



RELAZIONE E BILANCIO

Esercizio 2015



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino

e Codice Fiscale: 02685530012

REA 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	14
• Aree di attività	20
• Risorse umane	26
• Contenzioso	28
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	38
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	42
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	46
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	56
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	58
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	64
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELLA PERDITA DI ESERCIZIO	65
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	66
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	67
• Conto Economico Complessivo	69
• Variazione Patrimonio Netto	70
• Rendiconto Finanziario	71
• Principi contabili e note esplicative	72
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 043/2016 del 9/4/2016

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria presso la sede legale in Torino, Via Nizza n° 262/59 alle ore 11:00 del 28 aprile 2016 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 5 maggio 2016 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2015. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Provvedimenti ex art.2446 del codice civile
3. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2016 - 2018 e determinazione del relativo corrispettivo.

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 per l' approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Milanese
Sindaci Effettivi	Luigi Nani Tiziano Bracco
Sindaci Supplenti	Alessandro Galizia Federica Cozza

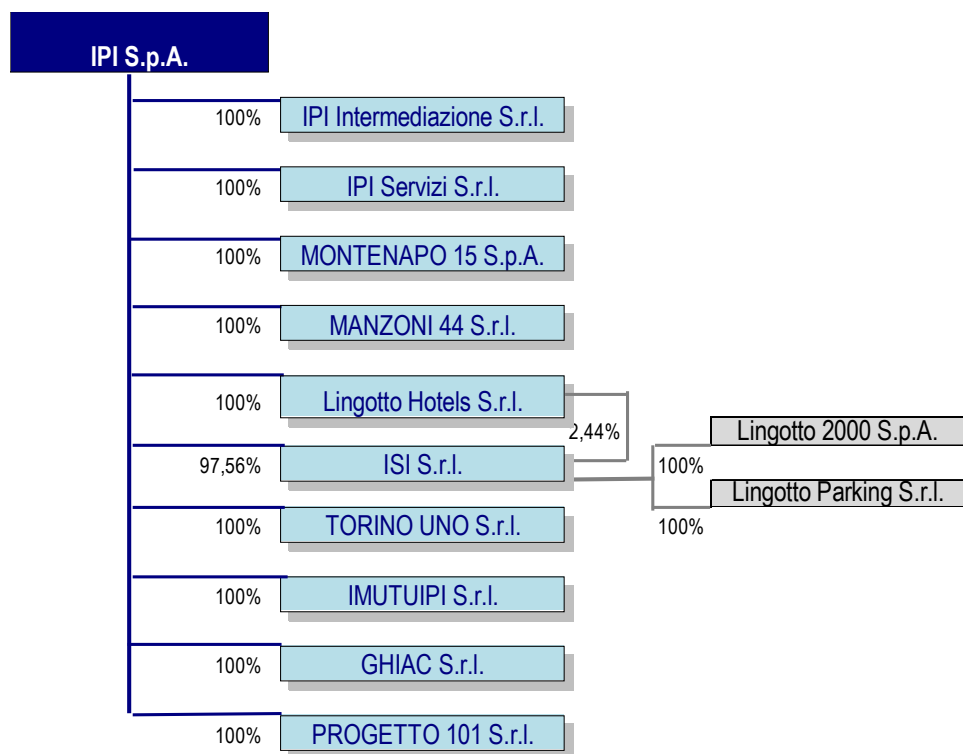
In carica sino all'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

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 31/12/2015



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	82.078.066
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	82.078.066

Nell'esercizio è stato sottoscritto e versato un aumento di capitale di Euro 10.705.833

Azionisti

L'azionista principale risulta essere IPI Domani S.p.A. con 77.626.556 azioni pari al 94,576% 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 dell'ESERCIZIO **al 31 dicembre 2015**

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2015, 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 sostitutive 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

	2015	2014
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	40,6	37,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	1,0	5,2
Risultato operativo (EBIT)	(44,5)	(6,8)
Risultato prima delle imposte	(54,2)	(16,9)
Risultato netto di periodo	(54,2)	(17,0)
Utile (perdita) complessiva	(52,3)	(22,9)
Dati Patrimoniali	31.12.2015	31.12.2014
Immobili	306,3	320,2
Posizione finanziaria netta	(232,6)	(213,3)
Indebitamento finanziario	245,7	264,9
Patrimonio netto	40,7	82,3
Capitale investito netto	273,3	295,6
	2015	2014
Numero medio dei dipendenti	144,3	152,0
Numero dipendenti al 31 dicembre	146	141
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	-133%	-21%
ROI – Redditività operativa	-13%	-2%
ROS – Redditività dei ricavi	-113%	-19%
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	5,71	2,59
Patrimonio netto per azione	0,50	1,15

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 12 e successive

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

	2015	2014
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	8,8	6,1
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3,9)	(2,1)
Risultato operativo (EBIT)	(48,9)	(15,0)
Risultato prima delle imposte	(54,3)	(19,9)
Risultato netto di periodo	(52,7)	(18,3)
Utile (Perdita) per azione espressa in euro (Risultato/n.azioni)	(0,64)	(0,13)
Dati Patrimoniali	31.12.2015	31.12.2014
Posizione finanziaria netta	(73,1)	(36,5)
Patrimonio netto	32,6	73,0

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

prima di entrare nella disamina dell'andamento della gestione nell'esercizio 2015, dobbiamo richiamare l'attenzione su operazioni rilevanti con effetti determinanti in senso negativo e positivo sul bilancio della Società:

- La svalutazione nel bilancio 2015 - dell'intero credito residuo di 43,6 milioni verso Porta Vittoria s.p.a. (nel bilancio 2014 era stato svalutato di 10 milioni) viste le tre istanze di fallimento pendenti e la domanda di concordato preventivo presentata dalla stessa Porta Vittoria, sulle quali il Tribunale di Milano dovrebbe esprimersi nel corso del mese di aprile 2016. La svalutazione determina la perdita dell'esercizio 2015;
- La vendita nel mese di marzo 2016 dell'immobile di proprietà della controllata Montenapo15 s.r.l. (di cui IPI è unico socio) realizzando una plusvalenza di circa 65 milioni di euro, e la conseguente riduzione dell'indebitamento finanziario di circa 34 milioni di euro e una disponibilità di cassa di circa 84 milioni di euro. La plusvalenza seppur di competenza del bilancio 2016, unitamente alla migliore posizione finanziaria ci consentono di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio 2015, avendo la ragionevole certezza della sua copertura.
- L'aumento del capitale sociale per 10 milioni circa sottoscritto e versato nell'estate del 2015

Il 2015 è stato un anno di ripresa del settore immobiliare, con la domanda sia per acquisto sia per locazione leggermente in crescita che ha comportato un piccolo incremento nel numero di transazioni anche se con prezzi stabili. Quantomeno è per ora terminata la caduta di prezzi e la diminuzione del numero delle transazioni.

IPI nel 2015 ha incrementato le vendite di immobili e i ricavi nei servizi immobiliari. I canoni di locazione sono diminuiti in relazione alla disdetta da parte del conduttore di un contratto di una superficie importante, ma vi è una domanda di spazi che lascia ben sperare sulla possibilità di concludere nuovi contratti di locazione per gli uffici vuoti. La gestione alberghiera ha confermato,

senza aumentare, i ricavi dell'anno precedente, ma sono migliorati i margini per effetto di interventi sulla gestione.

L'esercizio 2015 del Gruppo IPI è stato determinato e caratterizzato da:

- la vendita di immobili per 10,8 milioni di euro in crescita rispetto ai 6,7 milioni di euro del 2014;
- canoni di locazione per 12,2 milioni di euro in diminuzione rispetto ai 13,3 milioni di euro del 2014;
- un incremento del 18% dei ricavi nei servizi di consulenza e sostanzialmente invariati i ricavi di intermediazione;
- ricavi stabili nella gestione degli alberghi con un miglioramento dei margini;
- un aumento di capitale di oltre 10 milioni di euro totalmente sottoscritto e versato;
- patrimonio immobiliare che, a valori di bilancio, si attesta sui 306,3 milioni di euro rispetto ai 320,2 milioni di euro del 2014;
- la diminuzione dell'indebitamento finanziario di 19 milioni;
- la svalutazione del credito verso Porta Vittoria S.p.A. per oltre 43 milioni di euro;
- L'accantonamento di 3,5 milioni di euro per un rischio fiscale.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2015 sono:

	2015	2014
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	40,6	37,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	1,0	5,2
Risultato operativo (EBIT)	(44,5)	(6,8)
Risultato prima delle imposte	(54,2)	(16,9)
Risultato netto dell'esercizio	(54,2)	(17,0)
Utile (perdita) complessiva	(52,3)	(22,9)

Determinante sul risultato operativo ed il risultato dell'esercizio sono la svalutazione per 43,6 milioni del credito vantato nei confronti di Porta Vittoria S.p.A., e l'accantonamento per 3,5 milioni per rischi fiscali

Dati Patrimoniali	31.12.2015	31.12.2014
Immobili	306,3	320,2
Posizione finanziaria netta	(232,6)	(213,3)
Indebitamento finanziario	245,7	264,9
Patrimonio netto	40,7	82,3

Il Gruppo IPI ha conseguito nella gestione ordinaria un margine operativo di 1 milione di euro (5,2 milioni nel 2014) e un risultato operativo negativo di 0,9 milioni di euro (risultato positivo di 3,2 milioni nel 2014), senza considerare la svalutazione del credito Porta Vittoria di 43,6 milioni di euro nel 2015 e di 10 milioni nel 2014.

Il peggioramento del margine operativo – nonostante vi sia stata una riduzione dei costi - è riconducibile, oltre che alla svalutazione del credito verso Porta Vittoria, alla diminuzione dei ricavi da locazione di 1,1 milioni di euro, all'accantonamento per rischi fiscali di 3,5 milioni di euro e alla minusvalenza sulle vendite immobiliari di 0,7 milioni di euro.

La perdita dell'esercizio 2015 è stata di 54,2 milioni di euro (perdita di 17,0 milioni di euro nell'esercizio 2014) di cui – ripetiamo – 47,1 milioni tra svalutazione credito e accantonamento rischi. 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 2015 di 52,3 milioni di euro, rispetto ad una perdita di 22,9 milioni di euro nel 2014.

Il credito verso Porta Vittoria S.p.A. di oltre 53 milioni di euro (di cui 10 milioni già svalutati nel bilancio 2014), è sorto quando IPI ha ceduto nel 2009 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 e uffici, un albergo di 250 camere, 20 spazi commerciali, una fitness oltre a box e posti auto. Il credito scaduto il 31 marzo 2015, era garantito dal pegno delle azioni che costituivano l'intero capitale sociale di Porta Vittoria. La società Porta Vittoria S.p.A. con un'operazione straordinaria a fine 2014 ha fatto venir meno il pegno di IPI sulle azioni; IPI ha chiesto al tribunale competente di annullare gli atti che hanno determinato la perdita del pegno in quanto non validi; il giudizio è tuttora in corso.

Il complesso immobiliare 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 – in una situazione normale e non concorsuale o di inadempimento come lo è ora nei confronti dell'amministrazione comunale – potrebbe essere sufficiente 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 nei confronti dei principali creditori. A fine luglio 2015 stante l'inadempimento di Porta Vittoria, Colombo Costruzioni e il Banco Popolare hanno chiesto al Tribunale di Milano la dichiarazione di fallimento di Porta Vittoria che a sua volta ha fatto opposizione e ha presentato domanda di concordato preventivo. Dopo alcune udienze interlocutorie si prevede che nel mese di aprile 2016 il Tribunale di Milano si pronunci dichiarando il fallimento o ammettendo Porta Vittoria S.p.A. al concordato preventivo.

Essendo il credito IPI di natura chirografaria nell'ambito di procedure concorsuali non si recupererà alcun importo ovvero se lo si recupererà lo sarà per un ammontare marginale e tra molti anni. Da qui la decisione di svalutare l'intero credito di 43,6 milioni nel bilancio 2015 dopo la svalutazione di 10 milioni nel 2014.

Nel 2015 canoni di locazione per 12,2 milioni di euro (in diminuzione di 1 milione rispetto al 2014) sono stati generati dal patrimonio immobiliare a reddito. La gestione del patrimonio immobiliare è stata improntata alla sua valorizzazione e la movimentazione è stata consequenziale, vendendo – alla luce anche dell'indebitamento finanziario - alcuni immobili non a reddito o per i quali non si è ritenuto avessero possibilità di crescita di valore in un orizzonte temporale di breve termine.

Nei servizi immobiliari di advisory, IPI è focalizzata nel 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 sviluppo nei prossimi esercizi.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2015 è una perdita di 54,2 milioni di euro, rispetto a una perdita di 17 milioni di euro del 2014.

Il risultato complessivo è una perdita di 52,3 milioni di euro (perdita di 22,9 milioni di euro nel 2014) rilevando nel risultato complessivo l'effetto dei derivati contrattualizzati negli esercizi precedenti per la copertura del rischio tassi di interesse. I derivati di copertura hanno contribuito positivamente per 1,8 milioni di euro nel 2015 al risultato complessivo.

Il conto economico della gestione corrente 2015 evidenzia, prima delle svalutazioni, degli accantonamenti e delle minusvalenze un risultato in linea con il 2014 considerato con gli stessi criteri.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2015 per **306,3 milioni** di euro rispetto ai 320,2 milioni di euro di fine 2014 con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in circa 400 milioni di euro. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, un portfolio dinamico e aree da sviluppo. La diminuzione in valore assoluto di 13,9 milioni di euro è l'effetto prevalente delle vendite, degli ammortamenti, al netto dell'incremento di valore per interventi di ristrutturazione. Le svalutazioni di circa 2,3 milioni di euro hanno trovato compensazione nei ripristini di valore.

L'indebitamento finanziario è di 245,7 milioni di euro a fine 2015 rispetto ai 264,9 milioni di euro del 2014 con un miglioramento di 19 milioni al quale hanno concorso l'aumento del capitale sociale, le vendite di immobili, il rimborso da parte dell'erario di un credito IVA. Dopo la chiusura dell'esercizio l'indebitamento finanziario è diminuito ancora in misura significativa a seguito della vendita dell'immobile in Milano, via Montenapoleone.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015 è negativa per 232,6 milioni di euro (213,3 milioni a fine 2014) e il peggioramento è esclusivamente da imputare alla svalutazione del credito verso Porta Vittoria che era classificato tra i crediti finanziari. Dopo la chiusura dell'esercizio con la vendita dell'immobile in Milano via Montenapoleone la posizione finanziaria è migliorata di 118 milioni.

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 rafforzare i mezzi propri nel 2015, a seguito anche della svalutazione del credito verso Porta Vittoria per 10 milioni, è stato deliberato un aumento di capitale di 10,8 milioni interamente sottoscritto oltre che dall'azionista di controllo, anche da diversi piccoli azionisti che hanno così espresso un segnale di fiducia sulle prospettive di IPI.

Nel 2016 saranno da rimborsare 29 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

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 61% a fine 2015 (63% al 2014) è un indice sostenibile.

Il **Patrimonio Netto** di euro 40,7 milioni di euro diminuisce per la perdita dell'esercizio al netto dell'aumento del capitale sociale. Lo stesso sarà ripristinato e integrato grazie al previsto utile dell'esercizio 2016 dato in particolare dalla plusvalenza di oltre 65 milioni derivante dalla vendita dell'immobile in Milano, via Montenapoleone conclusasi il 23 marzo 2016.

Da pag. 38 e successive si trovano gli schemi di bilancio riclassificati comprensivi di indici.

Scenario di Mercato

Il mercato immobiliare

Nel corso del 2015 il mercato immobiliare italiano ha invertito il ciclo negativo degli ultimi anni e chiude con una crescita complessiva del fatturato del 2,7%, grazie al miglioramento del clima economico e ad una leggera riduzione della disoccupazione.

