentazione della relazione di copertura stessa, si presume che la copertura sia altamente efficace, l'efficacia può essere attendibilmente misurata e la copertura stessa è altamente efficace durante i diversi periodi contabili per i quali è designata.

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

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

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

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

▮ *Hedge of a net Investment* – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento

finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera.

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

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

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

3. STAGIONALITA'

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

ATTIVITA' NON CORRENTI**4. Attività immateriali a vita definita**

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

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.14
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.446	94	-	-		1.540
Diritti di licenza, concessioni	1.488		-	-	-	1.488
Altre	63	-	-		-	63
Valore lordo attività immateriali	2.997	94	-	-	-	3.091
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.379)		-	-	(88)	(1.467)
Diritti di licenza, concessioni	(1.480)		-	-	(4)	(1.484)
Altre	(56)				(6)	(62)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.915)	-	-	-	(98)	(3.013)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	67	94	-	-	(88)	73
Diritti di licenza, concessioni	8	-	-	-	(4)	4
Altre	6	-	-	-	(6)	-
Valore netto attività immateriali	81	94	-	-	(98)	77

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

L'incremento è relativo agli investimenti nel nuovo applicativo per la gestione contabile e nei software a supporto delle aree di business.

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.14
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	103	-	-	-	-	103
Altri beni	1.116	6	-	-	-	1.122
Valore lordo attività materiali	1.355	6	-	-	-	1.361
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(66)	-	-	-	(7)	(73)
Altri beni	(944)	-	-	-	(47)	(991)
Fondo amm.to attività materiali	(1.146)	-	-	-	(54)	(1.200)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	37	-	-	-	(7)	30
Altri beni	172	6	-	-	(47)	131
Valore netto attività materiali	209	6	-	-	(54)	161

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.14
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	518	1	-	-	-	519
Macchine elettroniche d'ufficio	593	5	-	-	-	598
Macchinari e apparecchiature varie	5	-	-	-	-	5
Valore lordo altri beni	1.116	6	-	-	-	1.122
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(441)	-	-	-	(16)	(457)
Macchine elettroniche d'ufficio	(500)	-	-	-	(31)	(531)
Macchinari e apparecchiature varie	(3)	-	-	-	-	(3)
Fondo amm.to altri beni	(944)	-	-	-	(47)	(991)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	77	1	-	-	(16)	62
Macchine elettroniche d'ufficio	93	5	-	-	(31)	67
Macchinari e apparecchiature varie	2	-	-	-	-	2
Valore netto altri beni	172	6	-	-	(47)	131

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2014 ammontano ad euro 39.470 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.14
IPI Intermediazione S.r.l.	1.936	1.120		(1.430)	1.626
Montenapo 15 S.r.l.	1.325				1.325
ISI S.r.l.	12.635			2.419	15.054
Manzoni 44 Srl	300	3.150		(1.893)	1.557
IPI Servizi S.r.l.	161	650		(398)	413
Lingotto Hotels S.r.l.	14.885				14.885
Torino Uno S.r.l.	5.063			(748)	4.315
ImutuiPI S.r.l.	43	300		(260)	83
Ghiac S.r.l.	95	460		(443)	112
Progetto 101 S.r.l.	100			-	100
Totale partecipazioni in società controllate	36.543	5.680	-	(2.753)	39.470

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr.
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	1.626	(1.429)	100%	1.626	1.626	-
Montenapo 15 S.r.l.	Torino	1.250	1.329	535	100%	1.325	1.329	4
ISI S.r.l.	Torino	410	15.054	2.102	97,56%	15.054	14.687	(367)
Manzoni 44 Srl	Torino	119	1.612	(1.838)	100%	1.557	1.612	55
IPI Servizi S.r.l.	Torino	300	413	(398)	100%	413	413	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	14.813	54	100%	14.885	14.813	(72)
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.315	(749)	100%	4.315	4.315	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	83	(260)	100%	83	83	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	112	(443)	100%	112	112	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	100	(1)	100%	100	100	-
Totale		27.238	39.457	(2.427)		39.470	39.090	(380)

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l. Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2014 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile. Nei casi di ISI S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l. il differenziale sopra espresso si ritiene essere recuperabile sulla base del plusvalore esistente sugli immobili di proprietà e supportato da apposita perizia interna. La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione Srl, IPI Servizi Srl, Manzoni 44 Srl, ImutuiPI S.r.l., e Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite.

6.2 Partecipazioni in società collegate

Al 31 dicembre 2014 ammontano ad euro 27 migliaia e sono così composte:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.14
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	(41)	-
Consorzio P.VIL Villastellone	27	-	-	27
Totale partecipazioni in società collegate	68	-	(41)	27

6.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.14
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	0,052	-	-	0,052
Totale partecipazioni in altre imprese	0,057	-	-	0,057

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	43.650	53.535	(9.885)
Credito verso parti correlate	-	73.379	(73.379)
Totale crediti finanziari non correnti	43.650	126.914	(83.264)

IPI vanta nei confronti di Porta Vittoria s.p.a (“PV”) al 31 dicembre 2014 un credito di euro 51.849.440,64 per capitale ed euro 1.800.917,92 per interessi maturati, quindi per complessivi euro 53.650.358,56 (il “Credito”) il cui termine ultimo di pagamento era il 31 marzo 2015, termine scaduto senza pagamento alcuno.

Il Credito era garantito da pegno sulle azioni che costituivano l'intero capitale sociale di PV. La garanzia è stata fatta venir meno con un'operazione in data 29/12/2014 sul capitale sociale di PV contestata giudizialmente da IPI. IPI ha avviato azioni legali per il recupero del credito.

Il complesso immobiliare è sostanzialmente ultimato e a finire mancano: porte interne degli appartamenti, pavimenti e pareti interne degli uffici, mentre l'albergo è da completare per quanto riguarda tutti gli impianti e finiture interne. Esternamente mancano da completare delle urbanizzazioni e bonifiche di aree da cedere al Comune.

IPI ha provveduto ad accertare la situazione debitoria di Porta Vittoria e a determinare una propria autonoma valutazione del complesso immobiliare. Alla luce di un valore netto del complesso di 279 milioni (media tra una

valutazione minima e una valutazione massima) e un indebitamento totale di Porta Vittoria di circa 289 milioni ponderate tutte le possibilità si è ritenuta congrua una svalutazione del credito di 10 milioni di euro.

Il Credito Porta Vittoria, per quanto descritto, pur scaduto il 31 marzo 2015, resta classificato nei crediti a lungo in quanto non se ne prevede il suo incasso entro la fine dell'esercizio 2015. Anzi nella determinazione della svalutazione si è immaginato per l'attualizzazione un periodo di tre anni. Tale classificazione, inoltre, è ritenuta più rappresentativa per il lettore di bilancio in relazione alla possibilità che lo stesso possa o meno riferirsi, nell'analizzare tale credito, alla sua capacità di supportare i flussi di cassa a breve. La variazione è relativa alla svalutazione di 10 milioni a netto degli inteessi attivi maturati nell'esercizio. Il credito verso le società correlate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. sono stati riclassificati nei crediti finanziari e altre attività correnti. Si rimanda al punto 13 della presente nota.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi cauzionali	82	82	-
Totale crediti vari non correnti	82	82	-

9. Attività per imposte anticipate

E' stata confermata la rilevazione, dell'esercizio precedente, delle imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse (imponibile complessivo 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, né sulle perdite pregresse emerse in relazione alle operazioni del 2005 per cui è pendente il processo in cassazione (si rimanda al paragrafo relativo ai rischi fiscali nella relazione sulla gestione).

ATTIVITA' CORRENTI**10. Rimanenze di magazzino**

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Immobili	71.178	73.297	(2.119)
Totale rimanenze	71.178	73.297	(2.119)

Nel corso dell'esercizio sono state vendute due unità immobiliari tra quelle a Milano in Corso Magenta per un totale di 1,8 milioni di euro.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio e la loro superficie :

31.12.2014			31.12.2013		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Padova	via Uruguay	5.800	Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	7.930	Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	7.930
Napoli	Agnano	1.147	Napoli	Agnano	1.147
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.843	Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.028
Pavia	ex Snia	-	Pavia	ex Snia	-
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 Breccæ	4.150	Napoli	via Breccæ	4.150

Il fair value dei suddetti immobili, è calcolato da esperti valutatori interni ed esterni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, ed è valutato annualmente.

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 85,2 milioni di euro al 31 dicembre 2014, è stata classificata come di Livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

La tecnica di valutazione utilizzata per valutare il fair value, varia a seconda dello stato dell'immobile da valutare. Si possono a tal fine identificare tre categorie principali:

1. Immobili a reddito per i quali il modello valutativo considera il valore attuale dei flussi finanziari netti derivanti dall'immobile, includendo stime sul rinnovo dei contratti di affitto in essere, dei periodi di non occupazione e dei costi non a carico dei locatari e la vendita a fine periodo.
2. Immobili a reddito con canoni di locazione per i quali il metodo valutativo riflette una capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato.

3. Immobili e aree di sviluppo per le quali il modello valutativo considera dei flussi finanziari netti derivanti dalle ipotesi di sviluppo relative all'immobile/area oggetto di valutazione, come previsto dalle specifiche disposizioni dei relativi piani regolatori, includendo le stime dei costi di realizzo dell'opera e dei tempi di esecuzione secondo le ipotesi fatte e sui relativi ricavi.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia il costo medio ponderato del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio urbanistico il rapporto tramezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfitto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Gli immobili di Padova, Venezia e Agnano sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziario.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2014			31 dicembre 2013		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	17.765	15.236	2.529	19.357	16.003	3.354
Leasing immobile Padova	9.517	8.162	1.355	10.370	8.573	1.797
Leasing immobile Agnano	841	758	83	975	844	131
Totale	28.123	24.156	3.967	30.702	25.420	5.282
Ratei		271	271		287	287
Totale debiti		24.427	4.238		25.707	5.569
Passività non correnti		22.297			23.884	
Passività correnti		1.859			1.808	
Totale debiti		24.156			25.692	
Entro 1 anno	2.598	2.130	739	2.597	1.808	1.060
Tra 1 e 5 anni	25.525	22.297	3.228	10.608	7.073	3.535
Oltre 5 anni	-	-	-	17.497	16.810	687
Totale debiti	28.123	24.427	3.967	30.702	25.692	5.282

Alla data del 31.12.2014 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta, Villastellone, Torino via Pianezza.

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 55 milioni di euro il cui realizzo, al fine di ottenere delle migliori condizioni economiche avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti commerciali terzi	601	612	(11)
Fondo svalutazione crediti	(554)	(526)	(28)
Totale terzi	47	86	(39)
Crediti commerciali controllate	526	499	27
Totale correlate	526	499	27
Totale crediti commerciali	573	585	(12)

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13
Saldo inizio esercizio	526	720
Accantonamenti	28	141
Utilizzi nell'esercizio	-	(269)
Rilascio	-	(66)
Saldo fine esercizio	554	526

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Totale crediti a scadere	24	12	12
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	1	(1)
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	8	40	(32)
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	569	559	10
Totale crediti scaduti	577	600	(23)
Totale crediti commerciali verso terzi	601	612	(11)

Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali è stato stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 554 migliaia interamente imputabile ai crediti scaduti.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti tributari	5.709	6.559	(850)
Crediti vari verso controllate	8.547	4.952	3.595
Crediti vari terzi	16	21	(5)
Ratei e risconti attivi	333	522	(189)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	14.605	12.054	2.551

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
IVA	2.135	3.186	(1.051)
Credito IRES	2.084	2.045	39
Credito IRAP	19	8	11
Credito d'imposta su TFR	32	33	(1)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	740	740	-
Ritenute acconto	67	58	9
Credito Agenzia delle entrate in attesa def. contenz.	632	489	143
Credito verso erario per imposte differite	-	-	-
Totale crediti tributari	5.709	6.559	(850)

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.

A seguito della richiesta di rimborso presentata nel 2011 per complessivi 10 milioni di euro circa, la società ha ottenuto dall'Agenzia delle Entrate nel 2012 il rimborso IVA per oltre 8 milioni di euro mentre il rimanente credito è stato liquidato dopo la chiusura dell'esercizio.

Si ricorda che nel 2011 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 ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006 in contenzioso. A fronte di tale credito la società iscrive un debito di pari importo tra i debiti tributari ed un fondo rischi, rappresentativo della valutazione del rischio di soccombenza. Inoltre contabilizza a

crediti le rate via via pagate. L'incremento della voce " Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz." è l'effetto relativo alle rate pagate nell'esercizio.

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	1.051	1.279	(228)
Lingotto 2000 S.p.A.	2.127	1.609	518
Lingotto Hotels S.r.l.	381	258	123
Lingotto Parking S.r.l.	1.687	1.221	466
Manzoni 44 S.r.l.	129	150	(21)
Montenapo 15 S.p.A.	575	435	140
Ghiac	17	-	17
Totale crediti da consolidato fiscale	5.967	4.952	1.015
Crediti da consolidato IVA:			
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
IPI Servizi S.r.l.	310	-	310
Lingotto Parking S.r.l.	301	-	301
Montenapo 15 S.p.A.	383	-	383
IPI Intermediazione S.r.l.	186	-	186
Lingotto 2000 S.p.A.	1.033	-	1.033
ISI S.r.l.	367	-	367
Totale crediti da consolidato IVA	2.580	-	2.580
Totale crediti vari correnti verso controllate	8.547	4.952	3.595

13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Interessi verso controllate	1.856	423	1.433
C/C di corrispondenza verso controllate	18.334	17.059	1.275
Crediti finanziari verso collegate	-	16	(16)
Credito verso parti correlate	73.379	-	73.379
Totale crediti finanziari correnti	93.569	17.498	76.071

La voce crediti verso parti correlate si riferisce ai finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.A. (60.564 mila euro) e ISI S.r.l. (12.815 mila euro) regolati per la parte fruttifera d'interessi al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 150 b.p.

Il finanziamento verso ISI S.r.l. (con scadenza 30 novembre 2015) e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. (con scadenza 31 dicembre 2015) si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura

finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato in parte per le controllate. Del finanziamento a Lingotto 2000 S.p.A., la quota di 20 milioni di euro è infruttifera di interessi.

In riferimento a tale finanziamenti è intenzione di IPI S.p.A. di procedere al rinnovo degli stessi entro le rispettive scadenze e definire quindi le nuove condizioni e le nuove durate.

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.		-	-
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	4.946	3.889	1.057
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	5.834	-	5.834
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	3.374	4.070	(696)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.965	1.277	688
C/C corrispondenza Imutuiipi S.r.l.	14	78	(64)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	1.212	286	926
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	989	7.459	(6.470)
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.		-	
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	18.334	17.059	1.275

Sono attivi con le società controllate conti correnti di corrispondenza fruttiferi (tasso d'interesse: euribor 1 mese/360 + 340 basis point).

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi bancari e postali	3.078	2.652	426
Denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equ	3.078	2.652	426

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 soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2012	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(7.386)	(4.141)	100.176
Effetti derivanti IAS 19 emendato							(25)		25	
Saldo al 1 gennaio 2013	71.372	13.266	14.274	15.933	(2.985)	(201)	19	(7.386)	(4.116)	100.176
Destinazione del risultato d'esercizio		(4.116)							4.116	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(7.754)	(7.754)
Altri utili (perdite) complessivi							(7)	3.435		3.428
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	(7)	3.435	(7.754)	(4.326)
Saldo al 31 dicembre 2013	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	12	(3.951)	(7.754)	95.850
Saldo al 1 gennaio 2014	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	12	(3.951)	(7.754)	95.850
Destinazione del risultato d'esercizio		-					(7.754)		7.754	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti		(24)				12	(12)			(24)
Utile (perdita) di periodo									(18.326)	(18.326)
Altri utili (perdite) complessivi							-	(4.456)		(4.456)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	(4.456)	(18.326)	(22.782)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	9.126	14.274	15.933	(2.985)	(189)	(7.754)	(8.407)	(18.326)	73.044

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Legge n.72 del 19 marzo 1983	2.220	2.220	-
Legge n.413 del 30 dicembre 1991	13.713	13.713	-
Totale riserve da rivalutazione	15.933	15.933	-

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

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 8.407 migliaia è stata costituita nel 2011 e adeguata negli esercizi successivi per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

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

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	71.372.233	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	9.126.011	A,B,C	9.126.011	7.550.377	-
Riserve di utili					
Riserva legale	14.274.447	B	-	-	-
Riserva straordinaria	(2.985.222)	-	(2.985.222)	-	-
Riserva da conversione IFRS	(189.600)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(8.407.012)	-	(8.407.012)	-	-
Riserve di rivalutazione	15.932.622	A,B,C	15.932.622	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(7.753.759)	-	(7.753.759)	-	-
Totali	91.369.720		5.912.640	7.550.377	-
Quota non distribuibile					
Quota distribuibile			17.304.874		

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

16. Passività finanziarie non correnti

16.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	2.506		(790)	(174)	1.542
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	79.563		-	(6.524)	73.039
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	-	-		2.800	2.800
Strumenti derivati	4.290	4.229			8.519
Veneto Banca (scad. 31/03/2027)	8.592			(555)	8.037
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	-	19.675			19.675
Totale debiti finanziari non correnti	94.951	23.904	(790)	(4.453)	113.612

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 maggiorato di uno spread di 200 b.p., e dopo un periodo nel quale la Banca aveva concesso di pagare solo gli interessi, da novembre 2013 fino alla rata del 27 febbraio 2015 si è ripreso a pagare anche la quota capitale. In data 31 marzo 2015 a seguito dell'accordo di moratoria con Banco Popolare sono state sospesi i pagamenti delle quote capitali di sei rate trimestrali (dal 31 maggio 2015 al 31 agosto 2016).

Le passività finanziarie non correnti si incrementano rispetto all'anno precedente a seguito della rinegoziazione, avvenuta nel corso dell'esercizio, del finanziamento con Intesa Sanpaolo la cui scadenza è stata prorogata al 31 dicembre 2022 e del prestito obbligazionario (denominato "IPI S.p.A. 7% 2014-2021") di 20 milioni presentato in primavera e conclusasi a fine esercizio.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, è remunerato al 7% ed è garantito da Immobili e fidejussioni (si rimanda al regolamento pubbligato sul sito www.ipi-spa.com).

Lo strumento derivato, utilizzato per la copertura delle oscillazioni dei tassi, come sopra indicato, è un collar, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Banco Popolare, con data iniziale 31.08.2011 e data finale 30.11.2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2014 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 8.519 migliaia di euro con una parte registrata direttamente in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa", il cui effetto relativo al 2014 è presentato nelle altre componenti del conto economico complessivo.

16.2 Passività per locazioni finanziarie

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Finanziamento immobile Venezia	15.075			(967)	14.108
Finanziamento immobile Padova	8.077			(519)	7.558
Finanziamento Agnano	732			(101)	631
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	23.884	-	-	(1.587)	22.297

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

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

Il trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventivazione	Utilizzi	31.12.14
TFR	538		2	24		(137)	427
Totale fondo TFR	538	-	2	24		(137)	427
Fondo premi fedeltà	75		-			(58)	17
Fondo premi anzianità	76	2		6		(21)	63
Totale altri fondi relativi al personale	151	2	-	6	-	(79)	80
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	689	2	2	30	-	(216)	507

Il 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 2012 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2012 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	11,01%	4,81%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (i)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2014)	0,59%	1,15%
Incremento retributivo complessivo (3)	2,50% annuo	2,50% 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 TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto a quanto accantonato in azienda, e non al TFR 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 31.12.2014 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 AA al 31.12.2014, 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 AA 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.

Gli utili /perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR			Totale 2014
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo		-	2	2
Oneri finanziari	2	-	-	2
Utili/perdite attuariali	24	-	6	30
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	26	-	8	34

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incr.	Utilizzi	Proventizzaz	Altre variaz.	31.12.14	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	202			-		202	202	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095			-	-	12.095	12.095	-
Totale altri fondi rischi	12.297	-	-	-	-	12.297	12.297	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.297	-	-	-	-	12.297	12.297	-

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

Non ci sono state variazioni rispetto allo scorso esercizio.

Il fondo "altri rischi" accoglie prevalentemente:

1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nei contenziosi con soggetti diversi per contenziosi radicati negli esercizi precedenti e relativi all'attività della società;

2) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.095 migliaia di euro si riferisce:

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IREG, IRAP 2005 (ex Frala);

- per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;

- per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di p.v.c.dell' Agenzia delle Entrate in relazione a contratti di leasing periodo 2005 per IRES e IRAP;

- per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;

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

19. Debiti vari e altre passività non correnti

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

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi cauzionali	35	35	-
Incentivi all'esodo	176	-	176
Totale debiti vari e altre passività non correnti	211	35	176

L'importo dell'incentivo all'esodo si riferisce a quanto verrà liquidato dal 2015 e negli anni successivi.

PASSIVITA' CORRENTI**20. Passivita' finanziarie correnti****20.1 Debiti finanziari correnti**

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	16.306	9.082	7.224
Interessi vs controllate	146	75	71
Debiti finanziari verso terzi	-	-	-
Debiti finanziari verso banche	21.990	27.148	(5.158)
Debiti finanziari per carte di credito	-	-	-
Totale debiti finanziari correnti	38.443	36.305	2.137

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	1.504	2.124	(620)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	4.630	2.063	2.567
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	-	-	-
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	511	201	310
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	2.483	1.915	568
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	-	-	-
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	7.081	2.551	4.530
C/C corrispondenza Ghiac Srl	-	-	-
C/C corrispondenza Manzoni 44 Srl	-	228	(228)
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl	96	-	96
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	16.305	9.082	7.223

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Banco Popolare ex BPN- (scad. 30/11/2025)	6.109	471	(6.383)	6.524	6.721
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) quota a breve	407	-	(208)	174	373
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	3.443	89	-	-	3.532
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 9124	4.974	-	(98)	-	4.876
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 102164	1.999	499	-	-	2.498
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018) quota a breve	3.715	-	(415)	(2.800)	500
Veneto Banca a breve (scad. 31/03/2027) quota a breve	521	-	(524)	555	552
Monte dei Paschi di Siena (scad. 30/06/2014)	1.000	-	(1.000)	-	-
Cassa Risparmio di Bra apertura credito c/c 270130997	4.980	-	(4.980)	-	-
Banco Popolare apertura credito c/c 21586	-	2.655	-	-	2.655
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	-	283	-	-	283
Totale debiti finanziari banche	27.148	3.997	(13.608)	4.453	21.990

Le passività finanziarie correnti si incrementano della quota a breve del finanziamento con Intesa Sanpaolo rinegoziato nel corso dell'esercizio la cui scadenza è stata prorogata al 31 dicembre 2022 e della quota a breve del prestito obbligazionario (denominato "IPI S.p.A. 7% 2014-2021") di 20 milioni presentato in primavera e conclusasi a fine esercizio.

Nel corso dell'esercizio è stato estinto il finanziamento di un milione di euro con Monte dei Paschi di Siena e si è chiusa l'apertura di credito di euro 5 milioni con Cassa di Risparmio di Bra entrambi stipulati nel 2013.

20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Finanziamento immobile Venezia	1.097		(936)	967	1.128
Finanziamento immobile Padova	588		(503)	519	604
Finanziamento Agnano	123		(97)	101	127
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.808	-	(1.536)	1.587	1.859

20.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2014 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	881		(268)		613
Totale altre passività finanziarie correnti	881	-	(268)	-	613

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2014 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.262	1.253	9
Acconti	-	90	(90)
Totale debiti comm.li terzi	1.262	1.343	(81)
Debiti commerciali controllate	139	52	87
Debiti commerciali collegate	199	400	(201)
Debiti commerciali correlate	318	261	57
Totale debiti comm.li correlate	656	713	(57)
Totale debiti comm.li	1.918	2.056	(138)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	97	48	49
IPI Intermediazione S.r.l.	32	4	28
Lingotto Hotels S.r.l.	3	-	3
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
Imutuipi S.r.l.	7	-	7
Totale debiti commerciali verso controllate	139	52	87
Scoc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione	45	90	(45)
Consorzio PI.VIL	154	310	(156)
Totale debiti commerciali verso collegate	199	400	(201)
Studio Segre	318	261	57
Totale debiti comm.li correlate	656	713	(57)

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 120 giorni circa.

22. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti tributari	1.248	822	426
Debiti vari verso controllate	761	802	(41)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	76	69	7
Incentivi all'esodo	75	-	75
Debiti diversi	1.483	1.514	(31)
Ratei e risconti passivi	96	90	6
Totale debiti vari ed altre passività correnti	3.739	3.297	442

La voce "debiti tributari" pari a euro 1.248 migliaia al 31 dicembre 2014 è riferita per 740 migliaia al debito residuo verso l'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti come descritti nella nota 12 e in relazione. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

L'importo dell'incentivo all'esodo si riferisce a quanto verrà liquidato a un dipendente nel corso del 2015.

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	267	228	39
Lingotto Hotels S.r.l.		26	(26)
ISI S.r.l.		339	(339)
Lingotto 2000 S.p.A.		31	(31)
Manzoni 44 S.r.l.		21	(21)
Lingotto Parking S.r.l.		23	(23)
Montenapo 15 S.p.A.		131	(131)
Imutuipi S.r.l.	3	3	-
Totale debiti da consolidato fiscale	270	802	(532)
Debiti da consolidato IVA:			
Montenapo 15 S.p.A.	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
IPI Servizi S.r.l.	-	-	-
ISI S.r.l.	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l.	159		
Torino Uno S.r.l.	20		
Lingotto Hotels S.r.l.	312	-	312
Totale debiti da consolidato IVA	491	-	312
Altri debiti verso controllate	-	-	-
Totale debiti vari correnti verso controllate	761	802	(220)

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti verso personale dipendente	201	195	6
Debiti verso organi sociali	30	34	(4)
Debiti verso azionisti	37	38	(1)
Caparre acquisto immobili	-	-	-
Anticipazioni	1.070	1.173	(103)
IVA	76	-	76
Altri	69	74	(6)
Totale debiti diversi	1.483	1.514	(32)

La voce "anticipazioni" (euro 1.070 migliaia al 31 dicembre 2014), si riferisce prevalentemente alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CIEI e da riconoscere a Spilamberto Green Village S.p.A. a ultimazione di opere di bonifica. E' in corso un contenzioso legato alla richiesta di restituzione che non verrà riconosciuta se non dopo aver ottenuto anche la liberatoria da Green Village S.p.A. si rimanda alla relazione sulla gestione nel paragrafo dei contenziosi.