Tuttavia, la crescita del mercato italiano continua a esser inferiore rispetto alla media degli altri paesi della Unione Europea, a causa dell'effetto solo parziale delle riforme strutturali e alla scarsa vivacità degli investitori, sia famiglie che operatori professionali. Le prospettive sono di un incremento più consistente, intorno al 3,6 % per il 2016.

Il peso fiscale rimane alto, anche se la cancellazione dell'Imu e della Tasi sulla prima casa a fine anno hanno migliorato le aspettative delle famiglie. Le banche hanno ripreso ad erogare mutui, creando le premesse per un potenziamento dei mercati nel 2016. In miglioramento i bilanci delle imprese che, grazie anche al Jobs Act, hanno ripreso ad assumere, con effetti positivi sia sul mercato residenziale sia sul terziario/uffici.

L' Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari internazionali e il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, è tornato a livelli pre-crisi. L'interesse è polarizzato sugli immobili di

qualità elevata e trophy asset, con forte concentrazione a Milano e Roma, con conseguente riduzione dell'offerta disponibile.

La scarsa offerta e la compressione dei rendimenti comportano una crescita dell'attenzione verso le zone di secondo livello, in linea con quanto avviene nel resto dell'Europa. Nelle posizioni secondarie è carente l'offerta di trophy asset, mentre predominano cespiti da valorizzare.

L'evoluzione del mercato italiano non riguarda solo la crescita dei volumi e dei valori, ma si sta affermando un nuovo paradigma, incentrato sulla capacità dell'offerta di rispondere, in termini di qualità e fruibilità degli immobili, alle esigenze della domanda che si affermano in seguito alla evoluzione dei modi di abitare, lavorare e produrre.

La maggior sfida dei prossimi anni è la capacità del mercato di rispondere alle nuove richieste nei comparti a maggiore potenziale di sviluppo, quali coworking, housing sociale, residenze universitarie, RSA.

Risulta dunque indispensabile il rinnovamento di un mercato che, rispetto ai Paesi europei più evoluti, ha dimensioni modeste ed è costituito da una percentuale elevata di immobili obsoleti. I driver fondamentali dei prossimi anni saranno i processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia con la possibile creazione di nuove asset Class.

L'evoluzione del mercato comporta anche la crescita e il riposizionamento delle principali società operanti nel real estate, che nel 2015 si sono orientate verso la Borsa (con le Siiq) o hanno portato avanti profondi cambiamenti organizzativi e societari, con l'obiettivo di un rafforzamento in vista delle sfide dei prossimi anni.

Un importante tema molto presente nel mercato italiano rimane l'enorme massa di Non Performing Loan, che ad oggi valgono circa 200 miliardi di euro. L'assenza di una bad bank e l'incertezza della durata delle procedure concorsuali ed esecutive limita l'erogazione di nuovo credito all'immobiliare essendo gran parte dei non performing loan legate direttamente (come finanziamenti) o indirettamente (come garanzie) all'immobiliare. La durata media dei procedimenti esecutivi (3/7 anni) costituisce un limite strutturale di sistema rispetto ai mercati più maturi. La Spagna ha posto in essere azioni di ristrutturazione politica ed economica, come la bad bank, che hanno permesso al Paese di avviare il processo di ripresa del settore immobiliare più velocemente.

Il mercato immobiliare in Italia

Il mercato residenziale

Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, attestandosi su 445 mila, con un incremento del 7.2% rispetto all'anno precedente. E' un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale, attribuibile al miglioramento dello scenario economico, ma soprattutto all'effetto combinato del processo di defiscalizzazione, seppure ancora in fase iniziale, e all'incremento dei mutui erogati, quasi raddoppiati negli ultimi dodici mesi.

La progressiva normalizzazione dei rapporti tra sistema bancario e mercato immobiliare residenziale è confermata dall'aumento di abitazioni acquistate con l'ausilio del mutuo, salita nell'ultimo anno dal 45 al 55 %, nonostante l'alta percentuale di surroghe. L'accesso al mutuo è una delle condizioni necessarie per stimolare la domanda potenziale, stimata intorno ad 1 milione di famiglie.

La leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile contribuisce a rilanciare il mercato della casa anche in questa fascia di età, che negli ultimi anni si era orientata verso la locazione. Il crollo dei prezzi reali delle abitazioni nella fase recessiva, quantificabile in una media del 20% a punte del 25% (escluse le top location), ha reso il mercato accessibile a settori sempre più ampi di popolazione perché i redditi sono rimasti stabili.

La ripresa nel 2015 si è concentrata soprattutto nelle grandi città, anche al sud, dove è più forte la pressione abitativa, ma è destinata ad ampliarsi al resto del Paese nel 2016.

A fronte di un aumento della domanda delle compravendite, le quotazioni medie hanno mostrato ancora una lieve flessione, intorno allo 0.6 % nel corso dell'anno. Tuttavia, nelle zone più richieste come i centri storici o le aree residenziali di pregio, ci sono stati incrementi lievi rispetto all'anno precedente. Il 2016 dovrebbe rappresentare una fase di stabilizzazione delle quotazioni medie, con tendenza alla riduzione degli sconti in sede di trattativa. Tuttavia il mercato sarà sempre più "qualitativo", con accentuazione del divario tra i diversi segmenti. I prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali manterranno il proprio prezzo o vedranno un lieve rialzo a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori.

Anche nel mercato locativo la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di piccole dimensioni nelle grandi città, mentre i canoni sono in lieve calo e la tendenza dovrebbe proseguire nel 2016. A Milano il settore della locazione è stato oggetto di importanti novità in quanto, in occasione di Expo, è stata attivata la formula degli affitti brevi e sono state riviste le tariffe dei “canoni concordati”, con l’obiettivo di rispondere ad una domanda sempre più segmentata e diversificata.

Il settore delle costruzioni residenziali continua a essere fortemente penalizzato e un possibile aumento dell’IVA con la legge di stabilità potrebbe avere un impatto estremamente pesante su volumi già modesti. Nel 2015 si calcolano investimenti in costruzione per un valore inferiore a 130 miliardi di euro, il trenta per cento in meno rispetto a 10 anni fa. Inoltre, nel 2015 i circa 54 mila permessi per costruire usi residenziali rappresentano meno di un sesto rispetto a livelli del 2007.

Il mercato terziario/uffici

Il mercato degli uffici ha chiuso il 2015 con un aumento del fatturato del 5%, dopo un lungo periodo di contrazione. Il 2016 dovrebbe consolidare i segnali di crescita e terminare con un incremento quasi analogo.

Lo sviluppo è attribuibile soprattutto alla crescente attività da parte degli investitori internazionali, attirati dai rendimenti superiori rispetto alla maggior parte delle altre principali piazze europee, nonostante la recente compressione. Spesso il ritorno dell’investimento è visto in un’ottica di riqualificazione e riposizionamento degli asset. In aumento anche il dinamismo degli operatori domestici, soprattutto fondi immobiliari e privati, che spostano sull’immobiliare una parte dei capitali investiti nei prodotti finanziari a basso rischio, che non sono più in grado di offrire rendimenti competitivi.

Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda quasi esclusivamente alcune città: innanzi tutto Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. Il miglioramento ha riguardato in modo marginale i capoluoghi intermedi, mentre sono esclusi i piccoli centri.

L’assorbimento, in lieve calo rispetto all’anno scorso, è guidato dalla domanda di spostamento dagli immobili di Classe B a quelli di classe A, in un’ottica di ottimizzazione degli spazi e di risparmio gestionale, che spesso implica un processo di efficientamento. E’ apprezzato

soprattutto il prodotto nuovo, anche perché spesso è realizzato sulla base delle specifiche richieste di domanda.

La concentrazione della domanda sugli spazi moderni comporta il diffuso calo del vacancy rate degli uffici di classe A, mentre la disponibilità degli immobili, di classe B o C, è in aumento. Le esigenze di adeguamento dello stock comportano interessanti opportunità di recupero e cambio di destinazione d'uso, ponendo però il problema dell'equilibrio funzionale urbano e sociale. Per la prima volta dopo diversi anni è in crescita l'attività degli sviluppatori, con una componente importante del settore pubblico.

Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale, ma stabili nelle top location e in rialzo nei business district. Le prospettive per il 2016 sono di un lieve ritocco verso l'alto dei canoni di locazione, e di aumento più consistente dei prezzi per gli immobili di classe A.

Il mercato degli immobili ad uso produttivo - logistica

Il comparto industriale evidenzia i primi segnali di miglioramento dovuti verosimilmente ad un aumento della produzione industriale che direttamente ha innescato la crescita della domanda immobiliare rimanendo comunque ancora debole. E' sicuramente condizionata da interventi finalizzati a processi di ristrutturazione delle società, centralizzazione delle operazioni, riduzione dei costi di trasporto e gestione oltre che al miglioramento e al riposizionamento dell'immagine sul mercato.

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso salvo casi riconducibili ad una particolare esigenza dell'utilizzatore. Investitori richiedono posizioni strategiche e utilizzatori con rating adeguati, limitando fortemente attività speculative, ma intervenendo nella ristrutturazione dei propri immobili solo in casi di accordi pre-let.

L'assorbimento di immobili logistici è in forte aumento, principalmente in Lombardia e a seguire in Piemonte. All'inizio del 2015 il mercato è stato particolarmente attivo nell'area nell'intorno di Bologna. I canoni *prime* rimangono stabili.

Le previsioni per questo settore sono particolarmente positive. Continua ad essere forte l'interesse degli investitori soprattutto stranieri, per la sua alta redditività, che però non trova una risposta adeguata nello stock esistente. Ecco perché, grazie al miglioramento delle

prospettive economiche e della domanda per spazi logistici in Italia, il 2016 potrebbe essere l'anno che vedrà il cauto ritorno degli sviluppi speculativi.

Il mercato retail

Il 2015 per l'economia italiana ha rappresentato l'anno della svolta, sostenuta dai principali indicatori. Ciò nonostante la ripresa rimane timida.

Gli investimenti nel settore retail si mantengono nell'intorno di 1.5 miliardi, che per la maggiore hanno interessato centri commerciali, comunque in contrazione rispetto al 2015. Trend in rallentamento dovuto soprattutto alle difficoltà di trovare prodotto di qualità, anche se permane l'interesse degli investitori.

I canoni sono rimasti stabili ma la domanda dei retailers sta crescendo per centri commerciali non solo prime e ciò potrebbe influire sul trend futuro dei canoni.

Nel settore High Street i canoni prime a Milano e a Roma sono aumentati ulteriormente per una crescita annua pari al + 16/18 %.

La crescita della distribuzione multi canale, dell'e-commerce e di tutte le forme di commercio on-line stanno cambiando le abitudini del consumatore. La selezione dei prodotti oltre a essere veicolata dal costo e dalla qualità viene anche influenzata dall'esperienza e il confronto attraverso blog e social network.

Questo cambiamento porta i retailers a rafforzare la presenza di un network consolidato di negozi riconducibili, sia nelle highstreet che nei centri commerciali, rappresentando il brand in modo efficace.

Il mercato alberghiero

Il settore che nel 2015 ha registrato la migliore performance è stato l'alberghiero, che ha visto crescere il fatturato del 10,5 % toccando i 2,1 miliardi di euro. Ci sono state una ventina di transazioni riguardanti strutture a quattro e cinque stelle per un numero di 3700 camere.

Il mercato italiano degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero resta di fatto ancora dominato da "trophy asset", che rappresentano circa l'80%, su cui si concentrano le attenzioni di fondi sovrani o di operatori che dispongono di altissima liquidità.

I prodotti trophy ovviamente sono in numero ridotto mentre altri immobili, che nascono da situazioni distressed o addirittura da Non Performing Loan, hanno più spazio e opportunità necessitando però di maggior lavoro in fase di preparazione del deal.

Il mercato italiano rimane un mercato molto attraente in termini di risultati gestionali anche se specificità marcate rendono i volumi di transazioni ridotti. L' elevata frammentazione delle strutture alberghiere in mano a singoli proprietari, spesso di natura familiare, condizionano il mercato ad avere una bassissima quota delle catene internazionali.

L'appeal dell'immobiliare turistico deriva anche dai rendimenti che tale settore offre.

AREE di ATTIVITA'

Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è composto da immobili a reddito, un portafoglio dinamico e aree da sviluppo.

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

	Valori al 31/12/2015		Valori al 31/12/2014	
	mercato	contabile	mercato	contabile
Immobili a reddito	312.137	228.043	321.970	231.943
Portafoglio dinamico	50.274	48.407	62.644	58.598
Aree da sviluppo	35.520	29.808	35.550	29.669
Totale	397.931	306.258	420.164	320.210

In un'ottica di rotazione del portafoglio immobiliare sono stati venduti come previsto, alcuni immobili del portfolio dinamico, per i quali si ritiene non abbiano nel breve-medio termine un apprezzabile crescita di valore, mentre le aree da sviluppare non hanno avuto movimentazioni per la particolari difficoltà da parte del sistema a finanziare nuove iniziative di sviluppo e per il lento procedere dei piani urbanistici.

Nel corso del 2015 è stata avviata la procedura di vendita dell'immobile in Milano via Montenapoleone - un investimento che non era destinato alla vendita -, per far fronte al mancato incasso a scadenza del credito verso Porta Vittoria e alle perdite derivanti dalla svalutazione del credito stesso. La vendita di Montenapoleone n°15 è stata perfezionata nel marzo 2016 e produrrà i suoi effetti economico-finanziari nell'esercizio 2016

Progetto SIIQ

Nel 2015 è stato condiviso con un partner il progetto di costituire una SIIQ – Società di Investimento Immobiliare Quotata con gli obiettivi di creare una società che raccogliesse capitali sul mercato da investire in immobili che unitamente a quelli conferiti dai soci fondatori costituissero una società con un portafoglio immobiliare a reddito importante e diversificato, che avesse i vantaggi fiscali delle SIIQ. Il Gruppo IPI ha conferito nel mese di aprile 2015 degli immobili a reddito per un controvalore di euro 196,9 milioni in Sorgente RES SIIQ, sotto condizione del collocamento sul mercato delle sue azioni e conseguente ammissione alla quotazione al MTA gestito da Borsa Italiana. Il collocamento delle azioni Sorgente RES sul mercato non è riuscito e la quotazione non è avvenuta. Sebbene sia a fine luglio 2016 il termine ultimo previsto negli atti di conferimento per il verificarsi della condizione, sia per le condizioni del mercato borsistico sia per le diverse scelte compiute dal partner di maggioranza e promotore del progetto: Sorgente Group, è certo che non ci sarà la quotazione di Sorgente RES SIIQ.

Il mancato verificarsi del progetto SIIQ obbliga IPI a ridefinire la propria strategia in tema di investimenti immobiliari alla luce anche della liquidità riveniente dalla vendita nel corrente mese di marzo dell'immobile di via Montenapoleone

Immobili a reddito

Gli immobili a reddito sono iscritti in bilancio per 228 milioni di euro, per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 274.532. Questi immobili hanno generato 12,2 milioni di euro di canoni e circa 12 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. Lo yield medio risulta così essere del 5,3%. Sulla base delle valutazioni interne 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 382 camere, parcheggi per 3.384 posti auto; un immobile in Milano via Montenapoleone di mq. 1.600 ad uso retail, quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.47.269

Sull'area di via Pianeza a Torino sono localizzati cinque immobili, tre dei quali locati ad uffici. L'area era 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 da servizi per l'industria ad ASPI (attività di servizio alle persone e alle imprese) la superficie complessiva edificabile verrebbe incrementata da una consistente quota di residenza. L'iter urbanistico in corso ha tempi di sviluppo più lunghi di quelli attesi, ma nel corso del 2016 dovrebbero esserci sviluppi positivi. Quando sarà approvata la variante urbanistica l'area sarà riclassificata tra le aree da sviluppo

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.