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2014 sono pari a euro 201 migliaia (euro 195 migliaia nel 2013) e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

23. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta ragionevole approssimazione del fair value:

31 dicembre 2014 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
	31.12.14	31.12.14		31.12.14	31.12.14	31.12.14
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	137.219			93.569	43.650	137.219
Crediti commerciali	573			573		573
Altri crediti (*)	8.629			8.547	82	8.629
Disponibilità liquide	3.078			3.078		3.078
Totale attività finanziarie	149.499	0		105.767	43.732	149.499
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		168.305	8.519	40.915	135.909	176.824
Debiti commerciali		1.908		1.918		1.908
Altri debiti (*)		2.455		2.244	211	2.455
Totale passività finanziarie	0	172.668	8.519	45.077	136.120	181.187

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

31 dicembre 2013 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
	31.12.13	31.12.13		31.12.13	31.12.13	31.12.13
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	144.412			17.498	126.914	144.412
Crediti commerciali	585			585		585
Altri crediti (*)	5.055			4.973	82	5.055
Disponibilità liquide	2.652			2.652		2.652
Totale attività finanziarie	152.704	0		25.708	126.996	152.704
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		153.539	4.290	38.994	118.835	157.829
Debiti commerciali		2.056		2.056		2.056
Altri debiti (*)		2.351		2.316	35	2.351
Totale passività finanziarie	0	157.946	4.290	43.366	118.870	162.236

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

Non è stato esposto il fair value delle attività e passività finanziarie a breve, quali i crediti e debiti commerciali, in quanto il valore contabile approssima in maniera ragionevole il fair value.

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Canoni di locazione	2.963	3.054	(91)
Vendita immobili - C.so Magenta (MI)	1.760	1.000	760
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	-	144	(144)
Recupero spese	152	176	(24)
Totale ricavi	4.875	4.374	501

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Altri proventi infragruppo	1.029	1.200	(171)
Altri ricavi	162	50	112
Totale altri proventi	1.191	1.250	(59)

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

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Spese societarie	477	555	(78)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	216	210	6
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	415	367	48
Locazioni passive	168	166	2
Utenze e altre spese	292	295	(3)
Manutenzioni	161	163	(2)
Noleggi	107	62	45
Spese condominiali	183	241	(58)
Altre consulenze e prestazioni	65	26	39
Assicurazioni	61	55	6
Pubblicità e promozione	111	113	(2)
Materie di consumo	13	19	(6)
Prestazioni sistemiche	146	117	29
Commissioni bancarie	424	186	238
Totale acquisti e servizi esterni	2.839	2.575	264

Nel corso dell'esercizio si rileva un incremento della voce del 10% rispetto all'anno precedente dovuto principalmente all'incremento delle commissioni bancarie per oltre 238 migliaia di euro. Tale incremento si spiega con maggiori spese per fidejussioni bancarie.

La voce Spese societarie puo' essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	202	269	(67)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	36	55	(19)
Compensi alla società di revisione	46	62	(16)
Altre spese societarie	193	169	24
Totale spese societarie	477	555	(78)

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

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	158	139	19
Lingotto 2000 S.p.A.	167	166	1
Montenapo S.r.l.	6	-	6
ISI S.r.l.	22	-	22
Lingotto Parking S.r.l.	20	23	(3)
IPI Intermediazione S.r.l.	53	34	19
Lingotto Hotels S.r.l.	30	37	(7)
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	456	399	57
Studio Segre	68	116	(48)
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	524	515	9

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Stipendi	1.744	1.876	(132)
Oneri Sociali	564	553	11
Quota TFR e altri fondi del personale	97	82	15
Altri costi del personale	20	30	(10)
Totale costi del personale	2.425	2.541	(116)

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 (invariato rispetto al 2013), di compensi di Amministratori con cariche operative.

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

	2014	2013	Variazione
Dirigenti	6	7	- 1
Impiegati/Quadri	15	15	-
Totale	21	22	(1)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IMU	481	509	(28)
Imposte di registro	85	85	-
Altre imposte indirette	44	42	2
Imposte indirette	610	636	(26)
Oneri diversi di gestione	118	101	17
Totale costi operativi	728	737	(9)

29. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	28	141	(113)
Totale Accantonamento fondi	28	141	(113)

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2.014	2.013	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	-	66	(66)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	-	-	-
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	-	66	(66)

31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Vendita immobili	2.119	1.027	1.092
Variazione delle rimanenze	2.119	1.027	1.092

La variazione è relativa alla vendita di due unità immobiliari in Milano, Corso Magenta.

32. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	98	200	(102)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	54	57	(3)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	152	257	(105)

33. Ripristini/(svalutazioni) di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(398)	(330)	(68)
IPI Intermediazione S.r.l.	(1.430)	(1.834)	404
Svalutazione Credito Porta Vittoria	(10.000)	-	(10.000)
Montenapo 15 S.p.A.	-	-	-
ISI S.r.l.	2.419	3.959	(1.540)
Manzoni 44 S.r.l.	(1.893)	(1.982)	89
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
Torino Uno S.r.l.	(748)	(204)	(544)
ImutuiPI S.r.l.	(260)	(340)	80
Ghiac S.r.l.	(443)	(5)	(438)
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	(41)	-	(41)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(12.793)	(736)	(12.057)

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in IPI Servizi S.r.l., IPI Intermediazione S.r.l., Manzoni 44 S.r.l., Torino Uno S.r.l., ImutuiPI S.r.l. e Ghiac S.r.l. a seguito delle perdite realizzate nel 2014 da dette controllate, ritenute non recuperabili, e considera il ripristino di valore della partecipazione in ISI S.r.l.

Si è provveduto inoltre alla svalutazione della partecipazione nella collegata Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione.

Per la svalutazione del credito verso Porta Vittoria si rimanda al commento della nota 7 della presente nota.

34. Proventi e oneri finanziari**34.1 Proventi finanziari**

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	932	1.089	(157)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	576	552	24
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	-	-	-
Interessi banche	9	20	(11)
Interessi su crediti erario	-	-	-
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	228	-	228
Interessi terzi	115	111	4
Totale proventi finanziari	1.860	1.772	88

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti concessi alle normali condizioni di mercato e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse (media Euribor 1 mese/360) maggiorato di uno spread di 340 basis point.

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

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
ISI S.r.l.	224	227	(3)
Lingotto 2000 S.p.A.	708	862	(154)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	932	1.089	(157)
Lingotto Hotels S.r.l.	45	37	8
ISI S.r.l.	156	198	(42)
Montenapo 15 S.p.A.	137	85	52
IPI Servizi S.r.l.	6	-	6
Manzoni 44 S.r.l.	197	164	33
Imutuipi S.r.l.	1	6	(5)
Torino Uno S.r.l.	2	2	-
Ghiac S.r.l.	32	60	(28)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	576	552	24
Totale proventi finanziari correlate	1.508	1.641	(133)

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	202	217	(15)
Interessi leasing finanziari	571	598	(27)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.765	1.944	(179)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	790	(790)
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	687		687
Interessi su finanziamenti bancari	3.538	3.643	(105)
Altri	2	(3)	5
Totale oneri finanziari	6.765	7.189	(424)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	22	10	12
Lingotto Hotels S.r.l.	45	54	(9)
IPI Servizi S.r.l.	1	4	(3)
Lingotto Parking S.r.l.	33	32	1
Lingotto 2000 S.p.A.	101	116	(15)
Manzoni 44 S.r.l.	-	1	(1)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	202	217	(15)
Totale oneri finanziari correlate	202	217	(15)

35. Imposte sul reddito del periodo

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

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IRES	(1.611)	(844)	(767)
IRAP	14	73	(59)
Totale imposte correnti	(1.597)	(771)	(826)
Imposte relative ad esercizi precedenti	-	784	(784)
Imposte sul reddito differite attive	-	-	-
Totale imposte sul reddito del periodo	(1.597)	13	(1.610)

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

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

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	507	689	(182)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	507	689	(182)

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti commerciali	573	585	12
<i>di cui parti correlate</i>			-
Crediti vari correnti	14.605	12.054	(2.551)
<i>di cui parti correlate</i>	8.547	4.952	(3.595)
Crediti vari non correnti	82	82	-
<i>di cui parti correlate</i>			-
Totale crediti commerciali e vari	15.260	12.721	(2.539)
<i>di cui parti correlate</i>	8.547	4.952	(3.595)

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Rimanenze	71.178	73.297	2.119
Totale rimanenze	71.178	73.297	2.119

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti commerciali	1.918	2.056	(138)
<i>di cui parti correlate</i>	626	713	(87)
Debiti vari correnti	3.739	3.297	442
<i>di cui parti correlate</i>	761	802	(41)
Debiti per imposte			-
Debiti vari non correnti	211	35	176
Totale debiti commerciali e vari	5.868	5.388	480
<i>di cui parti correlate</i>	1.387	1.515	(128)

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Fondi rischi ed oneri	12.297	12.297	-
Totale fondi rischi ed oneri	12.297	12.297	-

37.6 La variazione è relativa alle ricapitalizzazioni effettuate nell'esercizio .

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	53.650	126.914	73.264
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	-	73.379	73.379
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	91.569	17.498	(74.071)
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	93.569	1.749	(91.820)
Totale crediti finanziari	145.219	144.412	(807)

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2014	2013
Garanzie prestate		
Fidejussioni a favore di terzi	1.717	1.717
Patronage a Controllate	30.000	30.000
Fidejussioni a favore di Controllate	93.644	93.644
Totale	125.361	125.361
Garanzie reali		
Pegni	17.264	17.264
Ipoteche	40.152	42.380
Totale Garanzie	57.416	59.644
Impegni		
Impegno all'acquisto di immobili	1.500	1.500
Totale Impegni	1.500	1.500
Totale	184.277	186.505

Le **Garanzie** prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11.144 migliaia.
- Alla lettera di patronage rilasciata a Banca Popolare di Sondrio nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l..
- Alla contro garanzia prestata da Atradius per le garanzie rilasciate da questa al comune di Milano per la bonifica di aree e la realizzazione delle opere private nell'area di Porta Vittoria. Queste garanzie IPI le rilasciò quando Porta Vittoria era controllata da IPI.

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

In data 31 marzo 2015 a seguito dell'accordo di moratoria con Banco Popolare sono state sospesi i pagamenti delle quote capitali di sei rate trimestrali (dal 31 maggio 2015 al 31 agosto 2016).

Le garanzie ipotecarie concesse da IPI, sugli immobili iscritti a magazzino, sono a favore di Intesa San Paolo per 7,1 milioni di euro, Banca delle Marche per euro 10 milioni, Veneto Banca per euro 18 milioni e Banco di Sardegna per euro 5 milioni. Le garanzie verso quest'ultimo istituto bancario si riducono di oltre 2 milioni di euro rispetto all'anno precedente in seguito alle due vendite effettuate nel corso dell'anno e relative alle unità immobiliari di Via Magenta a Milano.

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 riuscisse a concludere positivamente la vendita di appartamenti per i quali è stata incaricata di promuoverne la vendita entro il primo semestre del 2016.

39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2014 ed all'esercizio 2013.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013.