La movimentazione degli immobili è così avvenuta:

Importi in €/000	Investimento a lungo termine	Aree da sviluppare	Immobili da trading	Totale
Saldo al 31 dicembre 2014	231.943	24.001	64.266	320.210
Acquisti				0
Vendite			(12.547)	(12.547)
Costi incrementativi		139		139
Riclassifiche		5668	(5.668)	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(2.356)		2.356	0
Ammortamenti	(1.544)			(1.544)
Saldo al 31 dicembre 2015	228.043	29.808	48.407	306.258

Alcuni valori di bilancio di immobili sono stati allineati a valori di mercato. L'allineamento non ha prodotto effetti sul conto economico essendo di segno opposto tra loro. Le svalutazioni degli immobili in Padova e Marghera sono originate da alcune disdette di contratti di locazione, mentre il ripristino di valore dell'immobile in Firenze è avvenuto a seguito dell'approvazione del piano regolatore che permette la trasformazione ad uso residenziale in uffici plurimi e ad uso privato, in precedenza la destinazione era ad uso uffici pubblici, che consente a lavori eseguiti di vendere o locare l'immobile con più possibilità e ad un valore maggiore.

Portafoglio dinamico

Il portafoglio dinamico è costituito da immobili ubicati in Torino, Milano,, Genova e Firenze con un valore di bilancio al 31 dicembre 2015 di 48 milioni di euro per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 62.000, 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 2015 è proseguita la vendita frazionata del complesso in Milano, Corso Magenta e quella del fabbricato in Milano, Via Manzoni.

L'immobile di Firenze in via Campofiore, è classificato Area di Trasformazione nel Regolamento Urbanistico approvato nell'aprile 2015, con destinazioni d'uso 80% residenziale (comprensivo degli esercizi commerciali di vicinato) e 20% direzionale (comprensivo delle attività private di servizio). Per effetto della diversa destinazione d'uso è stato ripristinato il valore dell'immobile di Firenze per allinearlo al valore di mercato. E' stato affidato a fine 2015 l'incarico professionale per il progetto di trasformazione dell'immobile.

Operazioni di sviluppo.

Le aree di proprietà che rientrano tra le operazioni di sviluppo sono localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO), Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria di oltre 68.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo. Il valore di bilancio di queste aree è di 29,8 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 S.p.A.) 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 TorinoUno-IPI. Sull'area sono presenti alcuni immobili vincolati dalla Soprintendenza; nel corso del 2015 sono proseguite le attività di frantumazione, analisi e ricollocamento all'interno dell'area delle macerie derivanti dalle ultime demolizioni e da quelle effettuate anni prima (2006), nonché lo smaltimento di rifiuti anche speciali in centri specializzati, ritrovati in superficie dell'area. L'iniziativa è ferma in quanto la proprietà di oltre il 68% dell'area e che doveva farsi carico della bonifica è inadempiente e in liquidazione.

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 sul quale è possibile la costruzione di oltre mq.5.500 di residenze e la trasformazione dei volumi esistenti compresi quelle della villa in destinazioni non residenziali. Nel marzo 2015 è stato affidato incarico professionale per la formazione di variante urbanistica e Piano. Le relative attività sono in corso e dovrebbero portare nel corso del 2016 alla adozione del piano attuativo. L'area di Napoli a destinazione ricettivo-alberghiero 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 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, e dopo la chiusura dell'esercizio la magistratura accogliendo una richiesta di IPI ha disposto il sequestro preventivo dell'area al fine di procedere allo sgombero della stessa dagli occupanti abusivi.

IPI è proprietaria di una consistente porzione di area industriale a Villastellone (circa 120.000 mq di superficie) ormai completamente dismessa e sulla quale insistono capannoni per circa mq.50.000 di SLP, per la quale, nella Variante al Piano Regolatore approvata a febbraio 2015 è stata prevista la possibilità di trasformazione in 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

L'intermediato nel 2015 è stato di 153 milioni di euro rispetto ai 136 milioni di euro del 2014; le provvigioni maturate sono state 2,5 milioni di euro (2,2 milioni di euro nel 2014)

Al 31 dicembre 2015 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione per vendita o locazione per 335 milioni di euro.

Lo sviluppo delle attività corporate ha fatto sentire i suoi effetti positivi sui volumi e sui ricavi portando per contro la diminuzione della provvigione media.

La Società ha mantenuto le Filiali dirette che aveva, senza nuove aperture, confermando altresì il proprio 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, nonché sui frazionamenti e i cantieri.

La mediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2015 ha intermediato mutui per 19,4 milioni di euro rispetto ai 14,6 milioni di euro del 2014.

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 in particolare di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management.

L'attività, nel corso del 2015, 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 quindi proseguire nell'incremento dei clienti e degli immobili gestiti è uno degli obiettivi per il 2016.

L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato 5.298 unità immobiliari rispetto alle 2.566 del 2014, per una superficie sviluppata totale di 2.312.000 mq., 417 contratti di locazione gestiti per 51 milioni di euro circa di canoni annui.

La valutazione di immobili ha riguardato patrimoni per un valore di 2.222 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.

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 Congress e NH Lingotto Tech, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

L'attività alberghiera è esercitata con relativa soddisfazione, anche se non è il core business del Gruppo IPI, con ritorni se non migliori sicuramente in linea con le ipotesi fin qui negoziate di locazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera. Per questo la gestione alberghiera continuerà ad essere esercitata direttamente fin a quando non si troverà una offerta di gestione da parte di terzi che dia ritorni almeno equivalenti alla società

Nel 2015 l'attività alberghiera ha avuto un consolidamento dei ricavi e una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 1 milioni di euro (0,8 milioni di euro nel 2014).

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2015 il personale del Gruppo è composto da 146 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2015	31.12.2014
• Attività Immobiliari	62	62
• Attività Mediazione creditizia	2	3
• Attività Gestione parcheggi	5	5
• Hotels	77	71
Totale Generale	146	141

Organico per categoria	31.12.2015	31.12.2014
• Dirigenti	7	7
• Impiegati	98	97
• Operai	41	37
Totale Generale	146	141

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" con età media di 42,7 anni, con una presenza femminile equivalente al 50%.

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 di sicurezza, 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, 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 e ha radicato un giudizio per ottenere il pagamento del proprio credito. Il Tribunale di Torino ha accolto la richiesta di IPI dichiarando la decadenza dal beneficio del termine e condannando Porta Vittoria, unitamente alla garante PASI, al pagamento della somma compressiva di € 51.849.441, oltre interessi e spese. Il titolo esecutivo è stato azionato con un atto di intervento nella procedura esecutiva immobiliare. Alla fine 2014 la fideiussione di 65 milioni 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 l'Assemblea degli azionisti di Porta Vittoria ha deliberato 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. Per tali ragioni è in essere altro giudizio, attualmente in istruttoria, promosso da IPI, 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;
- Un avvocato che vantava crediti professionali per oltre 3 milioni 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.. Il Tribunale di Milano con sentenza ha respinto le domande proposte nei confronti di IPI

- La curatela del Fallimento di Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. ha richiesto l'accertamento dell'inefficacia dell'atto di cessione di un suo credito di 80 milioni a favore di PASI vantato nei confronti di IPI e conseguentemente l'inefficacia di tutti quegli atti che hanno portato all'esecuzione dell'”Accordo Quadro del 26 agosto 2009” in quanto ritenuti dai Curatori del Fallimento 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 è attualmente in istruttoria.
- Lingotto Parking ha avviato un procedimento avanti il TAR quale organo giurisdizionale parimenti competente, al fine di ottenere una pronuncia in ambito amministrativo circa la legittimità dell'applicazione del canone di concessione (circa 550mila euro all'anno) richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola nello specifico la gestione dei parcheggi ad uso pubblico. 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, la controllata da IPI 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 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 attesa di decisione. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non essendo stato ancora redatto un progetto nemmeno un piano di caratterizzazione completo.

- Fiat CIEI in liquidazione ha promosso causa per il recupero del deposito di 1.070mila euro che aveva costituito nel 2003 (per maggior importo) a favore di IPI per il pagamento delle bonifiche di un'area ex industriale Fiat a Spilamberto che doveva effettuare l'acquirente dell'area stessa. IPI si è resa disposta alla restituzione del residuo deposito di 1,07 milioni a condizione di avere dal soggetto al quale deve liquidare le somme ad avanzamento delle bonifiche, la liberatoria che a oggi non hanno rilasciato. Il procedimento in corso prosegue tra le parti in fase istruttoria, mentre la procedura esecutiva avviata da Fiat Ciei nei confronti di IPI è stata sospesa dal Tribunale fino alla decisione sul merito della causa,
- E' pendente l'appello della della società terza condannata con 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 debitrice ha versato una parte dell'importo che la sentenza di primo grado ha riconosciuto a IPI.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

Diverse sono i contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate per lo più relativi ad operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. In particolare:

- a) dalle 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.

- b) 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 valore complessivo di Euro 33,9 milioni.

- c) 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. La società, a mezzo dei propri legali, ha presentato controricorso e ricorso incidentale. L'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso avverso il ricorso incidentale.

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 ritenne 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; la società ha presentato controricorso.

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; l'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso. 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; la società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni.

e) 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. Con Sentenza emessa in data 11 giugno 2015, depositata in data 8 ottobre 2015, la

Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso e condannato l'Ufficio al pagamento delle spese. L'Ufficio fiscale ha presentato ricorso in appello in Commissione Tributaria Regionale.

- f) Alla società IPI Intermediazione S.r.l. è stato 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.
- g) La società Montenapp15 S.r.l. è stata oggetto di verifica fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'annualità 2011. Il controllo si è concluso con la consegna in data 3 dicembre 2015 del processo verbale di constatazione con il quale è stato rilevato il mancato assoggettamento al regime IVA del *reverse charge* della fattura di acquisto di contratto di leasing immobiliare. L'imposta recuperata a tassazione ammonta a Euro 2.828.000.
La società ha presentato all'Agenzia delle Entrate in data 29 dicembre 2015 il modello per la comunicazione di adesione al processo verbale di constatazione.
La notifica dell'atto di accertamento, nei confronti del quale la società presterà acquiescenza, è attesa nel corso del primo semestre 2016.
- h) Ad IPI S.p.A. è stato notificato un avviso di accertamento nel corso del mese di ottobre 2015 avente ad oggetto l'IMU versata nell'anno 2012 al Comune di Napoli. Le ragioni del recupero risiedono nella diversa valorizzazione, ai fini del pagamento dell'imposta, di un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa della sua occupazione da parte di estranei.
L'importo dell'imposta richiesta in pagamento ammonta a Euro 40 migliaia. E' stato presentato tempestivo ricorso in data 24 dicembre 2015, con spedizione del fascicolo alla Commissione Tributaria Provinciale competente in data 11 gennaio 2016.
- i) Lingotto Parking S.r.l. ha ricevuto nel mese di aprile 2015 la notifica di due

accertamenti da parte dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti la rettifica del valore – nl' ambito di una procedura di accatastamento - di due aree destinate a parcheggio situate all'interno del Comprensorio del Lingotto.

La società ha presentato tempestivo ricorso contro i due atti di accertamento in data 22 giugno 2015 e 25 giugno 2015 (entrambi gli atti sono stati depositati in Commissione Tributaria Provinciale in data 15 luglio 2015).

Nel mese di dicembre 2015 è stato successivamente notificato un terzo atto di accertamento, avente ad oggetto la medesima rettifica catastale di cui ad uno dei due atti notificati nel mese di aprile, nel frattempo annullato in autotutela.

Anche quest'ultimo atto è stato tempestivamente impugnato in data 17 febbraio 2016, sussistendo le ragioni per il suo annullamento in considerazione del valore attribuito dall'Ufficio del Territorio ad immobili limitrofi.

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>	2015	2014
Vendite immobili	10.795	6.680
Canoni di locazione	12.246	13.271
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.025	870
Intermediazione immobiliare e creditizia	1.961	2.025
Prestazioni alberghiere	11.803	11.683
Recupero spese	1.632	1.729
Ricavi	39.462	36.258
Altro	1.147	1.047
Altri ricavi	1.147	1.047
VALORE DELLA PRODUZIONE	40.609	37.305
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(12.194)	(5.923)
Acquisti di materiale e servizi esterni	13.350	14.692
Costo del Personale	7.618	8.552
Altri costi operativi	2.835	2.855
Accantonamento fondi	3.632	50
TOTALE COSTI	27.435	26.149
Rilascio fondi	53	10
Margine operativo lordo (EBITDA)	1.033	5.243
Ammortamenti	1.870	2.002
Svalutazione Credito Porta Vittoria	43.671	10.000
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	(44.508)	(6.759)
Proventi (oneri) finanziari	(9.649)	(10.153)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	(54.157)	(16.912)
Imposte	(29)	(98)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(54.186)	(17.010)

Si rimanda ai commenti di pag.12 e seguenti

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2015	2014
Rimanenze	197.706	209.899
Crediti Commerciali	3.385	3.246
Debiti Commerciali	7.170	8.575
Capitale Circolante Netto Operativo	193.921	204.570
Altre Attività Correnti	8.526	9.561
Altre Passività Correnti	22.624	16.774
Capitale Circolante Netto	179.823	197.357
Immobilizzazioni Materiali	111.382	112.836
Immobilizzazioni Immateriali	126	230
Partecipazioni	6	33
Crediti a lungo termine	83	87
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	113.667	115.256
TFR e Altri fondi relativi al personale	2.087	2.137
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	18.148	14.889
Totale Fondi	20.235	17.026
Capitale Investito Netto	273.255	295.587
Patrimonio Netto	40.679	82.269
Totale Patrimonio Netto	40.679	82.269
<i>Cassa e Banche</i>	(11.835)	(7.944)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(1.302)	(43.650)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	189.088	190.986
<i>Debiti finanziari a breve</i>	36.426	43.412
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	20.199	30.514
Indebitamento Finanziario Netto	232.576	213.318

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

<u>Analisi strutturale o per margini</u>			
Importi in migliaia di euro		2015	2014
AF = Attività fisse		113.667	115.256
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		197.706	209.899
LD = Liquidità differite (crediti)		13.213	56.457
LI = Liquidità immediate		11.835	7.944
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		40.679	82.269
PF = Passività fisse		230.135	238.606
PC = Passività correnti		65.607	68.681
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		336.421	389.556
TP = Totale passività		336.421	389.556
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		222.754	274.300
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)		- 72.988	- 32.987
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		157.147	205.619
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		- 40.559	- 4.280

<u>Analisi per indici</u>		€/000	
	Formula	2015	2014
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,38	2,78
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,36	0,71
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	6,04	3,22
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,14	0,27
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	3,40	3,99
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,38	0,94
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	11,59	11,12
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,86	1,72
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(1,33)	(0,21)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,13)	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(1,13)	(0,19)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,03	0,15
Efficienza			
Giorni d'incasso		31	33
Giorni di pagamento		196	212

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

La posizione finanziaria netta è negativa per 232,6 milioni di euro al 31 dicembre 2015 rispetto al valore negativo di 213,3 milioni di euro del 2014

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2015	31.12.2014
A.	Cassa	65	40
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	11.770	7.904
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	11.835	7.944
E.	Crediti finanziari correnti	1.302	-
	- di cui v/ terzi	1.302	
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(19.012)	(30.427)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.801)	(12.372)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(613)	(613)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	(613)	(613)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(36.426)	(43.412)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(23.289)	(35.468)
K.	Debiti bancari non correnti	(189.088)	(171.311)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	43.650
M.	Altri debiti non correnti	(20.199)	(50.189)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(209.287)	(177.850)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(232.576)	(213.318)

La variazione è da imputare in prevalenza alla svalutazione per 43,6 milioni del credito verso Porta Vittoria che ha annullato la diminuzione di 19,2 milioni dell'indebitamento avutasi grazie alla vendita degli immobili e all'aumento del capitale.