(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
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2014	426	(53)		(22)	385	(298)	-	(1.529)
	2013	378	(34)		(10)	159	(232)		(2.127)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2014	56	(30)	45	(45)	409	(315)	1.999	(4.638)
	2013	98	(36)	64	(54)	307	(26)	1.287	(2.081)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2014	151	(158)	6	(1)	329	(97)	6	(511)
	2013	226	(139)		(4)	85	(48)		(202)
IPI S.p.A./Frala S.r.l.	2011	-	-		-	-	-	-	-
	2010	-	-		-	-	-	-	-
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2014	90	(22)	380		1.463	-	18.669	
	2013	31	-	425		1.295	(339)	16.984	
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2014	100	(167)	708	(101)	3.373	-	61.625	(7.169)
	2013	182	(167)	862	(116)	1.691	(31)	60.782	(2.596)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2014	70	(20)		(33)	2.002	-	-	(2.508)
	2013	132	(23)		(32)	1.289	(23)	-	(1.922)
IPI S.p.A./Montenapo 15 S.p.A.	2014	7	(6)	137	-	958	-	5.051	-
	2013	15	-	61	-	435	(131)	3.914	-
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2014	14	-	197		133	(159)	6.003	
	2013	21	-	164	(1)	170	(21)	7	(229)
IPI S.p.A./Imutuipi S.r.l.	2014	9	-	1	-	-	(11)	15	
	2013	37	-	3	-	20	(3)	80	
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2014	4	-	2	-	2	(20)	1.211	-
	2013	80	-	2	-	-	-	288	-
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2014	21		32		19	-	989	-
	2013	-		60	(1)	-	-	7.519	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2014	-	-	-	-	-	-	-	(96)
	2013	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CONTROLLATE	2014	948	(456)	1.508	(202)	9.073	(900)	95.568	(16.451)
	2013	1.200	(399)	1.641	(218)	5.451	(854)	90.861	(9.157)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2014	81					(45)		
	2013						(90)	16	
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2014					-	(154)		
	2013					-	(310)		
IPI S.p.A./Studio Segre	2014		(68)			-	(318)		
	2013		(116)			-	(261)		
TOTALE ALTRE CORRELATE	2014	81	(68)	-	-	-	(517)	-	-
	2013	-	(116)	-	-	-	(661)	16	-
TOTALE CORRELATE	2014	1.029	(524)	1.508	(202)	9.073	(1.417)	95.568	(16.451)
	2013	1.200	(515)	1.641	(218)	5.451	(1.515)	90.877	(9.157)

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2014 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dalla 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.

La società 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 della società, 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 della società. La società 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 della società.

IPI ha un indebitamento finanziario di circa 176 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e il prestito obbligazionario; tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi) eccezion fatta per il prestito obbligazionario che è a tasso fisso pari a 7 % annuo.

L'indebitamento è costituito per oltre il 88% 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 31.12.2014 di circa 76 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 0,76 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 2014 è in essere un collar sul mutuo di 79,8 milioni di euro della società, stipulato nel 2011.

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 2014 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, sono stati sostanzialmente in linea..

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, La società 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 156.955 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 43 milioni di euro, al netto della svalutazione di 10 milioni, sono riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito, scaduto il 31 marzo 2015, era assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano, ma con deliberazioni – impugnate poi da IPI - dell'Assemblea dei Soci della debitrice – di fatto è stato fatto venir meno il pegno. Sono in corso una serie di iniziative giudiziarie a tutela dei diritti di IPI.

Rischio di liquidità

L'obiettivo della società 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 della società 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, la società adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

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

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie della società sono riportate nelle tabelle alla nota 23 del presente documento.

La società gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le

esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Si segnala che la posizione netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2014 comparata con il 2013 è la seguente:

Posizione Finanziaria

(migliaia di euro)	31.12.2014	31.12.2013
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide: c/ c bancari e postali - di cui v/ parti correlate	3.078 -	2.652 -
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.078	2.652
E. Crediti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ terzi	93.569 93.569 -	17.498 17.498 -
F. Debiti bancari correnti	(15.678)	(20.111)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.019)	(8.845)
H. Altri debiti finanziari correnti - di cui v/ parti correlate - di cui v/ terzi	(17.064) (16.451) (613)	(10.038) (9.157) (881)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(39.761)	(38.994)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	56.886	(18.844)
K. Debiti bancari non correnti	(95.091)	(94.951)
L. Crediti finanziari non correnti - di cui v/ parti correlate	43.650 -	126.914 73.379
M. Altri debiti non correnti	(41.972)	(23.884)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(93.413)	8.079
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(36.527)	(10.765)

I crediti finanziari correnti, prevalentemente intercompany, includono il credito verso Porta Vittoria S.p.A (53,7 milioni con scadenza 31 marzo 2015) sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009 della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria.

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2014 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

43. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati, con particolare riferimento al credito verso Porta Vittoria s.p.a., all'evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario, i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quelli già indicati, iniziativa rilevante da segnalare per i suoi effetti è il Progetto SIIQ che ha avuto il suo sviluppo dopo la chiusura dell'esercizio. Nell'estate 2014 il Gruppo IPI aveva conferito diversi immobili in Sorgente RES (società controllata da Sorgente Group e Sorgente sgr) sotto la condizione del collocamento sul mercato di azioni di Sorgente RES e susseguente quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana. A novembre 2014 fu sospesa l'iniziativa per le condizioni del mercato che non consentivano il collocamento auspicato.

Sempre nel novembre 2014 è intervenuta una modifica alla legislazione italiana sulle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) che ha reso più interessante detto veicolo, e Sorgente RES nel gennaio 2015 ha ripreso in esame il progetto di collocamento e quotazione esercitando la opzione SIIQ.

IPI ritiene che vi siano valide ragioni economico-finanziarie e di business per partecipare all'iniziativa di Sorgente RES SIIQ. E' stato quindi sottoscritto un accordo quadro con Sorgente Group e poi un Patto parasociale di consultazione e voto nella Sorgente Res SIIQ condizionato alla quotazione delle azioni sul MTA. Sono stati individuati e quindi conferiti in data 15 aprile 2015 in Sorgente RES SIIQ da parte del gruppo IPI i seguenti immobili: Lingotto-uffici, Lingotto Hotel, Bologna, Marghera e Padova. Il valore di conferimento è di 196,9 milioni, accollando debiti per 135,1 milioni, e il Gruppo IPI risulta aver sottoscritto un quota del patrimonio netto della SIIQ di 61,7 milioni, pari al 24,3% del capitale sociale prima del collocamento sul mercato delle azioni. Con i conferimenti verrebbe altresì realizzata una plusvalenza (la effettiva plusvalenza dipende anche dal prezzo di borsa delle azioni) oltre ad una riduzione dell'indebitamento si avrà anche un miglioramento del cash flow.

L'operazione di conferimento permette ad IPI di partecipare come investitore immobiliare in Sorgente RES SIIQ: un'iniziativa che per caratteristiche del patrimonio immobiliare: immobili trophy, iconic e high quality; dimensioni: oltre 550 milioni di euro prima del collocamento; profilo: immobili locati; e obiettivi: crescita del patrimonio immobiliare con i proventi del collocamento, dovrebbe creare valore nel tempo oltre che un flusso di dividendi importante, oltre ad essere un'opportunità per il Gruppo IPI di prestare servizi immobiliari al soggetto partecipato.

Il conferimento è stato condizionato al collocamento di azioni per un controvalore minimo di 150 milioni entro il 31 luglio 2016. In realtà si sta operando per il collocamento e quotazione nei prossimi mesi di giugno-luglio.

Il Banco Popolare che è la banca finanziatrice con garanzia gli immobili conferendi, ha già espresso il consenso per l'accollo del debito, richiedendo una garanzia IPI, limitata per importo e durata, del pagamento da parte di Sorgente RES SIIQ delle rate dei finanziamenti/leasing accollati.

L'andamento nel 2015 sarà ancora influenzato oltre che dall'andamento del settore immobiliare, anche dall'andamento dei tassi di interesse e del credito, ma in particolare il buon fine dell'operazione Sorgente RES cambierebbe in modo sostanziale i fondamentali della società.

Inoltre la previsione di incassare almeno in parte il credito verso Porta Vittoria porterebbe ad un ulteriore miglioramento della posizione finanziaria che, con il deconsolidamento del debito derivante dall'operazione Sorgente RES, renderebbe IPI soggetto capace di ottenere finanziamenti per alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili e aree di proprietà, oltre a consentire anche possibili investimenti immobiliari come volano per i servizi immobiliari.

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2013.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	33.725	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	175.175	
D) RATEI E RISCONTI	153	
TOTALE ATTIVO	209.053	
A) PATRIMONIO NETTO		94.918
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		520
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		113.615
E) RATEI E RISCONTI		-
TOTALE PASSIVO		209.053
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI		115.796

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		911
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.705	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		10.252
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		2.847
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		473
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	2.213	
UTILE DELL'ESERCIZIO		10.567

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

(Vittorio Moscatelli)

Allegato 1

Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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

IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2014



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2014, 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.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		230	244
	4	230	244
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	21.932	20.952
- Beni in locazione finanziaria	5	20.155	20.391
		42.087	41.343
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	70.749	71.825
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		70.749	71.825
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		33	74
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	27	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	43.650	53.535
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	87	103
Di cui v/parti correlate		-	-
		43.770	53.712
Attività per imposte anticipate	9	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		158.906	169.194
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	209.899	215.820
Attività classificate come detenute per la vendita		-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		12.807	13.658
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	3.246	3.303
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	9.561	10.355
Di cui v/parti correlate		-	7
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	-	16
Di cui v/parti correlate		-	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	7.944	5.992
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		230.650	235.486
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		389.556	404.680

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		82.269	105.160
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71372	71372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		38.586	46.587
- Riserva di copertura flussi di cassa		(10.679)	(4.998)
- Utili (perdite) del periodo		(17.010)	(7.801)
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		82.269	105.160
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		221500	190.802
- Debiti finanziari	16	190.986	157.445
- Passività per locazioni finanziarie	16	30.514	33.357
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	2.137	2.293
Fondo imposte differite	18	750	1.125
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	14.037	14.007
Debiti vari e altre passività non correnti	19	102	90
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		238.526	208.317
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		43.412	67.863
- Debiti finanziari	16	39.362	63.571
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
- Passività per locazioni finanziarie	16	3.437	3.411
- Altre passività finanziarie	16	613	881
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		25.349	23.340
- Debiti commerciali	20	8.575	8.703
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1753	3.158
- Debiti per imposte correnti			
- Debiti vari e altre passività correnti	21	16.774	14.637
<i>Di cui v/parti correlate</i>		8.095	8.078
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		68.761	91.203
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		307.287	299.520
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		389.556	404.680

PROSPETO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note		31.12.2014	31.12.2013
Ricavi		23	36.107	34.064
<i>Di cui v/parti correlate</i>				-
Altri proventi		24	1.198	395
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
Totale ricavi e proventi operativi			37.305	34.459
Acquisti di materiali e servizi esterni		25	(14.692)	(17.776)
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
Costi del personale		26	(8.552)	(8.532)
Altri costi operativi		27	(2.855)	(3.257)
Accantonamento fondi		28	(50)	(205)
Rilascio fondi		29	10	292
Svalutazione Immobili				
Variazione delle rimanenze		30	(5.923)	(941)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/M INUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI			5.243	4.040
Ammortamenti		31	(2.002)	(2.057)
Plusvalenze /M inusvalenze da realizzo di attività non correnti		32	-	813
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti			(10.000)	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>			-	-
RISULTATO OPERATIVO			(6.759)	2.796
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			-	-
Proventi finanziari		33	367	96
<i>Di cui v/parti correlate</i>			-	-
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>			-	-
Oneri finanziari		34	(10.520)	(10.428)
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			(16.912)	(7.536)
Imposte sul reddito del periodo		35	(98)	(265)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			(17.010)	(7.801)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
UTILE (PERDITA) DI PERIODO			(17.010)	(7.801)
altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		36	(255)	(64)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio		36	55	18
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio		36	2.300	1845
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa		36	(7.981)	2.573
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			(5.881)	4.372
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO			(22.891)	(3.429)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *		38	-0,24	-0,10

*(importo espresso in centesimi di euro)

PROSPETTO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (Perdita) portato a nuovo	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 2012	71.372	14.903	14.274	19.795	-	(922)	(1.417)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Effetti derivanti IAS 19 emendato						(130)	130					
Saldo al 1 gennaio 2013	71.372	14.903	14.274	19.795	-	(1.052)	(1.287)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.287)					1.287					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Altri movimenti												
Utile (perdita) di periodo							(7.801)		(7.801)			(7.801)
Altri utili (perdite) complessivi						(46)		4.418	4.372			4.372
Totale utile (perdita) complessivo						(46)	(7.801)	4.418	(3.429)			(3.429)
Saldo al 31 dicembre 2013	71.372	13.616	14.274	19.795	-	(1.098)	(7.801)	(4.998)	105.160	-	-	105.160
Destinazione del risultato d'esercizio					(7.801)		7.801					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Altri movimenti												
Utile (perdita) di periodo							(17.010)		(17.010)			(17.010)
Altri utili (perdite) complessivi						(200)		(5.681)	(5.881)			(5.881)
Totale utile (perdita) complessivo						(200)	(17.010)	(5.681)	(22.891)			(22.891)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	13.616	14.274	19.795	(7.801)	(1.298)	(17.010)	(10.679)	82.269	-	-	82.269

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2014	31.12.2013
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		5.992	6.317
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(17.010)	(7.801)
Interessi passivi relativi ai derivati per la componente inefficace		(228)	690
Ammortamenti		2.002	2.057
Effetto IAS 19		(200)	(46)
Svalutazioni immobili e partecipazioni, Rilascio fondi, accantonamento fondi		81	-
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	(156)	(255)
Variazione imposte differite		(375)	(375)
Imposte pagate			
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Svalutazione credito Porta Vittoria		10.000	
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	867	5.309
- Rimanenze nette	37.3	5.921	906
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	2.021	(2.943)
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	30	-
Totale		2.953	(2.458)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(1.486)	(557)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(170)	(261)
- Beni in locazione finanziaria			-
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita		-	6.195
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	-
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			-
Totale		(1.656)	5.377
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari	37.6	(99)	(111)
Assunzione nuovi finanziamenti		21.337	10.427
Rimborso dei finanziamenti		(20.583)	(13.560)
Aumento Capitale			-
Variazione area consolidamento riserve			-
Distribuzione di dividendi			
Totale		655	(3.244)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		1.952	(325)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		7.944	5.992

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.

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.

In data 3 aprile 2015 il Consiglio di amministrazione ha deciso di volersi avvalere dei maggiori termini di 180 giorni per l’approvazione del bilancio al 31.12.2014 in relazione alla valutazione del credito di 53 milioni di euro verso Porta Vittoria. La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 maggio 2015.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.748.506 azioni IPI S.p.A. pari al 93,521% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo 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.

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 sarà 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 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 2014 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 2014 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

Principi contabili ed emendamenti sono stati adottati dal Gruppo dal 1° gennaio 2014:

- IFRS 10 – Bilancio Consolidato;
- IFRS 12 – Informativa sulle partecipazioni in altre entità;
- Emendamenti allo IAS 36 – Riduzione di valore delle attività;
- Emendamenti allo IAS 39 - Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione;

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni efficaci dal 1 gennaio 2014 e non rilevanti per la società:

- IFRS 11 – accordi a controllo congiunto

Nuovi documenti con efficacia negli anni successivi ma non adottati in via anticipata dalla società :

- Emendamenti minori alla IAS 19
- IFRIC 21 - Tributi

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 13 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 2014 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.r.l.	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 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100%	
ImutuiPI S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	150	100%	
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	

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 anticipate 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
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.

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il 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 tra le altre componenti del conto economico complessivo. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del 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 reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. 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)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.14
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121		-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	2.041	71	-	-	-	2.112
Altre	381	99			-	480
Valore lordo attività immateriali	3.543	170	-	-	-	3.713
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.098)	-	-	-	(23)	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(1.918)	-	-	-	(101)	(2.019)
Altre	(283)		-	-	(60)	(343)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.299)	-	-	-	(184)	(3.483)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	23	-	-	-	(23)	-
Diritti di licenza, concessioni	123	71	-	-	(101)	93
Altre	98	99	-	-	(60)	137
Valore netto attività immateriali	244	170	-	-	(184)	230

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)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortam.	31.12.14
Terreni	7.719				-	7.719
Fabbricati	13.735				-	13.735
Miglionie su fabbricati	243				-	243
Impianti e macchinari	823	529			-	1.352
Arredi Hotel	1.056				-	1.056
Attrezzature	449	41			-	490
Altri beni	4.953	916			-	5.869
Valore lordo attività materiali	28.978	1.486	-	-	-	30.464
Fabbricati	(1.956)				(232)	(2.188)
Miglionie su fabbricati	(243)				-	(243)
Impianti e macchinari	(383)				(147)	(530)
Arredi Hotel	(939)				(117)	(1.056)
Attrezzature	(449)				(14)	(463)
Altri beni	(4.057)				4	(4.053)
Fondo amm.to attività materiali	(8.027)	-	-	-	(506)	(8.533)
Terreni	7.719	-	-	-	-	7.719
Fabbricati	11.779	-	-	-	(232)	11.547
Miglionie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	441	529	-	-	(147)	823
Arredi Hotel	117	-	-	-	(117)	-
Attrezzature	-	41	-	-	(14)	27
Altri beni	896	916	-	-	4	1.816
Valore netto attività materiali	20.952	1.486	-	-	(506)	21.932

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 3.500 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortam.	31.12.14
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	8.845				(151)	8.694
Parcheggi	1.916				(61)	1.855
Uffici a utilizzo gruppo	948				(19)	929
Magazzini a utilizzo gruppo	70				(1)	69
Totale fabbricati (valore netto contab	11.779	-	-	-	(232)	11.547
Albergo	14.614				(151)	14.463
Parcheggi	3.184				(61)	3.123
Uffici a utilizzo gruppo	1.584				(19)	1.565
Magazzini a utilizzo gruppo	115				(1)	114
Totale terreni e fabbricati	19.498	-	-	-	(232)	19.266

Il valore degli immobili è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2014 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio. Si rimanda al paragrafo 10 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortam.	31.12.14
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.360					14.360
Valore lordo attività materiali	22.467	-	-	-	-	22.467
Fabbricati	(2.076)				(236)	(2.312)
Fondo amm.to attività materiali	(2.076)	-	-	-	(236)	(2.312)
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	12.284				(236)	12.048
Valore netto attività materiali	20.391	-	-	-	(236)	20.155

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 esterna al 31 dicembre 2014 che ne ha confermato il valore di bilancio. Si rimanda al paragrafo 10 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

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 2014			31 dicembre 2013		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Lingotto	10.298	9.617	681	12.309	11.076	1.233
Totale	10.298	9.617	681	12.309	11.076	1.233
Totale debiti		9.617	681		11.076	1.233
Passività non correnti		8.081			9.617	
Passività correnti		1.536			1.459	
Totale debiti		9.617			11.076	
Entro 1 anno	2.011	1.536	552	2.011	1.459	552
Tra 1 e 5 anni	8.287	8.081	129	10.298	9.617	681
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale	10.298	9.617	681	12.309	11.076	1.233

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortamen	31.12.14
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	51.140	-	-	-	-	51.140
Valore lordo attività materiali	79.713					79.713
Fabbricati	(7.887)				(1.076)	(8.963)
Fondo amm.to attività materiali	(7.887)				(1.076)	(8.963)
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	43.252	-	-	-	(1.076)	42.176
Valore netto attività materiali	71.825				(1.076)	70.749

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortamen	31.12.14
uffici uso terzi	27.572	-	-	-	-	27.572
magazzini uso terzi	349					349
Totale terreni	27.921					27.921
uffici uso terzi	43.318				(1.065)	42.253
magazzini uso terzi	586				(11)	575
Totale fabbricati (valore netto contab	43.904				(1.076)	42.828
uffici uso terzi	70.890	-	-	-	(1.065)	69.825
magazzini uso terzi	935	-	-	-	(11)	924
Totale terreni e fabbricati	71.825				(1.076)	70.749

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 (iscritti alla voce "investimenti immobiliari- immobili di proprietà) risultante dalla valutazione esterna aggiornata al 31 dicembre 2014 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari. Si rimanda al paragrafo 10 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

Le variazioni nell'esercizio sono date dal costo sostenuto per l'acquisto di uno spazio ad uso ufficio poi locato, e dall'ammortamento dei fabbricati.

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)	31.12.13	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.14
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	(41)	-	-
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	27			-	27
Totale partecipazioni in società collegate	68	-		-	27

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	31.12.14
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Eurocons S.c.a.r.l.	-	-	-	-
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. Le partecipazioni indicate senza importo risultano in essere ma non raggiungono l'arrotondamento a mille euro.

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Svalutazione	31.12.14
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	53.535	115	-	10.000	43.650
Totale crediti finanziari non correnti	53.535	115	-	10.000	43.650

IPI vanta nei confronti di Porta Vittoria S.p.A ("PV") al 31 dicembre 2014 un credito di euro 51.849.440,64 per capitale ed euro 1.800.917,92 per interessi maturati, quindi per complessivi euro 53.650.358,56 (il "Credito") il cui termine ultimo di pagamento era il 31 marzo 2015, termine scaduto senza pagamento alcuno.

Il Credito era garantito da pegno sulle azioni che costituivano l'intero capitale sociale di PV. La garanzia è stata fatta venir meno con un'operazione in data 29/12/2014 sul capitale sociale di PV contestata giudizialmente da IPI. IPI ha avviato azioni legali per il recupero del credito.

Il complesso immobiliare è sostanzialmente ultimato e a finire mancano: porte interne degli appartamenti, pavimenti e pareti interne degli uffici, mentre l'albergo è da completare per quanto riguarda tutti gli impianti e finiture interne. Esternamente mancano da completare delle urbanizzazioni e bonifiche di aree da cedere al Comune.

IPI ha provveduto ad accertare la situazione debitoria di Porta Vittoria e a determinare una propria autonoma valutazione del complesso immobiliare. Alla luce di un valore netto del complesso di 279 milioni (media tra una valutazione minima e una valutazione massima) e un indebitamento totale di Porta Vittoria di circa 289 milioni ponderate tutte le possibilità si è ritenuta congrua una svalutazione del credito di 10 milioni di euro.

Il Credito Porta Vittoria, per quanto descritto, pur scaduto il 31 marzo 2015, resta classificato nei crediti a lungo in quanto non se ne prevede il suo incasso entro la fine dell'esercizio 2015. Anzi nella determinazione della svalutazione si è immaginato per l'attualizzazione un periodo di tre anni. Tale classificazione, inoltre, è ritenuta più rappresentativa per il lettore di bilancio in relazione alla possibilità che lo stesso possa o meno riferirsi, nell'analizzare tale credito, alla sua capacità di supportare i flussi di cassa a breve. La variazione è relativa alla svalutazione di 10 milioni a netto degli interessi attivi maturati nell'esercizio.

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi cauzionali	87	103	(16)
Totale crediti vari non correnti	87	103	(16)

9. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Sono state rilevate nel 2012 e confermate nel 2014 le imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse (imponibile complessivo 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, né sulle perdite pregresse emerse in relazione alle operazioni del 2005 per cui è pendente il processo in cassazione (si rimanda al paragrafo relativo ai rischi fiscali nella relazione sulla gestione).

10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Materie di consumo	71	71	-
Immobili	209.828	215.749	(5.921)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	209.899	215.820	(5.921)

Le variazioni del 2014 sono state date dalla vendita di due unità immobiliare tra quelle a Milano, in C.so Magenta e in Via Manzoni; dalla vendita della restante parte dell'immobile a Torino in Via Bistagno; dai lavori di ristrutturazione sull'immobile in Milano, via Manzoni per oltre 0,3 milioni di euro e dall'indennità di avviamento riconosciuta a un conduttore, dalla svalutazione di un'unità immobiliare dell'immobile in via Manzoni a Milano, parzialmente compensata dal ripristino di valore dell'immobile di Via Olivero a Torino venduto a gennaio 2015.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio :

31.12.2014			31.12.2013		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.843	Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.028
Milano	via Manzoni 44	2.270	Milano	via Manzoni 44	2.600
Milano	via Montenapoleone 15	1.500	Milano	via Montenapoleone 15	1.500
Bologna	via Darwin	20.669	Bologna	via Darwin	20.669
Firenze	via Campo fiore	6.300	Firenze	via Campo fiore	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	7.930	Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	7.930
Napoli	Agnano	1.147	Napoli	Agnano	1.147
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
			Torino	via Bistagno	5.500
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	70	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Breccie	4.150	Napoli	via Breccie	4.150

Il fair value dei suddetti immobili, è calcolato da esperti valutatori interni ed esterni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, ed è valutato annualmente.

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 410 milioni di euro al 31 dicembre 2014, è stata classificata come di Livello 3 e 2 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

La tecnica di valutazione utilizzata per valutare il fair value, varia a seconda dello stato dell'immobile da valutare. Si possono a tal fine identificare tre categorie principali:

1. Immobili a reddito per i quali il modello valutativo considera il valore attuale dei flussi finanziari netti derivanti dall'immobile, includendo stime sul rinnovo dei contratti di affitto in essere, dei periodi di non occupazione e dei costi non a carico dei locatari e la vendita a fine periodo.
2. Immobili a reddito con canoni di locazione per i quali il metodo valutativo riflette una capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato.
3. Immobili e aree di sviluppo per le quali il modello valutativo considera dei flussi finanziari netti derivanti dalle ipotesi di sviluppo relative all'immobile/area oggetto di valutazione, come previsto dalle specifiche disposizioni dei relativi piani regolatori, includendo le stime dei costi di realizzazione dell'opera e dei tempi di esecuzione secondo le ipotesi fatte e sui relativi ricavi.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia il costo medio ponderato del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio urbanistico il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

Gli immobili di Padova, Venezia e Agnano sono posseduti attraverso contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2014			31 dicembre 2013		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	17.765	15.236	2.529	19.357	16.003	3.354
Leasing immobile Padova	9.517	8.162	1.355	10.370	8.573	1.797
Leasing immobile Agnano	841	758	83	975	844	131
Totale	28.123	24.156	3.967	30.702	25.420	5.282
Ratei		271	271		287	287
Totale debiti		24.427	4.238		25.707	5.569
Passività non correnti		22.297			23.884	
Passività correnti		1.859			1.808	
Totale debiti		24.156			25.692	
Entro 1 anno	2.598	2.130	739	2.597	1.808	1.060
Tra 1 e 5 anni	25.525	22.297	3.228	10.608	7.073	3.535
Oltre 5 anni	-	-	-	17.497	16.810	687
Totale debiti	28.123	24.427	3.967	30.702	25.692	5.282

Alla data del 31.12.2014 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44, Montenapoleone 15), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Firenze, Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 265 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)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti verso clienti terzi	4.601	4.677	(76)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.355)	(1.374)	19
Totale crediti verso terzi	3.246	3.303	(57)
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	3.246	3.303	(57)

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)	31.12.14	31.12.13
Saldo inizio esercizio	1.374	1.742
Accantonamenti	50	205
Utilizzi nell'esercizio	(69)	(573)
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	1.355	1.374

11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Totale crediti a scadere	1.499	1.499	-
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	441	763	(322)
Scaduti da 60 a 90 giorni	113	311	(198)
Scaduti da 90 a 120 giorni	452	95	357
Scaduti da oltre 120 giorni	2.096	2.009	87
Totale crediti scaduti	3.102	3.178	(76)
Totale crediti commerciali verso terzi	4.601	4.677	(76)

12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.154	2.137	17
IVA	2.288	3.531	(1.243)
Crediti vs. Agenzia Entrate	3.857	3.338	519
Crediti IRPEF su TFR	34	35	(1)
Altri crediti vs erario	137	81	56
Totale crediti tributari	8.470	9.122	(652)
Istituti previdenziali	14	13	1
Anticipi a fornitori	45	83	(38)
Altri	126	84	42
Totale crediti diversi	185	180	5
Totale ratei e risconti attivi	906	1.053	(147)
Totale crediti vari e altre attività correnti	9.561	10.355	(794)

La variazione è in prevalenza da attribuire all'utilizzo parziale del credito IVA.