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

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2015	2014
Vendite immobili	4.319	1.760
Canoni di locazione	2.926	2.963
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	-	-
Recupero spese	96	152
Ricavi	7.341	4.875
Altro	1.436	1.191
Altri ricavi	1.436	1.191
VALORE DELLA PRODUZIONE	8.777	6.066
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(7.330)	(2.119)
Acquisti di materiale e servizi esterni	2.467	2.839
Costo del Personale	2.171	2.425
Altri costi operativi	702	728
Accantonamento fondi	-	28
TOTALE COSTI	5.340	6.020
Rilascio fondi	23	
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3.870)	(2.073)
Ammortamenti	98	152
Svalutazione credito Porta Vittoria	43.660	10.000
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(1.313)	(2.793)
Risultato operativo	(48.941)	(15.018)
Proventi (oneri) finanziari	(5.324)	(4.905)
Imposte	1.584	1.597
Utile (perdita)	(52.681)	(18.326)

Stato Patrimoniale riclassificato

Importi in migliaia di euro

	2015	2014
Rimanenze	63.849	71.178
Crediti Commerciali	126	573
Debiti Commerciali	1.557	1.918
Capitale Circolante Netto Operativo	62.418	69.833
Altre Attività Correnti	11.668	14.605
Altre Passività Correnti	3.476	3.739
Capitale Circolante Netto	70.610	80.699
Immobilizzazioni Materiali	136	161
Immobilizzazioni Immateriali	51	77
Partecipazioni	45.699	39.497
Crediti a lungo termine	76	82
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	48.032	41.887
TFR	475	507
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.274	12.297
Altre passività a lungo termine	174	211
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	12.923	13.015
Capitale Investito Netto	105.719	109.571
Patrimonio Netto	32.585	73.044
Totale Patrimonio Netto	32.585	73.044
Cassa e Banche	(1.385)	(3.078)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(86.609)	(137.219)
Finanziamenti a lungo termine	114.080	113.612
Debiti finanziari a breve	26.933	40.915
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	20.115	22.297
Indebitamento Finanziario Netto	73.134	36.527

<u>Analisi strutturale o per margini</u>			
Importi in migliaia di euro		2015	2014
AF = Attività fisse		48.032	41.887
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		63.849	71.178
LD = Liquidità differite (crediti)		98.403	152.397
LI = Liquidità immediate		1.385	3.078
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		32.585	73.044
PF = Passività fisse		146.944	148.713
PC = Passività correnti		32.140	46.783
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		211.669	268.540
TP = Totale passività		211.669	268.540
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		163.637	226.653
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	15.447	31.157
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		131.497	179.870
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		67.648	108.692

<u>Analisi per indici</u>	€/000		
	Formula	2015	2014
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	3,74	5,29
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,68	1,74
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	4,94	2,42
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,18	0,37
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	5,09	4,84
Indice di liquidità	LI+LD/PC	3,10	3,32
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	58,26	8,51
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,58	1,48
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(1,62)	(0,25)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,23)	(0,06)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(6,67)	(3,08)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(0,53)	(0,43)
Efficienza			
Giorni d'incasso		6	43
Giorni di pagamento		230	247

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 2015 della Capogruppo è negativa **per 73,1 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 36,5 milioni di euro del 2014. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)		31.12.2015	31.12.2014
A.	Cassa	-	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	1.385	3.078
	- di cui v/parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.385	3.078
E.	Crediti finanziari correnti	22.489	93.569
	- di cui v/parti correlate	22.489	93.569
	- di cui v/terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(9.727)	(15.678)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(5.188)	(7.019)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(12.018)	(17.064)
	- di cui v/parti correlate	(11.405)	(16.451)
	- di cui v/terzi	(613)	(613)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.933)	(39.761)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(3.059)	56.886
K.	Debiti bancari non correnti	(94.361)	(95.091)
L.	Crediti finanziari non correnti	64.120	43.650
	- di cui v/parti correlate	64.120	-
M.	Altri debiti non correnti	(39.834)	(41.972)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(70.075)	(93.413)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(73.134)	(36.527)

La variazione è da imputare in prevalenza alla svalutazione per 43,6 milioni del credito verso Porta Vittoria che ha annullato la diminuzione dell'indebitamento avutasi grazie alla vendita degli immobili e all'aumento del capitale.

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 35 persone. A fine 2015 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 335 milioni di euro di vendite e per 16 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	2.539	2.162	377
Altri Proventi	26	53	(27)
EBITDA	(598)	(1.342)	744
EBIT	(661)	(1.396)	735
Risultato ante imposte	(701)	(1.429)	728
Utile (Perdita)	(721)	(1.429)	708

L'incremento dei ricavi è riconducibile alla timida ripresa del mercato immobiliare e al riconoscimento che la società inizia ad avere anche per gli immobili corporate che le permette di crescere. Il risultato operativo è molto migliorato anche se rimane negativo, con l'auspicio che nel 2016 ad un ulteriore incremento dei ricavi si accompagni un sostanziale pareggio economico.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è positiva per un importo di 2.370 mila euro, rappresentata per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

*I dati delle società controllate fanno riferimento ai bilanci redatti secondo i principi contabili italiani e considerano anche i rapporti infragruppo

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

La società presta servizi immobiliari di advisory di 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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	1.997	1.365	632
Ricavi per appalti	0	408	(408)
Altri Proventi	5	11	(6)
EBITDA	153	(421)	574
EBIT	65	(421)	486
Risultato ante imposte	117	(371)	488
Utile (Perdita)	19	(398)	417

I ricavi per servizi immobiliari si sono incrementati del 46% per i nuovi clienti sia privati sia enti pubblici e per la ridefinizione dei compensi relativi alla gestione del patrimonio di Gruppo.

Il risultato 2015 è positivo per 19 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 incrementare i ricavi e migliorare il risultato.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è positiva per un importo di 902 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 n°44 a destinazione terziario e residenziale,

Andamento economico del 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	5.617	2.961	2.656
Altri Proventi	0	1	(1)
EBITDA	(1.352)	(603)	(749)
EBIT	(1.352)	(603)	(749)
Risultato ante imposte	(1.917)	(1.838)	(79)
Utile (Perdita)	(1.917)	(1.838)	(79)

I ricavi derivano dalla vendita di due unità immobiliari dell'immobile in Milano via Manzoni n° 44.. La vendita di una unità immobiliare ha fatto registrare una minusvalenza anche per l'attribuzione del costo sulla base della rendita catastale all'acquisto che non corrispondeva al valore di mercato delle diverse unità immobiliari

I minori oneri finanziari hanno compensato la minusvalenza sulle vendite assestando il risultato in linea con l'esercizio precedente.

La società ha in essere un'apertura di credito ipotecaria di circa 8 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è negativa per 10 milioni di euro.

Nel corso del 2015 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto copertura perdite di 2,1 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 in gran parte locato e in Firenze da ristrutturare e convertire in residenze e uffici per privati, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	2.470	3.887	(1.417)
Altri Proventi	40	10	30
EBITDA	3.477	2.069	1.408
EBIT	3.989	3.779	210
Risultato ante imposte	2.758	2.307	451
Utile (Perdita)	2.705	2.102	603

I ricavi per locazione sono diminuiti del 15% a seguito della ri-negoiazione del contratto di locazione dell'immobile in Bologna. I ricavi per vendita immobili sono diminuiti del 57% pari a 1,1 milioni di euro. Nell'esercizio è stato venduto un immobile a Torino per 860 mila euro corrispondente al valore di bilancio. Per il confronto con l'esercizio precedente, occorre tener conto che nel 2014 la vendita di un immobile aveva generato una plusvalenza di circa 800 mila euro. La Società nel 2015, inoltre, ha ripristinato al costo il valore della partecipazione nella Lingotto 2000 SpA incrementando il valore di 554 mila euro, mentre nel 2014 l'incremento fu di 1,8 milioni di euro e quindi il conto economico nel 2015 ha beneficiato di minor proventi finanziari per 1,3 milioni. Infine è stato ripristinato al costo il valore dell'immobile di Firenze per 2,3 milioni di euro, considerato che è esecutiva la variante al Piano regolatore della città di Firenze che consente la trasformazione dell'immobile da uffici pubblici a residenze e uffici privati. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è negativa per 39,8 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 14,6 milioni di euro circa verso la controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2016 si prevede una gestione in linea con quella del 2015 per quanto riguarda le locazioni, è possibile – se l'amministrazione comunale di Firenze rilascia i relativi permessi – dare corso ai lavori di trasformazione dell'immobile in Firenze.

Nell'esercizio ha conferito a Sorgente RES SIIQ l'immobile in Bologna. Si veda commento a patrimonio immobiliare della presente relazione.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

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

Andamento economico del 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	5.860	6.298	(438)
Altri Proventi	85	3	82
EBITDA	3.450	3.609	(159)
EBIT	2.518	2.677	(159)
Risultato ante imposte	1.940	2.011	(71)
Utile (Perdita)	1.212	1.335	(123)

I ricavi 2015 relativi alle locazioni hanno avuto un decremento del 7% per la diminuzione degli spazi locati. Al 31.12.2015 la superficie non locata è pari a mq 14.115 circa e rappresenta il 35% della superficie totale, per effetto della disdetta con effetto giugno 2015 di una grande superficie.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 negativa per 53.003 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 di locazione per gli uffici che si sono liberati, provvedendo in relazione alle esigenze degli utilizzatori ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria interna agli uffici stessi. Le nuove locazioni possono essere concluse a canoni più elevati rispetto a quello del contratto terminato che aveva in locazione

più di 13 mila metri quadri ad un canone basso perché convenuto molti anni fa' e all'apertura del Lingotto ristrutturato.

Nell'esercizio la società ha conferito in Sorgente RES SIIQ tutto l'immobile di proprietà sotto condizione che le azioni di Sorgente RES SIIQ siano collocate sul mercato e quotate al MTA gestito da Borsa Italiana, operazione che non è avvenuta.

Si veda commento a patrimonio immobiliare della presente relazione.

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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	1.544	1.730	(186)
Altri Proventi	157	325	(168)
EBITDA	174	343	(169)
EBIT	93	262	(169)
Risultato ante imposte	117	311	(194)
Utile (Perdita)	19	150	(131)

I ricavi 2015 sono diminuiti del 10,75% rispetto al 2014 essendo terminata il 31 dicembre 2014 la gestione del parcheggio F – di proprietà di terzi. I ricavi degli altri parcheggi di proprietà sono incrementati rispetto all'esercizio precedente ma non in misura sufficiente a compensare l'uscita del parcheggio F. Il margine ha beneficiato di un contenimento dei costi di servizi.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è positiva per 2.307 mila euro, rappresentata per la quasi totalità dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI, al netto del mutuo residuo di 260 mila euro.

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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	11.659	11.589	70
Altri Proventi	217	160	57
EBITDA	977	794	183
EBIT	423	186	237
Risultato ante imposte	511	321	190
Utile (Perdita)	122	54	68

L'esercizio 2015 ha chiuso conseguendo ricavi in linea con quelli dell'esercizio presedente e con un EBITDA incrementato rispetto a quello dell'esercizio precedente. L'esercizio chiude con un utile di 122 mila euro rispetto a un utile di 54 mila euro nel 2014.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è positiva di 1.558 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 ad un hotel con un residuo debito capitale di 9,3 milioni di euro che terminerà nel 2016 e per il quale la società ha già esercitato l'opzione di riscatto.

Per il 2016 ci si attende ancora un leggero miglioramento dei ricavi e dei margini.

Nell'esercizio ha conferito in Sorgente RES SIIQ l'immobile ad uso albergo in leasing, condizionato al collocamento e alla quotazione in borsa delle azioni della società conferitaria, cosa che non è avvenuta.

Si veda commento a patrimonio immobiliare della presente relazione.

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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	2.133	2.133	0
Altri Proventi	21	21	0
EBITDA	1.584	1.861	(277)
EBIT	(1.932)	1.845	(3.777)
Risultato ante imposte	(2.751)	888	(3.639)
Utile (Perdita)	(3.063)	535	(3.598)

I ricavi si riferiscono a canoni di locazione.

Nel corso del 2015 come già descritto nel capitolo del contenzioso tributario della presente relazione, cui si rimanda, è stata contestata una violazione ai fini IVA (mancata applicazione della inversione contabile sull'acquisto di un contratto di leasing) tale da far accantonare un fondo di 3,5 milioni. Il risultato negativo è esclusivamente riconducibile a questo accantonamento.

La Capogruppo IPI ha provveduto a fornire i mezzi necessari per far fronte alla perdita con la rinuncia a parte del suo credito per la costituzione di una riserva copertura perdite pari a 2,7 milioni di euro.

A fine 2015 è stato firmato un preliminare di vendita dell'immobile per 118 milioni di euro, stipulato il rogito di trasferimento della proprietà e incassato il prezzo in data 23 marzo 2016 con plusvalenza di circa 65 milioni, e dopo l'estinzione del mutuo di circa 34 milioni è rimasta una cassa positiva di circa 84 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è negativa per 33,8 milioni di euro, rappresentata per la quasi totalità da un mutuo di 34,3 milioni di euro rimborsabile in 10 anni (scadenza 31.03.2021).

Dopo la vendita dell'immobile di proprietà e con le disponibilità finanziarie nel 2016 andrà definita la strategia della società.

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

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

Andamento economico del 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	231	168	63
Altri Proventi	1	0	1
EBITDA	(152)	(200)	48
EBIT	(202)	(250)	48
Risultato ante imposte	(208)	(260)	52
Utile (Perdita)	(208)	(260)	52

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 2015 ha intermediato per 19,4 milioni di euro rispetto ai 14,6 milioni di euro del 2014. Grazie a un'attenta gestione dei costi si è riusciti a contenere la perdita a 208 mila euro rispetto alla perdita di 260 mila euro del 2014. L'incremento dell'intermediato e dei ricavi indispensabile per raggiungere il pareggio passa da un aumento dei collaboratori sul territorio e una maggior sinergia con la intermediazione immobiliare che sono l'obiettivo del 2016.

Nel corso del 2015 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento di 230 mila 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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Ricavi	24	4	20
Variazioni di magazzino	0	276	(276)
EBITDA	(70)	(102)	32
EBIT	(74)	(106)	32
Risultato ante imposte	(449)	(443)	(6)
Utile (Perdita)	(449)	(443)	(6)

Il risultato dell'esercizio è determinato dagli oneri finanziari in assenza quasi di ricavi. La società ha in essere un mutuo ipotecario di circa 6 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è negativa per 7,6 milioni di euro.

Nel corso del 2015 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto copertura perdite di 0,5 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 2015:

Importi in €/000	2015	2014	Delta
Variazioni di magazzino	139	222	(83)
EBITDA	(75)	(96)	21
EBIT	(76)	(97)	21
Risultato ante imposte	(784)	(749)	(35)
Utile (Perdita)	(784)	(749)	(35)

Si rimanda al commento riportato nella presente relazione a pag.23.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 10,6 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2015 è negativa per 13,1 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, 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.

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 94,576 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2015 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A. ad eccezione dell'aumento di capitale sottoscritto e versato dalla controllante stessa.

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 146 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 541 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 8.060.000 che verrà rimborsato nel 2016 dopo la vendita dell'immobile.

IPI Servizi S.r.l. ha realizzato ricavi per 4 mila 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 2015 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 1.057 migliaia di euro, di cui canoni di locazione per 198 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 789 migliaia di euro; servizi di asset management per 70 mila euro;

Costi per 489 mila euro, di cui per consulenze 292 mila euro, canoni di locazione per 168 mila euro e riaddebiti spese per 29 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.382 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 786 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 596 migliaia di euro;

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 288 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2015 ammontano a 8,0 milioni di euro e sono per la quasi totalità rappresentati da crediti verso controllate - sorti nell'ambito del consolidato fiscale.;

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2015 ammontano a 357 mila euro di cui sorti nell'ambito del consolidato fiscale per 279 mila euro, e nell'ambito dei rapporti commerciali per 78 mila euro.