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.14
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)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi bancari e postali	7.904	5.955	1.949
Denaro e valori in cassa	40	37	3
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	7.944	5.992	1.952

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	Utili (Perdite) portate a nuovo	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 2012	71.372	14.903	14.274	19.795	-	(922)	(1.417)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Effetti derivanti IAS 19 emendato						(130)	130					
Saldo al 1 gennaio 2013	71.372	14.903	14.274	19.795	-	(1.052)	(1.287)	(9.416)	108.589	-	-	108.589
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.287)					1.287					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Altri movimenti												
Utile (perdita) di periodo							(7.801)		(7.801)			(7.801)
Altri utili (perdite) complessivi						(46)		4.418	4.372			4.372
Totale utile (perdita) complessivo						(46)	(7.801)	4.418	(3.429)			(3.429)
Saldo al 31 dicembre 2013	71.372	13.616	14.274	19.795	-	(1.098)	(7.801)	(4.998)	105.160	-	-	105.160
Destinazione del risultato d'esercizio					(7.801)		7.801					
Distribuzione Dividendo												
Destinazione Altre riserve a Riserva legale												
Altri movimenti												
Utile (perdita) di periodo							(17.010)		(17.010)			(17.010)
Altri utili (perdite) complessivi						(200)		(5.681)	(5.881)			(5.881)
Totale utile (perdita) complessivo						(200)	(17.010)	(5.681)	(22.891)			(22.891)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	13.616	14.274	19.795	(7.801)	(1.298)	(17.010)	(10.679)	82.269	-	-	82.269

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2014	2013
Azioni ordinarie	71.372.333	71.372.333

Il Capitale sociale è invariato e costituito da 71.372.333 azioni ordinarie

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

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

Non è variata

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

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.

UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO

Si riferisce alle perdite dello scorso esercizio.

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 2014

	Quota IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre ris. e utili a nuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2014	71.372	19.998	(18.326)	73.044
Risultati di es. delle imprese consolid.			(207)	(207)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		52.904		52.904
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(41.027)		(41.027)
Rettifiche di consolidamento:				
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		4.185	5.172	9.357
- svalutazioni/ripristini partecipazioni		(12.468)	(4.419)	(16.887)
- adeguamento principi contabili IFRS		4.315	770	5.085
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2014	71.372	27.907	(17.010)	82.269

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

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	2.506		(589)	(225)	1.692
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)	79.563	197		(6.294)	73.466
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2026)	24.237		(33)	(1.750)	22.454
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	36.851	53		(2.572)	34.332
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	8.592		(3)	(552)	8.037
Cassa di Risparmio di BRA (scadenza 30/06/2018)	359		(2)	(98)	259
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	-	6.160			6.160
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	-	19.958		(283)	19.675
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	-	3.715	(415)	(500)	2.800
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	-	11.144	(244)	(300)	10.600
Unicredit (scad.31/12/2019)	-	800		(80)	720
Strumenti derivati Credito Bergamasco	1.047	1.225			2.272
Strumenti derivati BPN - BPL	4.290	4.229			8.519
Totale debiti finanziari non correnti	157.445	47.481	(1.286)	(12.654)	190.986

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.). nei primi mesi del 2015 si sono ottenuti altri 18 mesi a partire dalla rata di fine marzo 2015.

Il mutuo di 30 milioni di euro del Banco Popolare (già Credito Bergamasco) è rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2026) e regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.) con in garanzia l'immobile di Bologna. Il periodo di moratoria, concesso nel 2013, è terminato a giugno 2014 e nei primi mesi del 2015 si sono ottenuti altri 18 mesi a partire dalla rata di fine marzo 2015.

Nel corso dell'esercizio è stato emesso un prestito obbligazionario di 20 milioni di euro che è stato integralmente sottoscritto.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, è remunerato al 7% ed è garantito da Immobili e fidejussioni (si rimanda al regolamento pubbligato sul sito www.ipi-spa.com).

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 31.12.2014 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 8.519 migliaia di euro e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a circa 800 mila euro. La quota efficace è invece contabilizzata tra le altre componenti del conto economico complessivo e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva 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 31.12.2014 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 2.272 migliaia di euro e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a circa 100 mila euro. La quota efficace è invece contabilizzata tra le altre componenti di conto economico complessivo e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa".

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridass.	31.12.14
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	6.109		(6.109)		6.294	6.294
Unicredit (scad.31/12/2019)	-				80	80
Unicredit	511		(11)			500
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	-				283	283
Banco Popolare	-	2.655				2.655
Banca Popolare di Sondrio a revoca	20.939		(8.709)			12.230
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2026)	1.253		(1.253)		1.750	1.750
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	2.481		(2.481)		2.572	2.572
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	521		(521)		552	552
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	407		(407)		225	225
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	3.715		(3.715)		300	300
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	11.144		(11.144)		500	500
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	3.443	90				3.533
Monte Paschi di Siena (scad. 30/09/2015)	1.000	416	(1.000)			416
Cassa di Risparmio di Bra Mutuo (scad. 30/06/2018)	95		(95)		98	98
Cassa di Risparmio di Bra (apertura credito)	4.980		(4.980)			-
Banca Intermobiliare (apertura credito)	6.973	401				7.374
Totale debiti finanziari correnti	63.571	3.562	(40.425)	-	12.654	39.362

I finanziamenti Intesa San Paolo gravano sugli immobili di Pavia e di Villastellone. La richiesta di ammortamento decennale del finanziamento è stata parzialmente accolta dalla Banca che ha concesso un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2018.

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 500 b.p.). A garanzia di tale finanziamento è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile. Il Banco Popolare a concesso la moratoria per 18 mesi a partire dalle rate del 31 marzo.

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)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Finanziamento immobile Venezia	15.075			(967)	14.108
Finanziamento immobile Padova	8.077			(519)	7.558
Finanziamento Agnano	732	-	-	(100)	632
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	9.473	-	-	(1.393)	8.080
Finanziamento Casse Pardeggi	-	178	-	(42)	136
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	33.357	178	-	(3.021)	30.514

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.14
Finanziamento immobile Venezia	1.098		(937)	967	1.128
Finanziamento immobile Padova	588		(503)	519	604
Finanziamento Agnano	122		(96)	100	126
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	1.603		(1.459)	1.393	1.537
Finanziamento Casse Pardeggi	-			42	42
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	3.411	-	(2.995)	3.021	3.437

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 613 mila euro e si è movimentata rispetto al 31 dicembre 2013 per il pagamento di 268 mila euro a Equitalia S.p.A.. Si riferisce ad un debito precedentemente verso Tikal S.p.A.

che è stato oggetto di pignoramento presso terzi (IPI), da parte dell'Agenzia delle Entrate per imposte dovute da Tikal.

16.6 Posizione finanziaria netta consolidata

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2014	31.12.2013
A.	Cassa	40	37
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	7.904	5.955
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	7.944	5.992
E.	Crediti finanziari correnti	-	16
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	16
F.	Debiti bancari correnti	(30.427)	(38.659)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(12.372)	(28.323)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(613)	(881)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	(613)	(881)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(43.412)	(67.863)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(35.468)	(61.855)
K.	Debiti bancari non correnti	(171.311)	(157.445)
L.	Crediti finanziari non correnti	43.650	53.535
M.	Altri debiti non correnti	(50.189)	(33.357)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(177.850)	(137.267)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(213.318)	(199.122)

L'indebitamento finanziario netto è di 213,1 milioni di euro nel 2014 rispetto ai 199,1 milioni di euro del 2013. Il peggioramento dell'indebitamento finanziario netto è sostanzialmente riconducibile all'andamento ancora negativo del risultato d'esercizio, all'andamento del valore dei derivati e alla svalutazione del credito di Porta Vittoria (si veda nota 13). 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.

Nel 2015 saranno da rimborsare solo più 15 milioni di euro di quote di mutui o finanziamenti essendo stata concessa, nei primi mesi del 2015, la moratoria su 108 milioni di debito. Per far fronte alla restante parte si sta operando per il rinnovo delle linee di credito a vista, per l'ottenimento di nuove linee di credito, per il recupero del residuo credito IVA, per la sottoscrizione di un aumento di capitale e per il recupero del credito verso Porta Vittoria che ammonta a oltre 53

milioni di euro. L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 60% a fine 2014 (64% al 2013) è un indice sostenibile.

17. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

Il trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.13	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Proventizz.	31.12.14
TFR	1.879	95	6	199	(370)	-	1.809
Totale fondo TFR	1.879	95	6	199	(370)	-	1.809
Fondo premi fedeltà	205	1	-	4	(74)	-	136
Fondo premi anzianità	209	-	-	-	(17)	-	192
Totale altri fondi relativi al personale	414	1	-	4	(91)	-	328
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.293	96	6	203	(461)	-	2.137

Il 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 2012 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2012 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	11,01%	4,81%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo

Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2014)	0,59%	1,15%
Incremento retributivo complessivo (3)	2,50% annuo	2,50% 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 TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto a quanto accantonato in azienda, e non al TFR 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 31.12.2014 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 AA al 31.12.2014, 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 AA 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.

Gli utili /perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.14
Costo	95	1	96
Oneri finanziari	6	-	6
Utili/perdite attuariali	199	-	199
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	300	1	301

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 12 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI**18.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.13	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.14	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	212	-	-	-	-	212	212	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	30	-	-	-	30	30	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.795	-	-	-	-	13.795	13.795	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	14.007	30	-	-	-	14.037	14.037	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.007	30	-	-	-	14.037	14.037	-

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 13.795 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 7.000 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. La variazione è relativa al quinto utilizzato nell'esercizio in corso.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Depositi cauzionali	102	90	12
Totale debiti vari e altre passività non correnti	102	90	12

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	6.822	5.545	1.277
Debiti verso parti correlate	1.753	3.158	(1.405)
Totale debiti commerciali	8.575	8.703	(128)

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti. Il decremento verso le parti correlate è in prevalenza relativo al Consorzio Lingotto. L'incremento nei fornitori è relativo in prevalenza ai lavori di ristrutturazione dell'Hotel che sono stati pagati a gennaio 2015.

21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	221	219	2
debiti accertamento fiscale contestato	2.050	2.050	-
Altre imposte	1.677	85	1.592
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	3.948	2.354	1.594
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	398	391	7
Debiti vari verso dipendenti	689	582	107
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Debiti vari verso amministratori	33	36	(3)
Caparre acquisto immobili	310	700	(390)
Incentivi all'esodo	612	-	612
Debiti vari terzi	1.592	1.825	(233)
Debiti vari parti correlate	8.095	8.078	17
Totale debiti diversi	11.368	11.258	110
Ratei e risconti passivi	1.060	634	426
Totale debiti vari e altre passività correnti	16.774	14.637	2.137

Il debito verso parti correlate è verso la controllante Mi.Mo.Se. S.p.A. per la cessione a suo tempo del preliminare di acquisto dell'immobile in Milano via Montenapoleone.

22. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2014 ed al 31 dicembre 2013. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

31 dicembre 2014	Classificazione		Valore contabile		Livello 2
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.14
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	43.650		43.650		43.650
Crediti commerciali	3.246		3.246		3.246
Altri crediti (*)	258		171	87	258
Disponibilità liquide	7.944		7.944		7.944
Totale attività finanziarie	55.098	0	55.011	87	55.098
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		260.862	39.362	221.500	260.862
Debiti commerciali		8.575	8.575		8.575
Altri debiti (*)		2.649	2.547	102	2.649
Totale passività finanziarie	0	272.086	50.484	221.602	272.086

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

31 dicembre 2013	Classificazione		Valore contabile		Livello 2
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13
ATTIVITA'					
Crediti finanziari	53.535			53.535	53.535
Crediti commerciali	3.303		3.303		3.303
Altri crediti (*)	270		167	103	270
Disponibilità liquide	5.992		5.992		5.992
Totale attività finanziarie	63.100	0	9.462	53.638	63.100
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		254.373	63.571	190.802	254.373
Debiti commerciali		8.703	8.703		8.703
Altri debiti (*)		2.651	2.561	90	2.651
Totale passività finanziarie	0	265.727	74.835	190.892	265.727

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

Non è stato esposto il fair value delle attività e passività finanziarie a breve, quali i crediti e debiti commerciali, in quanto il valore contabile approssima in maniera ragionevole il fair value.

23. RICAVI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Vendite immobili	6.680	5.720	960
Canoni di locazione	13.271	12.954	317
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	870	1.104	(234)
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.025	1.572	453
Prestazioni alberghiere	11.532	10.921	611
Recupero spese	1.729	1.793	(64)
Totale ricavi	36.107	34.064	2.043

24. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Proventi diversi	1.198	395	803
Totale altri proventi	1.198	395	803

25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Spese societarie e di gestione	802	1.162	(360)
Spese consorzio	2.350	2.461	(111)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	3.194	3.362	(168)
Materie di consumo	870	726	144
Prestazioni servizi Hotels	1.706	1.726	(20)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	460	517	(57)
Spese condominiali	637	926	(289)
Utenze e altre spese	1.114	1.339	(225)
Manutenzioni	742	510	232
Canoni concessioni edilizie	555	485	70
Pubblicità e promozione	694	661	33
Noleggi	201	285	(84)
Assicurazioni	336	344	(8)
Commissioni bancarie	734	373	361
Locazioni passive	151	180	(29)
Prestazioni sistemiche	146	119	27
Acquisto immobili	-	2.600	(2.600)
Totale acquisti e servizi esterni	14.692	17.776	(3.084)

La voce spese societarie e di gestione comprende i compensi agli organi sociali, il trattamento buoni pasto, le penali e le altre spese di funzionamento.

Il decremento nelle prestazioni si riferisce alle minori attività di ristrutturazione e alle indennità di avviamento rispetto allo scorso esercizio.

Le commissioni considerano il costo del prestito obbligazionario.

26. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Stipendi	6.212	6.268	(56)
Oneri sociali	2.079	1.941	138
Quota TFR e altri fondi del personale	202	214	(12)
Altri costi del personale	45	21	24
lavoro Interinale	14	88	(74)
Totale costi del personale	8.552	8.532	94

La voce accoglie euro 300 migliaia (invariata rispetto al 2013) per compensi ad amministratori con cariche operative.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2014	2013	Variazione
Dirigenti	7,0	7,9	(0,9)
Impiegati/Quadri	98	98,1	(0,1)
Operai	47	39,3	7,7
Totale	152	145,3	6,7

27. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
IMU	2.092	2.182	(90)
Imposte di registro	280	284	(4)
Altre imposte indirette	235	460	(225)
Multe e penalità	57	47	10
Oneri diversi di gestione	191	284	(93)
Totale altri costi operativi	2.855	3.257	(402)

28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Accantonamento per la svalutazione del credito Porta Vittoria	10.000	-	10.000
Accantonamento fondo svalutazione crediti	50	205	(155)
Totale accantonamento fondi	10.050	205	9.845

29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo		-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri		-	-
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(10)	(292)	282
Totale rilascio fondi	(10)	(292)	282

30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2014	2.013	Differenza
Magazzino	(5.926)	(928)	(4.998)
Variazione delle rimanenze immobili	(5.926)	(928)	(4.998)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	3	(13)	16
Totale variazione delle rimanenze	(5.923)	(941)	(4.982)

Variazione quasi esclusivamente riconducibile alla vendita di unità immobiliari, combinata con svalutazioni, incrementi per lavori di ristrutturazione e indennità per la perdita di avviamento commerciale pagata.

31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	185	342	(157)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.582	1.480	102
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	235	235	-
Totale ammortamenti	2.002	2.057	(55)

32. PLUSVALENZE / MINUSVALENZE DA REALIZZO ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Plusvalenza/ minusvalenza cessione altri beni		813	(813)
Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti	-	813	(813)

Nel 2013 si riferivano alla vendita del Tetto del Lingotto (Bolla, Elisuperficie, Pista)

33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**33.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	115	57	58
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	228		228
Interessi banche	24	39	(15)
Totale proventi finanziari	367	96	271

Al 31 dicembre 2014 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

34 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Interessi banche	6.774	6.995	(221)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	2.300	1.845	455
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	-	790	(790)
Interessi leasing finanziari	632	661	(29)
Interessi Prestito Obbligazionario	687	-	687
Interessi correlate	18	18	-
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	3	6	(3)
Interessi passivi tersi	106	113	(7)
Totale oneri finanziari	10.520	10.428	92

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
MI.MO.SE S.p.A.	3	18	(15)
Banca Intermobiliare	-	-	-
Totale interessi passivi correlate	3	18	(15)

Al 31 dicembre 2014 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

35. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2013 e 2012 sono:

(migliaia di euro)	2014	2013	Differenza
Imposte correnti- IRAP	473	405	68
Imposte esercizi precedenti (IRES)	-	235	(235)
Imposte su reddito differite passive	(375)	(375)	-
Totale imposte sul reddito del periodo	98	265	(167)

36 UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

L'importo riguarda le perdite registrate sugli strumenti di copertura dei flussi di cassa ed è pari all'importo efficace iscritto in una riserva specifica del Patrimonio Netto al netto della quota imputabile all'esercizio in corso. Si veda nota 15.

37 DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	2.137	2.293	(156)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.137	2.293	(156)

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti commerciali	3.246	3.303	57
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari correnti	9.561	10.355	794
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari non correnti	87	103	16
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	12.894	13.761	867
<i>di cui parti correlate</i>	-	7	-

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Rimanenze	209.899	215.820	5.921
Totale rimanenze	209.899	215.820	5.921

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Debiti commerciali	8.575	8.703	(128)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti vari correnti	16.774	14.637	2.137
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti per imposte	-	-	-
Debiti vari non correnti	102	90	12
Totale debiti commerciali e vari	25.451	23.430	2.021
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1.235</i>	<i>1.296</i>	<i>(61)</i>

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Fondi rischi ed oneri	14.037	14.007	30
Totale fondi rischi ed oneri	14.037	14.007	30

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	31.12.13	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	53.650	53.535	(115)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	-	16	16
<i>di cui parti correlate</i>	-	16	16
Totale crediti finanziari	53.650	53.551	(99)

38 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	2014	2013
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(17.010.833)	(7.801.033)
Numero medio delle azioni ordinarie	71.372.233	71.372.233
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	-0,2383	-0,1093

39 IMPEGNI E RISCHI**39.1 Garanzie prestate**

	31.12.2014	31.12.2013
Garanzie personali	95.361	95.361
- Fideiussioni a favore di terzi	1.717	1.717
- Fideiussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i> 82.500		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i> 11.144		
Garanzie reali	465.984	460.537
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	448.153	442.706

- IS1 per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)	60.000		
- IPI Banco di Sardegna e Banca Marche	15.028		
- Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA	34.000		
- Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	145.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	21.000		
- Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio	51.000		
- IPI Banca Intesa Sanpaolo	7.124		
- IPI Veneto Banca	18.000		
- Montenapo 15 S.p.A. Veneto Banca	72.000		
- Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo	17.301		
- Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio	7.700		
Impegni		1.890	1.890
- IS1 impegno all'acquisto di immobili	390		

In IPI S.p.A la garanzia ipotecaria di euro 18.000 migliaia è relativa al mutuo ipotecario stipulato nel 2012 con Veneto Banca per euro 10.000 migliaia.

Le garanzie ipotecarie in IPI, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore di Banca Intesa per 7,1 milioni di euro per l'area di Villastellone (importo ridotto a seguito della cessione dell'area di Pavia a Torino Uno S.r.l.), Banca delle Marche per euro 10 milioni e Banco di Sardegna per euro 5 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 pool per euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025) è 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 200 milioni.

Il finanziamento in essere tra Manzoni S.r.l. e Banca Popolare di Sondrio per euro 30.000 migliaia è garantito da ipoteca in Manzoni 44 S.r.l. per euro 51.000 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.l 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.

Nel corso dell'esercizio ISI S.r.l. si è impegnata ad acquistare un immobile per l'importo di euro 390.000 in Milano Via Kramer.

40 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 2014 ed all'esercizio 2013.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2013.

(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
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2014	81				-	(45)		
	2013					-	(90)	16	
IPI S.p.A./Consorzio P.I.VIL.	2014						(154)		
	2013						(30)		
IPI S.p.A./Studio Segre	2014		(68)			-	(318)		
	2013		(116)			-	(261)		
Montenapo 15 S.p.A. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2014				(18)	-	(8.095)	-	-
	2013				(18)	-	(8.078)	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2014					7	-		
	2013					7	-		
IPI Servizi S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2014	29	-	-	-	34	-	-	-
	2013	16	-	-	-	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2014		(691)			-	(211)		
	2013		(820)			-	(250)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2014		(1.488)			92	(963)		
	2013		(2.101)				(2.179)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2014		(173)				(50)		
	2013		(184)				(59)		
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2014		(8)				(5)		
	2013		(8)				(3)		
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2014		(7)				(4)		
	2013	1	(7)				(2)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2014								
	2013		(1)				(1)		
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2014		(2)				(1)		
	2013		(2)				(1)		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2014		(20)				(2)		
	2013		(17)				(1)		
Imtuipi S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2014	-	(1)	-	-	-		-	-
	2013	-	(2)	-	-	-	(1)	-	-
TOTALE CORRELATE	2014	110	(2.458)	-	(18)	133	(9.849)	-	-
	2013	17	(3.258)	-	(18)	7	(11.236)	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 2014 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 100% del capitale sociale è posseduto da Massimo Segre) - detiene il controllo di IPI con il 93,521 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2014 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 per il Gruppo IPI costi per servizi di 68 mila euro circa e debiti commerciali a fine anno per 318 mila euro circa.

La Montenapo15 S.r.l, ha un debito (sorto a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile in Milano, via Montenapoleone) verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. di euro 8.095.403 comprensivo degli interessi maturati nell'esercizio.

IPI Servizi S.r.l. ha realizzato ricavi per 28.965 euro nei confronti di MI.MO.SE S.p.A. per servizi di project management e due diligence.

41 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. L'assemblea degli azionisti di Porta Vittoria, con delibera in data 29/12/2014, contestata giudizialmente da IPI, ha fatto venir meno il pegno sulle azioni Porta Vittoria costituite in garanzia del credito IPI di 53 milioni.

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 oltre 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 88% 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 tassi di interessi e i canoni di locazione non sono correlati, 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. Peraltro anche gli indici parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi.

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 31.12.2014 di circa 136 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 1,36 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 2014 sono in essere due diversi contratti (stipulati nel 2011) per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul mutuo di 24,2 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul mutuo di 79,8 milioni di euro della società IPI S.p.A..

Con IRS si è 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 2014 gli oneri finanziari sono in linea rispetto all'esercizio precedente.

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 156.955 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 43 milioni di euro, al netto della svalutazione di 10 milioni, sono riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito, scaduto il 31 marzo 2015, era

assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano, ma con deliberazioni – impugnate poi da IPI - dell'Assemblea dei Soci della debitrice – di fatto è stato fatto venir meno il pegno. Sono in corso una serie di iniziative giudiziarie a tutela dei diritti di IPI.

Rischio di liquidità

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

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

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

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

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2013 e in quello precedente - sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2014	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	39.282	72.505	118.561	230.961
Debiti locazioni finanziarie		3.437	30.514		33.951
Debiti commerciali terzi	8.575				8.575
Debiti commerciali verso correlate	8.065				8.065
Altri debiti (*)	493	1.070	102		1.665
Totale passività finanziarie	17.746	43.789	103.121	118.561	283.217
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi			43.650		43.650
Crediti commerciali terzi	3.246	1.354			4.600
Fsc					(1.354)
Altri crediti terzi (*)	74				74
Disponibilità liquide	3.860	4.084			7.944
Totale attività finanziarie	7.180	5.438	43.650	-	54.914
Esposizione netta al 31 dicembre 2014	(10.566)	(38.351)	(59.471)	(118.561)	(228.303)

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2013	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	881	63.571	67.098	90.347	221.897
Debiti locazioni finanziarie		3.411	33.357		36.768
Debiti commerciali terzi	8.703				8.703
Debiti commerciali verso correlate	8.077				6.747
Altri debiti (*)	2.111	1.070	90		3.271
Totale passività finanziarie	19.772	68.052	100.545	90.347	277.386
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.535		53.535
Crediti commerciali terzi	3.303	1.374			4.677
Fsc					(1.374)
Altri crediti terzi (*)	804		111		915
Disponibilità liquide	4.121	1.871			5.992
Totale attività finanziarie	8.244	3.245	53.646	-	63.761
Esposizione netta al 31 dicembre 2013	(11.528)	(64.807)	(46.899)	(90.347)	(213.625)

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

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Si evidenzia che l'esposizione netta a breve, come commentato ampiamente nella nota 16.2 delle note illustrative al bilancio consolidato, comporterà un impegno di cassa unicamente per 10,5 milioni in relazione alle quote capitale di mutui e finanziamenti secondo i relativi piani di ammortamento. La restante parte è legata a mutui, finanziamenti e linee di credito in scadenza, per le quali sono già in stato avanzato le procedure per i rinnovi. Si ritiene pertanto che l'esposizione netta ad oggi potrà essere coperta adeguatamente dalla normale gestione operativa, integrata, se si riterrà necessario, da ulteriori linee di credito e finanziamenti o attraverso un adeguato aumento di capitale.