I Crediti Finanziari al 31/12/2015 ammontano a 85,4 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 20,3 milioni di euro e fruttiferi per 43,8 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 21,3 milioni di euro.;

I Debiti Finanziari al 31/12/2015 ammontano a 11,4 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza.

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 245 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 83% 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 basis point sull'indebitamento al 31.12.2015 di circa 134 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 1,34 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 45% 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 55%, tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2015 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 78,2 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 2015 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, sono diminuiti del 7% sia per l'andamento dei tassi sia per la riduzione dell'indebitamento.

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 162.148 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 53 milioni di euro, azzerati in bilancio dalle svalutazione di pari importo, 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 prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2015 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 2015	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	25.900	93.367	95.721	215.601
Debiti locazioni finanziarie		9.913	20.199		30.112
Debiti commerciali terzi	7.170				7.170
Debiti commerciali verso correlate	8.060				8.060
Altri debiti (*)	5.682	1.070	289		7.041
Totale passività finanziarie	21.525	36.883	113.855	95.721	267.984
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.302	53.650		54.952
Crediti commerciali terzi	3.385	1.391			4.776
Fsc		(1.391)	(53.650)		(55.041)
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	8.313	3.522			11.835
Totale attività finanziarie	11.698	4.824	-	-	16.522
Esposizione netta al 31 dicembre 2015	(9.827)	(32.059)	(113.855)	(95.721)	(251.462)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					
(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					

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 che l'esposizione netta sarà coperta a breve dalla liquidità derivante dalla vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano oltre che dalla normale gestione operativa.

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 i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell’esercizio., con particolare riferimento alla vendita dell’immobile di via Montenapoleone a Milano, al credito verso Porta Vittoria s.p.a., all’evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario,

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri accadimenti degni di nota.

L’evoluzione della gestione nel 2016 è determinata dalla vendita dell’immobile di via Montenapoleone che, oltre a generare una plusvalenza di oltre 65 milioni che emergerà nel bilancio dell’esercizio 2016 e contribuire con i mezzi finanziari per far fronte ai rimborsi dei mutui e finanziamenti in essere, permetterà di effettuare investimenti sugli immobili già di proprietà per la loro valorizzazione, sia di acquistare immobili o partecipare ad iniziative immobiliari. Infine la plusvalenza realizzata da Montenapo 15 S.r.l. potrà essere utile per coprire la perdita dell’esercizio che è risultata superiore ad un terzo del capitale sociale della Capogruppo.

Dopo che il progetto SIIQ con Sorgente RES non ha avuto l’esito sperato, si cercheranno altre alternative per continuare nella strategia di investitore immobiliare, da affiancare a quello di “advisor” cercando di acquisire quote di mercato e incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2015 di IPI S.p.A., che vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 52.680.810,98;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 52.680.810,98 rinviando ogni determinazione in merito alla sua copertura – essendo superiore ad un terzo del capitale sociale - al bilancio dell'esercizio successivo considerato che dopo la chiusura dell'esercizio la società Montenapo15 s.r.l., di cui IPI s.p.a. è unico socio, ha realizzato una plusvalenza di oltre 65 milioni di cui potrà beneficiare il bilancio 2016 di IPI s.p.a.

Torino, 29 marzo 2016

Per Il Consiglio di Amministrazione



Villa Monplaisir - Marentino (TO)



IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2015

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita	4	51	77
		51	77
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	136	161
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		136	161
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	45.699	39.497
- Partecipazioni in imprese controllate		45.699	39.470
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	27
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	64.120	43.650
Di cui v/parti correlate		64.120	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	76	82
Di cui v/parti correlate		-	-
		109.895	83.229
Attività per imposte anticipate	9	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		112.152	85.537
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	63.849	71.178
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		11.747	15.178
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	126	573
Di cui v/parti correlate		80	526
- Crediti vari e altre attività correnti	12	11.621	14.605
Di cui v/parti correlate		8.033	8.547
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	22.536	93.569
Di cui v/parti correlate		21.234	93.569
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1.385	3.078
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		99.517	183.003
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		211.669	268.540

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		10.090	28.405
- Riserva di copertura flussi di cassa		(6.902)	(8.407)
- Utili (perdite) del periodo		(52.681)	(18.326)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		32.585	73.044
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		134.195	135.909
- Debiti finanziari	16	114.080	113.612
- Passività per locazioni finanziarie	16	20.115	22.297
- Altre passività finanziarie			-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	475	507
Fondo imposte differite			-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.274	12.297
<i>Di cui v/parti correlate</i>			-
Debiti vari e altre passività non correnti	19	174	211
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		147.118	148.924
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		26.933	40.915
- Debiti finanziari	20	24.539	38.443
<i>Di cui v/parti correlate</i>		11.405	16.451
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.781	1.859
- Altre passività finanziarie	20	613	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		5.033	5.657
- Debiti commerciali	21	1.557	1.918
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	656
- Debiti per imposte correnti		38	-
- Debiti vari e altre passività correnti	22	3.438	3.739
<i>Di cui v/parti correlate</i>		278	761
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		31.966	46.572
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		179.084	195.496
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		211.669	268.540

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
Ricavi	24	7.341	4.875
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.436	1.191
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.057	1.029
Totale ricavi e proventi operativi		8.777	6.066
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.467)	(2.839)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(570)	(524)
Costi del personale	27	(2.171)	(2.425)
Altri costi operativi	28	(702)	(728)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(44)	(48)
Accantonamento fondi	29	0	(28)
Rilascio fondi	30	23	
<i>Di cui v/parti correlate</i>			-
Variazione delle rimanenze	31	(7.330)	(2.119)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/INUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(3.870)	(2.073)
Ammortamenti	32	(98)	(152)
Plusvalenze /M inusvalenze da realizzo di attività non correnti			
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(44.973)	(12.793)
RISULTATO OPERATIVO		(48.941)	(15.018)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			-
Proventi finanziari	34	1.395	1.860
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.382	1.508
Oneri finanziari	34	(6.719)	(6.765)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(244)	(202)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(54.265)	(19.923)
Imposte sul reddito del periodo	35	1.584	1.597
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(52.681)	(18.326)
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		12	(24)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio			
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	1.812	1.765
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(307)	(6.221)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		1.517	(4.480)
Utile (perdita) complessivo di periodo		(51.164)	(22.806)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rialutazione	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 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 2013		-					(7.754)		7.754	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(18.326)	(18.326)
Altri utili (perdite) complessivi					(24)			(4.456)		(4.480)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	(24)	-	-	(4.456)	(18.326)	(22.806)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	(7.742)	(8.407)	(18.326)	73.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2014		(9.150)	(1.020)	(15.933)	35		7.742		18.326	-
Aumento di capitale	10.706									10.706
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1)					(1)
Utile (perdita) di periodo									(52.681)	(52.681)
Altri utili (perdite) complessivi					12	-	-	1.505		1.517
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	12	-	-	1.505	(52.681)	(51.164)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.254	-	(2.986)	(201)	-	(6.902)	(52.681)	32.585

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		3.078	2.652
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(52.681)	(18.326)
Ammortamenti		98	152
Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		24	(226)
Effetto Ias 19		12	(24)
Svalutazione credito Porta Vittoria		43.660	10.000
Svalutazione rivalutazione partecipazioni		1.313	2.793
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	(32)	(182)
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	3.437	(2.539)
- Rimanenze nette	37.3	7.329	2.119
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	(661)	480
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	(23)	-
Totale		2.476	(5.753)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	37.6	(7.530)	(5.680)
- Immobilizzazioni materiali		(19)	(6)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(28)	(94)
- Beni in locazione finanziaria			
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni		27	
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(7.550)	(5.780)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento/decremento dei crediti finanziari	37.7	1.191	(807)
Assunzione nuovi finanziamenti		-	28.700
Rimborso dei finanziamenti		(8.516)	(15.934)
Aumento di capitale		10.706	
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		3.381	11.959
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(1.693)	426
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		1.385	3.078

Gli oneri finanziari effettivamente pagati nel corso dell'esercizio non si discostano significativamente da quelli compresi nel risultato d'esercizio del presente rendiconto finanziario.

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.

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2015 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2016.

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

Al 31.12.2015 IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.626.555 azioni pari al 94,576 % 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 2015, 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 2015:

Non ci sono modifiche nei principi contabili e criteri di valutazione adottati per il bilancio dell'esercizio 2015 rispetto a quelli adottati per il bilancio dell'esercizio precedente.

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

- Processi di improvement 2010-2012 e 2012-2014: questi documenti hanno apportato alcuni miglioramenti a numerosi principi (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IAS 16, IAS 24, IAS 38, IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 e IAS 34). Non si prevedono peraltro effetti significativi per la Società, che applicherà tali modifiche a partire dal 1° gennaio 2016.
- IAS 16 amendment e IAS 38 amendment: Le modifiche chiariscono l'inappropriatezza dell'utilizzo dei metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene. L'impatto dell'adozione di tale principio sulla Società non si prevede essere significativo. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.
- IAS 1 amendment: Le modifiche introdotte al principio sono principalmente volte a rendere maggiormente chiara l'esposizione delle voci riconducibili alle altre componenti di conto economico complessivo, agevolando la distinzione fra le componenti di conto economico complessivo e la quota parte delle altre componenti di conto economico complessivo di pertinenza di società collegate e joint venture contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.

- IAS 27: Il principio prevede la possibilità di valutare, nei bilanci separati, le partecipazioni in società controllate, joint venture e società collegate con il metodo del patrimonio netto. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.
- IFRS 9: Il principio emenda significativamente il trattamento degli strumenti finanziari e, nella sua versione definitiva, sostituirà lo IAS 39. Allo stato attuale lo IASB ha modificato i requisiti relativi alla classificazione e valutazione delle attività finanziarie attualmente previsti dallo IAS 39. La nuova impostazione complessiva in tema di strumenti finanziari è tuttavia oggetto nel suo complesso di discussione tra i vari organismi competenti e la data di adozione non è al momento prevedibile. L'attuale versione dell'IFRS 9 sarà applicabile, previa omologazione da parte dell'Unione Europea, a partire dal 1° gennaio 2018.
- IFRS 15: Il principio ridefinisce le modalità di rilevazione dei ricavi, che devono essere rilevati al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti, e prevede informazioni aggiuntive da fornire. L'impatto dell'adozione del tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2018.

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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.15
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.540	19	-	-		1.559
Diritti di licenza, concessioni	1.488		-	-	-	1.488
Altre	63		-		-	63
Valore lordo attività immateriali	3.091	19	-	-	-	3.110
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.467)		-	-	(41)	(1.508)
Diritti di licenza, concessioni	(1.484)		-	-	(4)	(1.488)
Altre	(63)					(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.014)	-	-	-	(45)	(3.059)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	73	19	-	-	(41)	51
Diritti di licenza, concessioni	4	-	-	-	(4)	-
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	77	19	-	-	(45)	51

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

L'incremento è relativo agli investimenti nei software a supporto delle 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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.15
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	103		-	-	-	103
Altri beni	1.122	28	-		-	1.150
Valore lordo attività materiali	1.361	28	-	-	-	1.389
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(73)	-	-	-	(6)	(79)
Altri beni	(991)	-			(47)	(1.038)
Fondo amm.to attività materiali	(1.200)	-	-	-	(53)	(1.253)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	30	-	-	-	(6)	24
Altri beni	131	28	-	-	(47)	112
Valore netto attività materiali	161	28	-	-	(53)	136

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.15
Automezzi	-			-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	519		-	-	-	519
Macchine elettroniche d'ufficio	598	28	-	-	-	626
Macchinari e apparecchiature varie	5		-	-	-	5
Valore lordo altri beni	1.122	28	-	-	-	1.150
Automezzi	-	-	-	-		-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(457)	-	-	-	(16)	(473)
Macchine elettroniche d'ufficio	(531)	-	-	-	(29)	(560)
Macchinari e apparecchiature varie	(3)	-	-	-	(2)	(5)
Fondo amm.to altri beni	(991)	-	-	-	(47)	(1.038)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	62	-	-	-	(16)	46
Macchine elettroniche d'ufficio	67	28	-	-	(29)	66
Macchinari e apparecchiature varie	2	-	-	-	(2)	-
Valore netto altri beni	131	28	-	-	(47)	112

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2015 ammontano ad euro 45.699 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.15
IPI Intermediazione S.r.l.	1.626	2.000		(721)	2.905
Montenapo 15 S.r.l.	1.325	2.700			4.025
ISI S.r.l.	15.054			2.704	17.758
Manzoni 44 Srl	1.557	2.100		(1.861)	1.796
IPI Servizi S.r.l.	413			18	431
Lingotto Hotels S.r.l.	14.885				14.885
Torino Uno S.r.l.	4.315			(784)	3.531
ImutuiPI S.r.l.	83	230		(208)	105
Ghiac S.r.l.	112	500		(449)	163
Progetto 101 S.r.l.	100				100
Totale partecipazioni in società controllate	39.470	7.530	-	(1.301)	45.699

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	2.905	(721)	100%	2.905	2.905	-
Montenapo 15 S.r.l.	Torino	1.250	965	(3.063)	100%	4.025	965	(3.060)
ISI S.r.l.	Torino	410	17.759	2.705	97,56%	17.758	17.758	-
Manzoni 44 Srl	Torino	119	1.796	(1.917)	100%	1.796	1.796	-
IPI Servizi S.r.l.	Torino	300	431	19	100%	431	431	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	15.000	122	100%	14.885	15.000	115
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	3.531	(78)	100%	3.531	3.531	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	105	(208)	100%	105	105	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	163	(449)	100%	163	163	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	100	1	100%	100	100	-
Totale		27.238	42.755	(3.589)		45.699	42.754	(2.945)

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 31.12.2015 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile. Nel caso di Montenapo 15 S.r.l. il differenziale trova capienza nel corrispettivo di cessione dell'immobile di proprietà della controllata, realizzato a marzo 2016. La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione Srl, Montenapo 15 Srl, Manzoni 44 Srl, ImutuiPI S.r.l., e Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite.

6.2 Partecipazioni in società collegate

Di seguito la movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.15
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione		-		-
Consorzio P.VIL Villastellone	27	-	(27)	-
Totale partecipazioni in società collegate	27	-	(27)	-

6.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.15
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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	-	43.650	(43.650)
Credito verso parti correlate	64.120		64.120
Totale crediti finanziari non correnti	64.120	43.650	20.470

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifica	31.12.15
Lingotto 2000 S.p.A.				51.320	51.320
ISI .S.R.L.				12.800	12.800
Totale finanziamenti verso controllate	-	-	-	64.120	64.120

Il credito verso Porta Vittoria 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 e uffici, un albergo di 250 camere, 10 spazi commerciali, una fitness oltre a box e posti auto. Il credito è scaduto il 31 marzo 2015 e il Tribunale di Torino ha condannato Porta Vittoria a pagarlo. Il credito 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 nei confronti dei principali creditori. Nel corso del 2015 il Banco Popolare ha chiesto il fallimento di Porta Vittoria al Tribunale di Milano. Porta Vittoria ha fatto opposizione e ha chiesto la procedura di concordato preventivo.

L'alea delle procedure concorsuali hanno fatto ritenere prudente azzerare il credito.

Il credito verso le società controllate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. si riferiscono a due finanziamenti scaduti nel corso del 2015 e rinnovati per ulteriori 5 anni dopo essere stati in parte rimborsati. Nel bilancio 2014 erano classificati tra i crediti finanziari correnti.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi cauzionali	76	82 -	6
Totale crediti vari non correnti	76	82	(6)

9. Attività per imposte anticipate

E' stata confermata la rilevazione delle imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse 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 15 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Immobili	63.849	71.178	(7.329)
Totale rimanenze	63.849	71.178	(7.329)

Nel corso dell'esercizio sono state vendute tre unità immobiliari tra quelle a Milano in Corso Magenta per un totale di 1,8 milioni di euro. Si è provveduto ad allineare a mercato i valori degli immobili di Padova e Marghera svalutandoli complessivamente di 2,3 milioni di euro. Nel corso del primo semestre 2015 è stato venduto il bosco di Monterotondo, nel corso del secondo semestre l'immobile di Agnano.

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

31.12.2015			31.12.2014		
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
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282	Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.618
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
			Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-
Genova	via P.Chiesa	3.600	Genova	via P.Chiesa	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Torino	via Pianezza	10.400	Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96
Napoli	via Breccie	4.150	Napoli	via Breccie	4.150

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

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 70,2 milioni di euro al 31 dicembre 2015, 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 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 sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziario. Nel corso del 2015 l'immobile di Agnano è stato riscattato e venduto.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2015			31 dicembre 2014		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	15.725	14.108	1.617	17.765	15.236	2.529
Leasing immobile Padova	8.583	7.558	1.025	9.517	8.162	1.355
Leasing immobile Agnano	-	-	-	841	758	83
Totale	24.308	21.666	2.642	28.123	24.156	3.967
Ratei		230	230		271	271
Totale debiti		21.896	2.872		24.427	4.238
Passività non correnti		20.115			22.297	
Passività correnti		1.781			1.859	
Totale debiti		21.896			24.156	
Entro 1 anno	2.366	1.551	815	2.598	2.130	739
Tra 1 e 5 anni	21.942	20.115	1.827	25.525	22.297	3.228
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	24.308	21.666	2.642	28.123	24.428	3.967

Alla data del 31.12.2015 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, : Milano, Corso Magenta, Torino, via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 63,8 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti commerciali terzi	600	601	(1)
Fondo svalutazione crediti	(554)	(554)	-
Totale terzi	46	47	(1)
Crediti commerciali controllate	80	526	(446)
Totale correlate	80	526	(446)
Totale crediti commerciali	126	573	(447)

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)	31.12.15	31.12.14
Saldo inizio esercizio	554	526
Accantonamenti	-	28
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	554	554

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Totale crediti a scadere	-	24	(24)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	-	-
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	7	8	(1)
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	593	569	24
Totale crediti scaduti	600	577	23
Totale crediti commerciali verso terzi	600	601	(1)

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

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti tributari	3.305	5.709	(2.404)
Crediti vari verso controllate	8.033	8.547	(514)
Crediti vari terzi	-	16	(16)
Ratei e risconti attivi	283	333	(50)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	11.621	14.605	(2.984)

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
IVA	201	2.135	(1.934)
Credito IRES	1.463	2.084	(621)
Credito IRAP	-	19	(19)
Credito d'imposta su TFR	-	32	(32)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	740	740	-
Ritenute acconto	68	67	1
Credito Agenzia delle entrate in attesa def. contenz.	833	632	201
Credito verso erario per imposte differite	-	-	-
Totale crediti tributari	3.305	5.709	(2.404)

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. Nel 2015 è stata rimborsata la restante parte pari a 1,9 milioni.

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	986	1.051	(65)
Ipi Intermediazione S.r.l.	150	-	150
Ipi Servizi S.r.l.	156		
Lingotto 2000 S.p.A.	2.755	2.127	628
Lingotto Hotels S.r.l.	869	381	488
Lingotto Parking S.r.l.	2.150	1.687	463
Manzoni 44 S.r.l.	129	129	-
Montenapo 15 S.p.A.	821	575	246
Ghiac	17	17	-
Totale crediti da consolidato fiscale	8.033	5.967	1.910
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	8.033	8.547	(670)

Nel corso dell'esercizio i crediti sa consolidato iva sono tutti stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata.

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Interessi verso controllate	47	1.856	(1.809)
C/C di corrispondenza verso controllate	21.187	18.334	2.853
Crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo	1.302	-	1.302
Credito verso parti correlate	-	73.379	(73.379)
Totale crediti finanziari correnti	22.536	93.569	(71.033)

La voce crediti verso parti correlate si riferiva 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. A fine 2015 sono stati ridotti e rinnovati per altri 5 anni alle stesse condizioni. Si trovano quindi riclassificati nei crediti finanziari non correnti.

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. 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.

I crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo si riferiscono ad un pignoramento presso terzi da parte di un mandante con il quale è in essere un contenzioso commentato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo contenzioso.

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	1.735	-	1.735
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	4.431	4.946	(515)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.088	5.834	(3.746)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	5.811	3.374	2.437
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	3.164	1.965	1.199
C/C corrispondenza Imutuiipi S.r.l.	-	14	(14)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	2.470	1.212	1.258
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	1.488	989	499
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	-	-	-
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	21.187	18.334	2.853

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi bancari e postali	1.385	3.078	(1.693)
Denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equ	1.385	3.078	(1.693)

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 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 2013		-					(7.754)		7.754	-
Aumento di capitale										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(18.326)	(18.326)
Altri utili (perdite) complessivi					(24)			(4.456)		(4.480)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	(24)	-	-	(4.456)	(18.326)	(22.806)
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	9.150	14.274	15.933	(2.985)	(201)	(7.742)	(8.407)	(18.326)	73.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2014		(9.150)	(1.020)	(15.933)	35		7.742		18.326	-
Aumento di capitale	10.706									10.706
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1)					(1)
Utile (perdita) di periodo									(52.681)	(52.681)
Altri utili (perdite) complessivi					12		-	1.505		1.517
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	12	-	-	1.505	(52.681)	(51.164)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.254	-	(2.986)	(201)	-	(6.902)	(52.681)	32.585

Il Capitale Sociale è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro, rispetto alle 71.372.333 alla fine del 2014, ed è variato a seguito dell'aumento di capitale alla pari deliberato, sottoscritto e versato nel corso del 2015. La società non ha in essere alcun piano di stock option.

La **Riserva legale** si è ridotta per l'utilizzo quanto a 1.020 migliaia per la copertura perdite 2014.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 6.902 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 e dagli effetti OCI relativi al Tfr. La riserva di rivalutazione è stata definitivamente utilizzata per la copertura delle perdite ed essendo intervenuta delibera dell'Assemblea straordinaria degli azionisti non si rende necessaria la ricostituzione.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Utilizzi negli ultimi tre esercizi					
Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-		-	16.700.389	-
Riserve di utili					
Riserva legale	13.253.341 B		13.253.341	1.021.106	-
Riserva straordinaria	(2.985.222)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(200.980)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(6.901.991)		-		
Riserve di rivalutazione	-		-	15.932.622	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(7.753.759)		-	-	
Totali	77.489.455		13.253.341	33.654.117	-
Quota non distribuibile			13.253.341		
Quota distribuibile					

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)	31.12.14	Decrementi	Altri	Ridass.	31.12.15
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	1.542		148	(197)	1.495
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	73.039		427	2.743	76.209
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	2.800			(1.215)	1.585
Strumenti derivati	8.519	(1.481)			7.038
Veneto Banca (scad. 31/03/2027)	8.037			(3)	8.034
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	19.675		44		19.719
Totale debiti finanziari non correnti	113.612	(1.481)	575	1.328	114.080

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). Per questo sono state riclassificate le quote capitale in scadenza.

Le passività finanziarie non correnti si incrementano rispetto all'anno precedente per la riclassifica del debito verso il Banco Popolare che al 31.12.2014 risultava inferiore non potendo considerare la moratoria concessa nei primi mesi del 2015.

La vendita di alcuni immobili in corso Magenta a Milano ha permesso la riduzione del finanziamento in corso con Intesa Sanpaolo che nel corso dell'esercizio 2014 è stato garantito da alcune unità immobiliari in Milano Corso Magenta anziché dal complesso in Villastellone.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, è remunerato al 7% ed è garantito da Immobili e fideiussioni (si rimanda al regolamento pubblicato 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 31.12.2015 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.038 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 2015 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 e Padova.

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.15
Finanziamento immobile Venezia	14.108			(1.010)	13.098
Finanziamento immobile Padova	7.558			(541)	7.017
Finanziamento Agnano	631		(631)		-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	22.297	-	(631)	(1.551)	20.115

Il leasing dell'immobile in Agnano è stato riscattato in occasione della vendita dell'immobile. 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)	31.12.14	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventivazione	Utilizzi	31.12.15
TFR	427		1	(13)	(14)		401
Totale fondo TFR	427	-	1	(13)	(14)	-	401
Fondo premi fedeltà	17						17
Fondo premi anzianità	63	3		1	(10)		57
Totale altri fondi relativi al personale	80	3	-	1	(10)	-	74
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	507	3	1	(12)	(24)	-	475

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

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 2013 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2013 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	11,35%	5,12%
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 31.12.2015)	0,59%	1,77%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al 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 31.12.2015, 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 AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

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
	TFR	Integrativo	Altri fondi	2015
Costo		-	3	3
Oneri finanziari	1	-		1
Utili/perdite attuariali	(13)	-	1	(12)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	(12)	-	4	(8)

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.15	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	202	36	(59)	-		179	179	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095			-	-	12.095	12.095	-
Totale altri fondi rischi	12.297	36	(59)	-	-	12.274	12.274	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.297	36	(59)	-	-	12.274	12.274	-

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

Rispetto allo scorso esercizio non ci sono state variazioni di rilievo.

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 IRES, 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi cauzionali	35	35	-
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	-	139
Incentivi all'esodo	-	176	(176)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	174	211	(37)

L'importo dell'incentivo all'esodo si è ridotto ed è stato indicato nei debiti correnti.

PASSIVITA' CORRENTI

20. Passività finanziarie correnti

20.1 Debiti finanziari correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	11.405	16.306	(4.901)
Interessi vs controllate	-	146	(146)
Debiti finanziari verso terzi	-	-	-
Debiti finanziari verso banche	13.134	21.990	(8.856)
Debiti finanziari per carte di credito	-	-	-
Totale debiti finanziari correnti	24.539	38.442	(13.903)

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.260	1.504	756
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	5.623	4.630	993
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.		-	-
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	864	511	353
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	2.483	2.483	-
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.		-	-
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.		7.081	(7.081)
C/C corrispondenza ImutuiPi S.r.l.	78	-	78
C/C corrispondenza Ghiac Srl		-	-
C/C corrispondenza Manzoni 44 Srl		-	-
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl	97	96	1
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	11.405	16.305	(4.900)

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)	31.12.14	Decrementi	Altri	Ridass.	31.12.15
Banco Popolare ex BPN- (scad. 30/11/2025)	6.721	(1.618)	(397)	(2.743)	1.963
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) quota a breve	373	(198)	(148)	197	224
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	3.532	(2.241)			1.291
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 9124	4.876	(300)			4.576
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 102164	2.498	(510)			1.988
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018) quota a breve	500	(1.115)		1.215	600
Veneto Banca a breve (scad. 31/03/2027) quota a breve	552	(273)		3	282
Monte dei Paschi di Siena (scad. 30/06/2016)	-				-
Cassa Risparmio di Bra apertura credito c/c 270130997	-				-
Banco Popolare apertura credito c/c 21586	2.655	(783)			1.872
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	283		56		339
Totale debiti finanziari banche	21.990	(6.255)	(545)	(1.328)	13.134

Le passività finanziarie correnti diminuiscono per l'effetto combinato della riclassifica relativa alla parte a breve indicata lo scorso esercizio, così come già indicato al commento della parte dei non correnti, della riduzione verso la Banca delle Marche e della parziale restituzione dell'apertura di credito di 2,5 milioni di euro concessa dalla Banca Intermobiliare e rinnovata per 2 milioni a fine anno. E' stato previsto il totale rimborso nel 2016 con rate fino al 30 settembre.

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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.15
Finanziamento immobile Venezia	1.129		(979)	1.010	1.160
Finanziamento immobile Padova	604		(524)	541	621
Finanziamento Agnano	126		(126)		-
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.859	-	(1.629)	1.551	1.781

20.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2015 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.15
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	613				613
Totale altre passività finanziarie correnti	613	-		-	613

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2015 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.557	1.262	295
Acconti	-	-	-
Totale debiti comm.li terzi	1.557	1.262	295
Debiti commerciali controllate	-	139	(139)
Debiti commerciali collegate	-	199	(199)
Debiti commerciali correlate	-	318	(318)
Totale debiti comm.li correlate	-	656	(656)
Totale debiti comm.li	1.557	1.918	(361)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
IPI Servizi S.r.l.		97	(97)
IPI Intermediazione S.r.l.		32	(32)
Lingotto Hotels S.r.l.		3	(3)
Lingotto 2000 S.p.A.		-	-
Imutuipi S.r.l.		7	(7)
Totale debiti commerciali verso controllate	-	139	(139)
Soc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione		45	(45)
Consorzio PI.VIL		154	(154)
Totale debiti commerciali verso collegate	-	199	(199)
Studio Segre		318	(318)
Totale debiti comm.li correlate	-	656	(656)

Nel corso dell'esercizio sono stati regolati tramite tesoreria centralizzata quelli dell'esercizio in corso e quelli dell'esercizio precedente.

I debiti commerciali non producono interessi e vengono regolati nel corso dell'esercizio.

22. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti tributari	1.410	1.248	162
Debiti vari verso controllate	278	761	(483)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	65	76	(11)
Incentivi all'esodo	176	75	101
Debiti diversi	1.424	1.483	(59)
Ratei e risconti passivi	85	96	(11)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	3.438	3.739	(301)

La voce "debiti tributari" pari a euro 1.410 migliaia al 31 dicembre 2015 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 due dipendenti nel corso del 2016.

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	266	267	(1)
Lingotto Hotels S.r.l.			-
ISI S.r.l.			-
Lingotto 2000 S.p.A.			-
Manzoni 44 S.r.l.			-
Lingotto Parking S.r.l.			-
Montenapo 15 S.p.A.			-
Imutuipi S.r.l.	12	3	9
Totale debiti da consolidato fiscale	278	270	8
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	278	761	(304)

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti verso personale dipendente	201	201	-
Debiti verso organi sociali	-	30	(30)
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	-	-	-
Anticipazioni	1.070	1.070	-
IVA	-	76	(76)
Altri	116	69	48
Totale debiti diversi	1.424	1.483	(59)

La voce “anticipazioni” (euro 1.070 migliaia al 31 dicembre 2015), si riferisce alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da Fiat CIEI e da riconoscere a Green Village S.p.A. a ultimazione di opere di bonifica. E' in corso un contenzioso legato alla richiesta di restituzione delle somme da parte di Fiat CIEI che IPI è disposta a corrispondere solo 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 2015 sono pari a euro 201 migliaia (euro 201 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 2015 ed al 31 dicembre 2014. 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:

31dicembre 2015	Classificazione			Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.15	31.12.15		31.12.15	31.12.15	31.12.15
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	86.609			22.489	64.120	86.609
Crediti commerciali	126			126		126
Altri crediti (*)	8.109			8.033	76	8.109
Disponibilità liquide	1385			1385		1385
Totale attività finanziarie	96.229	0		32.033	64.196	96.229
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		154.090	7.038	26.933	134.195	161.128
Debiti commerciali		1557		1557		1557
Altri debiti (*)		2.359		2.185	174	2.359
Totale passività finanziarie	0	158.006	7.038	30.675	134.369	165.044

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

31dicembre 2014	Classificazione			Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	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	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		1908		1918		1908
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.