42 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2014.

43 TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2014 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e 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.

44 EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati, con particolare riferimento al credito verso Porta Vittoria s.p.a., all'evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario, i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quelli già indicati, iniziativa rilevante da segnalare per i suoi effetti è il Progetto SIIQ che ha avuto il suo sviluppo dopo la chiusura dell'esercizio. Nell'estate 2014 il Gruppo IPI aveva conferito diversi immobili in Sorgente RES (società controllata da Sorgente Group e Sorgente sgr) sotto la condizione del collocamento sul mercato di azioni di Sorgente RES e susseguente quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana. A novembre 2014 fu sospesa l'iniziativa per le condizioni del mercato che non consentivano il collocamento auspicato.

Sempre nel novembre 2014 è intervenuta una modifica alla legislazione italiana sulle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ) che ha reso più interessante detto veicolo, e Sorgente RES nel gennaio 2015 ha ripreso in esame il progetto di collocamento e quotazione esercitando la opzione SIIQ.

IPI ritiene che vi siano valide ragioni economico-finanziarie e di business per partecipare all'iniziativa di Sorgente RES SIIQ. E' stato quindi sottoscritto un accordo quadro con Sorgente Group e poi un Patto parasociale di consultazione e voto nella Sorgente Res SIIQ condizionato alla quotazione delle azioni sul MTA. Sono stati individuati e quindi conferiti in data 15 aprile 2015 in Sorgente RES SIIQ da parte del gruppo IPI i seguenti immobili: Lingotto-uffici, Lingotto Hotel, Bologna, Marghera e Padova. Il valore di conferimento è di 196,9 milioni, accollando debiti per 135,1 milioni, e il Gruppo IPI risulta aver sottoscritto un quota del patrimonio netto della SIIQ di 61,7 milioni, pari al 24,3% del capitale sociale prima del collocamento sul mercato delle azioni. Con i conferimenti verrebbe altresì realizzata una plusvalenza (la effettiva plusvalenza dipende anche

dal prezzo di borsa delle azioni) oltre ad una riduzione dell'indebitamento si avrà anche un miglioramento del cash flow.

L'operazione di conferimento permette ad IPI di partecipare come investitore immobiliare in Sorgente RES SIIQ: un'iniziativa che per caratteristiche del patrimonio immobiliare: immobili trophy, iconic e high quality; dimensioni: oltre 550 milioni di euro prima del collocamento; profilo: immobili locati; e obiettivi: crescita del patrimonio immobiliare con i proventi del collocamento, dovrebbe creare valore nel tempo oltre che un flusso di dividendi importante, oltre ad essere un'opportunità per il Gruppo IPI di prestare servizi immobiliari al soggetto partecipato.

Il conferimento è stato condizionato al collocamento di azioni per un controvalore minimo di 150 milioni entro il 31 luglio 2016. In realtà si sta operando per il collocamento e quotazione nei prossimi mesi di giugno-luglio.

Il Banco Popolare che è la banca finanziatrice con garanzia gli immobili conferendi, ha già espresso il consenso per l'accollo del debito, richiedendo una garanzia IPI, limitata per importo e durata, del pagamento da parte di Sorgente RES SIIQ delle rate dei finanziamenti/leasing accollati. Nei primi mesi del 2015 sono state accettate proposte di acquisto di immobili per 3,9 milioni di euro.

L'andamento del Gruppo IPI nel 2015 sarà ancora influenzato oltre che dall'andamento del settore immobiliare, anche dall'andamento dei tassi di interesse e del credito, ma in particolare per IPI il buon fine dell'operazione Sorgente RES cambierebbe in modo sostanziale i fondamentali della società.

Inoltre la previsione di incassare almeno in parte il credito verso Porta Vittoria porterebbe ad un ulteriore miglioramento della posizione finanziaria che, con il deconsolidamento del debito derivante dall'operazione Sorgente RES, renderebbe IPI soggetto capace di ottenere finanziamenti per alcune operazioni di sviluppo, di valorizzazione di immobili e aree di proprietà, oltre a consentire anche possibili investimenti immobiliari come volano per i servizi immobiliari.

Nel contempo proseguono gli investimenti e l'attenzione alle attività di consulenza immobiliare e gestione per conseguire una crescita dei ricavi nei servizi immobiliari e del margine operativo auspicabilmente positivo.

27 maggio 2015

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

(Vittorio Moscatelli)

Allegato 1

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2014 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Compensi Consiglio di Amministrazione	502.315	-
Emolumenti spettanti al Collegio Sindacale della Controllante	36.400	-
Compensi alla Società di Revisione	38.000	2.600

ALLEGATI





KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO

Telefono +39 011 8395144
Telefax +39 011 8171651
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della IPI S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 27 marzo 2014.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nelle note esplicative al bilancio i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento. La presente relazione non si estende a tali dati.
- 5 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti

e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2014.

Torino, 12 giugno 2015

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO

Telefono +39 011 8395144
Telefax +39 011 8171651
e-mail it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, del Gruppo IPI chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio consolidato dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 27 marzo 2014.
- 3 A nostro giudizio, il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2014 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa del Gruppo IPI per l'esercizio chiuso a tale data.
- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge e dai regolamenti compete agli amministratori della IPI S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro

giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI
al 31 dicembre 2014.

Torino, 12 giugno 2015

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 71.372.233 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MLMO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429 COD.CIV.

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2014 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza sulla Società in adempimento dell'incarico affidatogli osservando le disposizioni di cui all'art. 2429 C.C. e tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare, si evidenzia quanto segue:

- il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2014, ha effettuato quattro interventi di vigilanza riunendosi presso la sede della società; inoltre, ha partecipato alle due riunioni del Consiglio di Amministrazione ed all'unica Assemblea, ottenendo dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla società e dalle società controllate. Al riguardo il Collegio ha verificato che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e

allo statuto sociale e non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, senza peraltro che ciò costituisca un giudizio sul merito delle scelte di gestione degli Amministratori.

- Il Consiglio di Amministrazione ha consegnato al Collegio Sindacale in tempo utile ai sensi di legge il bilancio di esercizio al 31/12/2014, sottoposto alla Vostra approvazione, che chiude con una perdita di Euro 18.326 migliaia (Euro 22.806 migliaia tenuto conto della variazione netta di *fair value* degli strumenti di copertura dei flussi di cassa).

Il controllo della contabilità e della correttezza tecnica del bilancio di esercizio e di quello consolidato è compito e responsabilità della Società di revisione, KPMG S.p.A., alla quale è affidato l'incarico di revisione legale dei conti.

Per parte sua il Collegio osserva che il bilancio è stato redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali emanati dall'International Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente ed alle delibere e comunicazioni CONSOB in materia ed è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dai prospetti dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione.

- Relativamente alla funzione di controllo della regolare tenuta della contabilità e della corretta rappresentazione degli eventi amministrativi è competente la Società di Revisione; il Collegio non ha ricevuto dalla stessa alcuna eccezione in

merito né sono state segnalate situazioni di irregolarità. Si segnala, altresì, che con la predetta Società di Revisione, nel corso degli incontri periodici, sono stati effettuati scambi di informazioni in merito al perseguimento delle azioni poste in essere dalla società.

- Il Collegio Sindacale ha, inoltre, valutato, per quanto di competenza, l'adeguatezza della struttura organizzativa ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa e per mezzo di incontri con la Società di Revisione al fine del reciproco scambio di dati ed informazioni rilevanti; non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.
- Il Collegio Sindacale ha altresì valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, per quanto di propria competenza, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione; a tale riguardo non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.
- La Vostra Società si è dotata di un Codice etico, recante l'insieme dei valori ai quali il Gruppo IPI si ispira nello svolgimento della propria attività, e di un connesso Sistema sanzionatorio, predisposto nel rispetto del contratto collettivo applicabile al personale del Gruppo, quale insieme di regole finalizzate alla prevenzione del rischio di reato, mentre, considerate le specificità del proprio modello organizzativo, non ha ritenuto necessario rinnovare l'Organismo di

Vigilanza venuto a scadenza, così assoggettandosi alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo 231/2001.

- Il Collegio Sindacale ha altresì appurato che le disposizioni impartite alle società controllate, ai fini del corretto flusso di informazioni necessarie alla capogruppo per l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge sono efficaci e correttamente eseguite.
- In merito alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale rileva, anzitutto, che il Consiglio di Amministrazione ha reso un'informativa adeguata, rappresentata nella relazione sulla gestione, redatta in conformità di legge, nelle note al bilancio, nonché nelle informative comunicate ai sensi di legge nell'ambito della gestione sociale, documenti cui si rinvia per maggiori dettagli.

Al riguardo, questo organo di controllo ha potuto verificare la congruità dei termini delle operazioni e non ha ravvisato elementi che potessero far ritenere la stesse non conformi agli interessi della società e degli azionisti.

- Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale Vi informa, inoltre, di non aver avuto notizia nel corso dell'esercizio 2014 di esposti pervenuti alla società né di denunce ai sensi dell'art. 2408 Cod. Civ..

Infine il Collegio Sindacale dà atto che la società di revisione KPMG S.p.A. ha espresso il proprio giudizio positivo senza rilievi con la relazione in data odierna, con la quale ha attestato che il bilancio di esercizio è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società ed il risultato economico.

In conclusione di tutto quanto sopra riferito, considerato anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo di revisione legale dei conti e dall'organismo di vigilanza, nel precisarVi che da parte sua non vi sono proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci, Il Collegio Sindacale attesta che, nell'ambito della propria attività e per quanto di propria competenza, non ha rilevato violazioni di legge, irregolarità, fatti censurabili od altre omissioni.

Pertanto, esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2014 ed alla proposta di copertura della perdita di esercizio formulata dal Consiglio d'Amministrazione, nonché alla proposta, formulata per l'Assemblea in sede straordinaria, di non ricostituzione delle riserve di rivalutazione utilizzate a copertura della predetta perdita.

Con l'approvazione del bilancio al 31/12/2014 viene a scadenza il mandato di questo Collegio Sindacale, il quale, ringraziando per la fiducia accordata, invita l'Assemblea a voler provvedere in merito.

Torino, 12 giugno 2015

Il Collegio Sindacale

(Dott. Aldo Milanese)

(Dott. Antonio Massimo Musetti)

(Dott. Carlo Re)

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 71.372.233 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MLMO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE

2014

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2014 che, unitamente alla relazione sulla gestione, viene messo a Vostra disposizione, chiude con una perdita di Euro 17.010 migliaia, un totale attivo di Euro 389.556 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 82.269 migliaia.

Esso ci è stato comunicato nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e al riguardo diamo atto di quanto segue.

a) **Controllo del Bilancio Consolidato**

1. Il Bilancio è stato redatto conformemente ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.
2. La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure adottate riflettono le prescrizioni previste dalla legge.
3. I bilanci delle società controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi e/o soggetti preposti al controllo delle singole società e da parte delle società di revisione

nell'ambito delle procedure seguite per la revisione contabile del bilancio consolidato. A tali bilanci non si è dunque esteso il controllo del Collegio Sindacale.

b) Controllo della relazione sulla gestione

1. La relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione che corredata il bilancio consolidato e civilistico illustra in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del gruppo, nonché l'andamento della gestione nel corso del 2014; essa contiene altresì un'adeguata informativa sui rapporti intercorsi tra le società appartenenti al gruppo e sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
2. Sulla base dei controlli effettuati il Collegio ritiene che la relazione sulla gestione del gruppo sia corretta e risulti coerente con il bilancio consolidato.

Avuto riguardo a quanto sopra esposto e alla luce del giudizio senza rilievi espresso dalla società di revisione KPMG S.p.A., il Collegio Sindacale dà atto di non aver rilievi da formulare sul Bilancio Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2014.

Torino, 12 giugno 2015

Il Collegio Sindacale

(*Dott. Aldo Milanese*)

(*Dott. Antonio Massimo Musetti*)

(*Dott. Carlo Re*)