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)	2015	2014	Differenza
Canoni di locazione	2.926	2.963	(37)
Vendita immobili - C.so Magenta (MI)	4.319	1.760	2.559
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)		-	-
Recupero spese	96	152	(56)
Totale ricavi	7.341	4.875	2.466

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.015	2.014	Differenza
Altri proventi infragruppo	1.057	1.029	28
Altri ricavi	379	162	217
Totale altri proventi	1.436	1.191	245

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

L'incremento degli altri proventi si riferisce a quanto riconosciuto da un debitore nel corso del 2015 in riferimento ad un contenzioso in essere.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Spese societarie	473	477	(4)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	143	216	(73)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	498	415	83
Locazioni passive	168	168	-
Utenze e altre spese	303	292	11
Manutenzioni	184	161	23
Noleggi	99	107	(8)
Spese condominiali	108	183	(75)
Altre consulenze e prestazioni	38	65	(27)
Assicurazioni	169	61	108
Pubblicità e promozione	60	111	(51)
Materie di consumo	14	13	1
Prestazioni sistemiche	63	146	(83)
Commissioni bancarie	147	424	(277)
Totale acquisti e servizi esterni	2.467	2.839	(372)

Nel corso dell'esercizio si rileva una riduzione della voce del 13% rispetto all'anno precedente dovuto al contenimento dei costi nel loro complesso. La voce assicurazioni trova la sua compensazione nei ricavi infragruppo in quanto la società rifattura le quote di loro competenza alle proprie controllate avendo accentratamente ottimizzato il costo.

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	220	202	18
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	36	36	-
Compensi alla società di revisione	41	46	(5)
Altre spese societarie	176	193	(17)
Totale spese societarie	473	477	(4)

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)	2015	2014	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	211	158	53
Lingotto 2000 S.p.A.	167	167	-
Montenapo S.r.l.	-	6	(6)
ISI S.r.l.	-	22	(22)
Lingotto Parking S.r.l.	-	20	(20)
IPI Intermediazione S.r.l.	79	53	26
Lingotto Hotels S.r.l.	32	30	2
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	489	456	33
Studio Segre	81	68	13
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	570	524	46

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Stipendi	1.606	1.744	(138)
Oneri Sociali	441	564	(123)
Quota TFR e altri fondi del personale	97	97	-
Altri costi del personale	27	20	7
Totale costi del personale	2.171	2.425	(254)

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 (invariato rispetto al 2014), di compensi di Amministratori con cariche operative.

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

	2015	2014	Variazione
Dirigenti	6	6	-
Impiegati/Quadri	13	15	(2)
Totale	19	21	(2)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
IMU	473	481	(8)
Imposte di registro	87	85	2
Altre imposte indirette	21	44	(23)
Imposte indirette	581	610	(29)
Oneri diversi di gestione	121	118	3
Totale costi operativi	702	728	(26)

29. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	-	28	(28)
Totale Accantonamento fondi		28	(28)

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	-	-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	23	-	23
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	23	-	23

31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Vendita immobili	7.330	2.119	5.211
Variazione delle rimanenze	7.330	2.119	5.211

La variazione è relativa alla vendita di tre unità immobiliari in Milano, Corso Magenta, dell'immobile, condotto in leasing, in Agnano, al terreno di Monterotondo e alla svalutazione di Padova e Marghera.

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)	2015	2014	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	45	98	(53)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	54	(1)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	98	152	(54)

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

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	19	(398)	417
IPI Intermediazione S.r.l.	(721)	(1.430)	709
Svalutazione Credito Porta Vittoria Montenapo 15 S.p.A.	(43.660)	(10.000)	(33.660)
ISI S.r.l.	2.704	2.419	285
Manzoni 44 S.r.l.	(1.861)	(1.893)	32
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
Torino Uno S.r.l.	(784)	(748)	(36)
ImutuiPI S.r.l.	(208)	(260)	52
Ghiac S.r.l.	(450)	(443)	(7)
Consorzio P.vil	(12)	-	(12)
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	-	(41)	41
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(44.973)	(12.793)	(32.178)

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in 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. e in Ipi Servizi S.r.l.

Si è provveduto inoltre alla svalutazione della partecipazione nella collegata Consorzio P.Vil che ha chiuso la liquidazione nel 2015.

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)	2015	2014	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	786	932	(146)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	596	576	20
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	-	-	-
Interessi banche	3	11	(8)
Interessi su crediti erario	-	-	-
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	226	(226)
Interessi terzi	10	115	(105)
Totale proventi finanziari	1.395	1.860	(465)

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)	2015	2014	Differenza
ISI S.r.l.	190	224	(34)
Lingotto 2000 S.p.A.	596	708	(112)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	786	932	(146)
Lingotto Hotels S.r.l.	87	45	42
ISI S.r.l.	143	156	(13)
Montenapo 15 S.p.A.	164	137	27
IPI Servizi S.r.l.		6	(6)
Manzoni 44 S.r.l.	100	197	(97)
Imutuipi S.r.l.	1	1	-
Torino Uno S.r.l.	54	2	52
Ghiac S.r.l.	47	32	15
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	596	576	20
Totale proventi finanziari correlate	1.382	1.508	(126)

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	244	202	42
Interessi leasing finanziari	484	571	(87)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.812	1.765	47
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	24	-	24
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	1.500	687	813
Interessi su finanziamenti bancari	2.653	3.538	(885)
Altri	2	2	-
Totale oneri finanziari	6.719	6.765	(46)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	23	22	1
Lingotto Hotels S.r.l.	53	45	8
IPI Servizi S.r.l.	6	1	5
Lingotto Parking S.r.l.	35	33	2
Lingotto 2000 S.p.A.	126	101	25
Progetto 101 S.r.l.	1	-	1
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	244	202	42
Totale oneri finanziari correlate	244	202	42

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)	2015	2014	Differenza
IRES	(1.647)	(1.611)	(36)
IRAP	37	14	23
Totale imposte correnti	(1.610)	(1.597)	(13)
Imposte relative ad esercizi precedenti	26	-	26
Imposte sul reddito differite attive	-	-	-
Totale imposte sul reddito del periodo	(1.584)	(1.597)	13

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	475	507	(32)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	475	507	(32)

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti commerciali	126	573	447
<i>di cui parti correlate</i>			-
Crediti vari correnti	11.621	14.605	2.984
<i>di cui parti correlate</i>	8.033	8.547	514
Crediti vari non correnti	76	82	6
<i>di cui parti correlate</i>			-
Totale crediti commerciali e vari	11.823	15.260	3.437

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Rimanenze	63.849	71.178	7.329
Totale rimanenze	63.849	71.178	7.329

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti commerciali	1.557	1.918	(361)
<i>di cui parti correlate</i>	-	626	(626)
Debiti vari correnti	3.476	3.739	(263)
<i>di cui parti correlate</i>	278	761	(483)
Debiti per imposte			-
Debiti vari non correnti	174	211	(37)
Totale debiti commerciali e vari	5.207	5.868	(661)

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Fondi rischi ed oneri	12.274	12.297	(23)
Totale fondi rischi ed oneri	12.274	12.297	(23)

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

37.7 La variazione netta dei crediti e debiti finanziari accoglie principalmente:

- 1 milione di euro di crediti relativi alla variazione intervenuta nei conti correnti corrispondenza;
- 1,3 milioni relativi ai depositi bloccati da Intesa Sanpaolo;
- 5 milioni di euro di debiti relativi alla variazioni intervenuta nei conti correnti di corrispondenza;
- 9 milioni di rimborso parziale del finanziamento in essere verso le controllate Lingotto 2000 e ISI

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2015	2014
Garanzie prestate		
Fidejussioni a favore di terzi	1717	1717
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
Ipotecche	97.682	42.380
Totale Garanzie	114.946	59.644
Impegni		
Impegno all'acquisto di immobili	-	1500
Totale Impegni	-	1500
Totale	240.307	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. per 30 milioni di euro.
- Alla contro garanzia di 1,7 milioni di euro 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 5,3 milioni di euro, Banca delle Marche per euro 10 milioni, Veneto Banca per euro 18 milioni e Banco di Sardegna per euro 3,5 milioni.

IPI S.p.A. si è impegnata ad acquistare immobili per l'importo di euro 1,2 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 2015 ed all'esercizio 2014.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2015.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commer. Vari	Debiti Commer. Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari	Crediti Commer. li	Debiti Commer. li	Crediti Vari	Debiti Vari
PARTI CORRELATE													
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2015	372	(79)		(23)	1	(266)		(2.260)	1			(266)
	2014	426	(53)		(22)	385	(298)	-	(1529)	199	(32)	186	(266)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2015	107	(29)	87	(53)	1.119	-	3.211	(5.623)			1.119	
	2014	56	(30)	45	(45)	409	(35)	1999	(4.638)	28	(3)	381	(312)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2015	242	(213)		(6)	56	-		(864)			56	
	2014	51	(58)	6	(4)	329	(97)	6	(51)	19	(97)	310	-
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2015	33		333		985	10	18.611				985	10
	2014	90	(22)	380		1463	-	18.669		45		1.418	
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2015	70	(168)	596	(169)	2.755	28	53.056				2.755	28
	2014	100	(167)	708	(101)	3.373	-	61.625	(7.169)	213		3.160	
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2015	98			(35)	2.150	12		(2.484)			2.150	12
	2014	70	(20)		(33)	2.002	-	-	(2.508)	14		1.988	
IPI S.p.A./Montenapo 15 S.p.A.	2015	52		164		821	12	4.431				821	12
	2014	7	(6)	137	-	958	-	5.051	-	-		958	
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2015	32		100		129	17	2.088				129	17
	2014	14	-	197		133	(59)	6.003		4		129	(159)
IPI S.p.A./Imutuipi S.r.l.	2015	41		1		-	(12)		(78)				(12)
	2014	9	-	1	-	-	(11)	15			(7)	-	(4)
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2015	5		54		-	-	2.470					
	2014	4	-	2	-	2	(20)	1211	-	2			(20)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2015	5		46		17	0	1.488				17	0
	2014	21		32		19	-	989	-	2		17	
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2015	-	-	-	(1)	-	-	-	(96)				
	2014	-	-	-	-	-	-	-	(96)				
TOTALE CONTROLLATE	2015	1.057	(489)	1.382	(288)	8.033	(198)	85.354	(11.404)	1	-	8.032	(198)
	2014	948	(456)	1508	(202)	9.073	(900)	95.568	(16.451)	522	(139)	8.530	(741)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2015					-	(36)				(36)		
	2014	81				-	(45)				(45)		
IPI S.p.A./Consorzio P.I.VIL.	2015					64	-					64	
	2014					-	(54)				(54)		
IPI S.p.A./Studio Segre	2015					-	(532)				(532)		
	2014		(68)			-	(38)				(38)		
TOTALE ALTRE CORRELATE	2015	-	-	-	-	64	(568)	-	-	-	(568)	-	-
	2014	81	(68)	-	-	-	(517)	-	-	-	(517)	-	-
TOTALE CORRELATE	2015	1.057	(489)	1.382	(288)	8.097	(766)	85.354	(11.404)	1	(568)	8.032	(198)
	2014	1029	(524)	1508	(202)	9.073	(1417)	95.568	(16.451)	522	(656)	8.530	(741)

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 2015 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;

- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

Rischio di tasso di interesse

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

IPI ha un indebitamento finanziario di circa 161 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 83% 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 31.12.2015 di circa 63 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 0,63 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 2015 è in essere un collar sul mutuo residuo di 78,2 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 2015 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 172.932 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 53 milioni di euro, azzerati in bilancio delle svalutazioni di pari importo, 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 prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie 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 finanziaria netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015 comparata con il 2014 è la seguente:

Posizione Finanziaria

	(migliaia di euro)	31.12.2015	31.12.2014
A.	Cassa	-	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	1.385	3.078
	- di cui v/ parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.385	3.078
E.	Crediti finanziari correnti	22.489	93.569
	- di cui v/ parti correlate	22.489	93.569
	- di cui v/ terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(9.727)	(15.678)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(5.188)	(7.019)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(12.018)	(17.064)
	- di cui v/ parti correlate	(11.405)	(16.451)
	- di cui v/ terzi	(613)	(613)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.933)	(39.761)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(3.059)	56.886
K.	Debiti bancari non correnti	(94.361)	(95.091)
L.	Crediti finanziari non correnti	64.120	43.650
	- di cui v/ parti correlate	64.120	-
M.	Altri debiti non correnti	(39.834)	(41.972)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(70.075)	(93.413)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(73.134)	(36.527)

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2015 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 i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio., con particolare riferimento alla vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano, al credito verso Porta Vittoria s.p.a., all'evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario,

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri accadimenti degni di nota.

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 2014.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	45.811	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	170.478	
D) RATEI E RISCONTI	157	
TOTALE ATTIVO	216.446	
A) PATRIMONIO NETTO		96.286
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		765
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		119.395
E) RATEI E RISCONTI		-
TOTALE PASSIVO		216.446
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI		97.427

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		902
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.135	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		773
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	776	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		404
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(1200)	
UTILE DELL'ESERCIZIO		1.368

Per il Consiglio di Amministrazione

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



Lingotto - Torino



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2015

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2015, 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	31.12.2015	31.12.2014
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		126	230
	4	126	230
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	21.790	21.932
- Beni in locazione finanziaria	5	19.919	20.155
		41.709	42.087
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	69.673	70.749
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		69.673	70.749
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		6	33
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	27
- 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
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	83	87
Di cui v/parti correlate		-	-
		89	43.770
Attività per imposte anticipate	9	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		113.667	158.906
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	197.706	209.899
Attività classificate come detenute per la vendita		-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		11.911	12.807
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	3.385	3.246
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	8.526	9.561
Di cui v/parti correlate		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	1.302	-
Di cui v/parti correlate		-	-
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	11.835	7.944
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		222.754	230.650
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		336.421	389.556

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		40.679	82.269
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	71372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		21641	38.586
- Riserva di copertura flussi di cassa		(8.854)	(10.679)
- Utili (perdite) del periodo		(54.186)	(17.010)
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		40.679	82.269
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		209.287	221500
- Debiti finanziari	16	189.088	190.986
- Passività per locazioni finanziarie	16	20.199	30.514
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	2.087	2.137
Fondo imposte differite	18	375	750
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	17.484	14.037
Debiti vari e altre passività non correnti	19	289	102
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		229.522	238.526
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		36.426	43.412
- Debiti finanziari	16	25.900	39.362
Di cui v/parti correlate			
- Passività per locazioni finanziarie	16	9.913	3.437
- Altre passività finanziarie	16	613	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		29.794	25.349
- Debiti commerciali	20	7.170	8.575
Di cui v/parti correlate		1612	1753
- Debiti per imposte correnti			
- Debiti vari e altre passività correnti	21	22.624	16.774
Di cui v/parti correlate		8.095	8.095
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		66.220	68.761
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		295.742	307.287
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		336.421	389.556

PROSPETO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
Ricavi	23	39.246	36.107
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Altri proventi	24	1.363	1.198
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Totale ricavi e proventi operativi		40.609	37.305
Acquisti di materiali e servizi esterni	25	(13.050)	(14.692)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Costi del personale	26	(7.918)	(8.552)
Altri costi operativi	27	(2.835)	(2.855)
Accantonamento fondi	28	(3.632)	(50)
Rilascio fondi	29	53	10
Svalutazione Immobili			
Variazione delle rimanenze	30	(12.194)	(5.923)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		1.033	5.243
Ammortamenti	31	(1.870)	(2.002)
Plusvalenze /M inusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	32	(43.671)	(10.000)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		(44.508)	(6.759)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	33	110	367
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	34	(9.759)	(10.520)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(54.157)	(16.912)
Imposte sul reddito del periodo	35	(29)	(98)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(54.186)	(17.010)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(54.186)	(17.010)
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	65	(200)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio			
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	2.357	2.300
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(532)	(7.981)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.890	(5.881)
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(52.296)	(22.891)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *	38	-0,66	-0,24

*(importo espresso in centesimi di euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portati 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 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
Destinazione del risultato d'esercizio		(13.616)	(1.021)	(10.174)	7.801		17.010		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Aumento di capitale	10.706								10.706			10.706
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(54.186)		(54.186)	-	-	(54.186)
Altri utili (perdite) complessivi						65		1.825	1.890			1.890
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-		65	(54.186)	1.825	(52.296)	-	-	(52.296)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.253	9.621	-	(1.233)	(54.186)	(8.854)	40.679	-	-	40.679

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2015	31.12.2014
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		7.944	5.992
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(54.186)	(17.010)
Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		24	(228)
Ammortamenti		1.870	2.002
Effetto IAS 19		65	(200)
Svalutazioni immobili e partecipazioni, Rilascio fondi, accantonamento fondi		11	81
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	(50)	(156)
Variazione imposte differite		(375)	(375)
Imposte pagate		(224)	
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Svalutazione credito Porta Vittoria		43.660	10.000
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	900	867
- Rimanenze nette	37.3	12.193	5.921
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	4.856	2.021
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	3.447	30
Totale		12.191	2.953
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(545)	(1.486)
- Beni immateriali e costi pluriennali		(18)	(170)
- Beni in locazione finanziaria			-
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita		-	-
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	-
- Partecipazioni		27	
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			-
Totale		(536)	(1.656)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari	37.6	(1.302)	(99)
Assunzione nuovi finanziamenti		1.000	21.337
Rimborso dei finanziamenti		(18.168)	(20.583)
Aumento Capitale		10.706	-
Variazione area consolidamento riserve			-
Distribuzione di dividendi			
Totale		(7.764)	655
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		3.891	1.952
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		11.835	7.944

Gli oneri finanziari effettivamente pagati nel corso dell'esercizio non si discostano significativamente da quelli compresi nel risultato d'esercizio del presente rendiconto finanziario.

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”) è un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e dinamico, nonché società di servizi e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori

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

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2015 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2016.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.626.556 azioni IPI S.p.A. pari al 94,576% 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 di seguito, 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 2015 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 2015 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 2015:

Non ci sono modifiche nei principi contabili e criteri di valutazione adottati per il bilancio dell’esercizio 2015 rispetto a quelli adottati per il bilancio dell’esercizio precedente

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

- Processi di improvement 2010-2012 e 2012-2014: questi documenti hanno apportato alcuni miglioramenti a numerosi principi (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IAS 16, IAS 24, IAS 38,

IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 e IAS 34). Non si prevedono peraltro effetti significativi per la Società, che applicherà tali modifiche a partire dal 1° gennaio 2016.

- IAS 16 amendment e IAS 38 amendment: Le modifiche chiariscono l'inappropriatezza dell'utilizzo dei metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene. L'impatto dell'adozione di tale principio sulla Società non si prevede essere significativo. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.
- IAS 1 amendment: Le modifiche introdotte al principio sono principalmente volte a rendere maggiormente chiara l'esposizione delle voci riconducibili alle altre componenti di conto economico complessivo, agevolando la distinzione fra le componenti di conto economico complessivo e la quota parte delle altre componenti di conto economico complessivo di pertinenza di società collegate e joint venture contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.
- IAS 27: Il principio prevede la possibilità di valutare, nei bilanci separati, le partecipazioni in società controllate, joint venture e società collegate con il metodo del patrimonio netto. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2016.
- IFRS 9: Il principio emenda significativamente il trattamento degli strumenti finanziari e, nella sua versione definitiva, sostituirà lo IAS 39. Allo stato attuale lo IASB ha modificato i requisiti relativi alla classificazione e valutazione delle attività finanziarie attualmente previsti dallo IAS 39. La nuova impostazione complessiva in tema di strumenti finanziari è tuttavia oggetto nel suo complesso di discussione tra i vari organismi competenti e la data di adozione non è al momento prevedibile. L'attuale versione dell'IFRS 9 sarà applicabile, previa omologazione da parte dell'Unione Europea, a partire dal 1° gennaio 2018.
- IFRS 15: Il principio ridefinisce le modalità di rilevazione dei ricavi, che devono essere rilevati al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti, e prevede informazioni aggiuntive da fornire. L'impatto dell'adozione di tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi. La Società applicherà tale principio a partire dal 1° gennaio 2018.

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 2015 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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.15
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121		-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	2.112		-	-	-	2.112
Altre	480	18			-	498
Valore lordo attività immateriali	3.713	18	-	-	-	3.731
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-		(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(2.019)	-	-	-	(93)	(2.112)
Altre	(343)		-	-	(29)	(372)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.483)	-	-	-	(122)	(3.605)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	93	-	-	-	(93)	-
Altre	137	18	-	-	(29)	126
Valore netto attività immateriali	230	18	-	-	(122)	126

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 per la gestione delle diverse attività.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortam.	31.12.15
Terreni	7.719				-	7.719
Fabbricati	13.735				-	13.735
Miglionie su fabbricati	243				-	243
Impianti e macchinari	1.352				-	1.352
Arredi Hotel	1.056				-	1.056
Attrezzature	490				-	490
Altri beni	5.869	545	(250)		-	6.164
Valore lordo attività materiali	30.464	545	(250)	-	-	30.759
Fabbricati	(2.188)				(232)	(2.420)
Miglionie su fabbricati	(243)				-	(243)
Impianti e macchinari	(530)					(530)
Arredi Hotel	(1.056)					(1.056)
Attrezzature	(463)					(463)
Altri beni	(4.053)				(205)	(4.258)
Fondo amm.to attività materiali	(8.533)	-	-	-	(437)	(8.970)
Terreni	7.719	-	-	-	-	7.719
Fabbricati	11.547	-	-	-	(232)	11.315
Miglionie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	823	-	-	-	-	823
Arredi Hotel	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	27	-	-	-	-	27
Altri beni	1.816	545	(250)	-	(205)	1.906
Valore netto attività materiali	21.932	545	(250)	-	(437)	21.790

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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortam.	31.12.15
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	8.694				(151)	8.543
Parcheggi	1.855				(61)	1.794
Uffici a utilizzo gruppo	929				(19)	910
Magazzini a utilizzo gruppo	69				(1)	68
Totale fabbricati (valore netto contab	11.547	-	-	-	(232)	11.315
Albergo	14.463	-	-	-	(151)	14.312
Parcheggi	3.123	-	-	-	(61)	3.062
Uffici a utilizzo gruppo	1.565	-	-	-	(19)	1.546
Magazzini a utilizzo gruppo	114	-	-	-	(1)	113
Totale terreni e fabbricati	19.266	-	-	-	(232)	19.034

Il valore degli immobili è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2015 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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortam.	31.12.15
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.360					14.360
Valore lordo attività materiali	22.467	-	-	-	-	22.467
Fabbricati	(2.312)				(236)	(2.548)
Fondo amm.to attività materiali	(2.312)	-	-	-	(236)	(2.548)
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	12.048	-	-	-	(236)	11.812
Valore netto attività materiali	20.155	-	-	-	(236)	19.919

La voce terreni e fabbricati comprende l'albergo di 242 camere detenuto in leasing finanziario dalla Lingotto Hotels S.r.l nel complesso del Lingotto.

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 2015			31 dicembre 2014		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Lingotto	8.287	8.158	129	10.298	9.617	681
Totale	8.287	8.158	129	10.298	9.617	681
Totale debiti		8.158	129		9.617	681
Passività non correnti		8.081			8.081	
Passività correnti					1.536	
Totale debiti		8.081			9.617	
Entro 1 anno	8.287	8.081	129	2.011	1.536	552
Tra 1 e 5 anni	-	-	-	8.287	8.081	129
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale	8.287	8.081	129	10.298	9.617	681

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortamen	31.12.15
Terreni	28.573	-	-		-	28.573
Fabbricati	51.140	-	-		-	51.140
Valore lordo attività materiali	79.713		-	-	-	79.713
Fabbricati	(8.963)				(1.076)	(10.039)
Fondo amm.to attività materiali	(8.963)	-	-	-	(1.076)	(10.039)
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	42.176	-	-	-	(1.076)	41.100
Valore netto attività materiali	70.749	-	-	-	(1.076)	69.673

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortamen	31.12.15
uffici uso terzi	27.572	-				27.572
magazzini uso terzi	349					349
Totale terreni	27.921	-	-	-	-	27.921
uffici uso terzi	42.253				(1.065)	41.188
magazzini uso terzi	575				(11)	564
Totale fabbricati (valore netto contab	42.828	-	-	-	(1.076)	41.752
uffici uso terzi	69.825	-	-	-	(1.065)	68.760
magazzini uso terzi	924	-	-	-	(11)	913
Totale terreni e fabbricati	70.749	-	-	-	(1.076)	69.673

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino.

Il fair value del complesso “Lingotto” che include i parcheggi, gli uffici e magazzini utilizzati dal 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 interna aggiornata al 31 dicembre 2015 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.

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)	31.12.14	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.15
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	-	-	-	-	-
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	27		(27)	-	-
Totale partecipazioni in società collegate	27	-		-	-

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	31.12.15
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
Totale partecipazioni	33	-	-	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)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Svalutazione	31.12.15
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	43.650		-	43.650	-
Totale crediti finanziari non correnti	43.650	-	-	43.650	-

Il credito verso Porta Vittoria s.p.a. di oltre 53 milioni di euro (di cui 10 milioni già svalutati nel bilancio 2014), è sorto quando IPI ha ceduto nel 2009 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 e uffici, un albergo di 250 camere, 20 spazi commerciali, una fitness oltre a box e posti auto. Il credito è scaduto il 31 marzo

2015 e il Tribunale di Torino ha condannato Porta Vittoria a pagarlo. Il credito era garantito dal pegno delle azioni che costituivano l'intero capitale sociale di Porta Vittoria. La società con un'operazione straordinaria a fine 2014 ha fatto venir meno il pegno di IPI sulle azioni; IPI ha chiesto al tribunale competente di annullare gli atti che hanno determinato la perdita del pegno in quanto non validi; il giudizio è tuttora in corso.

Il complesso immobiliare 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 – in una situazione normale e non concorsuale o di inadempimento come lo è ora nei confronti dell'amministrazione comunale – potrebbe essere sufficiente 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 nei confronti dei principali creditori. A fine luglio 2015 stante l'inadempimento di Porta Vittoria, Colombo Costruzioni e il Banco Popolare hanno chiesto al Tribunale di Milano la dichiarazione di fallimento di Porta Vittoria che a sua volta ha fatto opposizione e ha presentato domanda di concordato preventivo. Dopo alcune udienze interlocutorie si prevede che nel mese di aprile 2016 il Tribunale di Milano si pronuncerà dichiarando il fallimento o ammettendo Porta Vittoria s.p.a. al concordato preventivo.

Essendo il credito IPI di natura chirografaria nell'ambito di procedure concorsuali non si recupererà alcun importo ovvero se lo si recupererà lo sarà per un ammontare marginale e tra molti anni. Da qui la decisione di svalutare l'intero credito di 43,6 milioni nel bilancio 2015 dopo la svalutazione di 10 milioni nel 2014

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi cauzionali	83	87	(4)
Totale crediti vari non correnti	83	87	(4)

9. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Sono state rilevate nel 2012 e confermate nel 2015 le imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse 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 15 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Materie di consumo	74	71	3
Immobili	197.632	209.828	(12.196)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	197.706	209.899	(12.193)

Le variazioni del 2015 sono state date dalla vendita di quattro unità immobiliare tra quelle a Milano, in C.so Magenta e in Via Manzoni; dalla vendita dell' immobile a Torino in Via Olivero, dalla vendita dell'immobile in Agnano e dalla vendita del terreno di Monterotondo.

Di seguito l'elenco degli immobili con la superficie e distribuzione nel territorio :

31.12.2015			31.12.2014		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282	Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.618
Milano	via Manzoni 44	2.666	Milano	via Manzoni 44	2.883
Milano	via Montenapoleone 15	1.500	Milano	via Montenapoleone 15	1.500
Bologna	via Darwin	20.669	Bologna	via Darwin	20.669
Firenze	via Campofiore	6.300	Firenze	via Campofiore	6.300
			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
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Pavia	ex Snia	28.640	Pavia	ex Snia	28.640
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
			Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-
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, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, ed è valutato annualmente.

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 400 milioni di euro al 31 dicembre 2015, 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 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 e Venezia sono posseduti con contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2015			31 dicembre 2014		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	15.725	14.108	1.617	17.765	15.236	2.529
Leasing immobile Padova	8.583	7.558	1.025	9.517	8.162	1.355
Leasing immobile Agnano	-	-	-	841	758	83
Totale	24.308	21.666	2.642	28.123	24.156	3.967
Ratei		230	230		271	271
Totale debiti		21.896	2.872		24.427	4.238
Passività non correnti		20.115			22.297	
Passività correnti		1.781			1.859	
Totale debiti		21.896			24.156	
Entro 1 anno	2.366	1.551	815	2.598	2.130	739
Tra 1 e 5 anni	21.942	20.115	1.827	25.525	22.297	3.228
Oltre 5 anni		-	-		-	-
Totale	24.308	21.666	2.642	28.123	24.427	3.967

Alla data del 31.12.2015 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 Brecce e Torino via Amedeo.

Si rimanda alla relazione sulla gestione per il commento relativo alla vendita dell'immobile a Milano in via Montenapoleone intervenuta dopo la chiusura dell'esercizio 2015.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 138 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti verso clienti terzi	4.765	4.601	164
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.380)	(1.355)	(25)
Totale crediti verso terzi	3.385	3.246	139
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	3.385	3.246	139

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)	31.12.15	31.12.14
Saldo inizio esercizio	1.355	1.374
Accantonamenti	132	50
Utilizzi nell'esercizio	(107)	(69)
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	1.380	1.355

11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Totale crediti a scadere	1.244	1.499	(255)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	815	441	374
Scaduti da 60 a 90 giorni	346	113	233
Scaduti da 90 a 120 giorni	234	452	(218)
Scaduti da oltre 120 giorni	2.126	2.096	30
Totale crediti scaduti	3.521	3.102	419
Totale crediti commerciali verso terzi	4.765	4.601	164

12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	1.509	2.154	(645)
IVA	425	2.288	(1.863)
Crediti vs. Agenzia Entrate	5.385	3.857	1.528
Crediti IRPEF su TFR	41	34	7
Altri crediti vs erario	174	137	37
Totale crediti tributari	7.534	8.470	(936)
Istituti previdenziali	26	14	12
Anticipi a fornitori	31	45	(14)
Altri	124	126	(2)
Totale crediti diversi	181	185	(4)
Totale ratei e risconti attivi	811	906	(95)
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.526	9.561	(1.035)

Nel corso dell'esercizio è stato ottenuto il rimborso del residuo credito IVA di 2 milioni richiesto nel 2010.

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" è l'effetto relativo alle rate pagate nell'esercizio.

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.15
IntesaSanpaolo (liquidità pignorata)	-	1.302	-			1.302
Totale crediti finanziari correnti	-	1.302	-		-	1.302

La variazione è relativa alla liquidità pignorata di un saldo di conto corrente bancario da parte di un terzo nell'ambito di un contenzioso con la società, contenzioso tuttora pendente e con l'esecuzione mobiliare sospesa dal giudice competente

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi bancari e postali	11.770	7.904	3.866
Denaro e valori in cassa	65	40	25
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	11.835	7.944	3.891

Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio e dei 5 milioni ricevuti quale caparra per la vendita dell'immobile di Via Montenapoleone. Tale importo è vincolato a garanzia della fideiussione bancaria di pari importo che è stata rilasciata a favore dell'acquirente.

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 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
Destinazione del risultato d'esercizio		(13.616)	(1.021)	(10.174)	7.801		17.010		-	-	-	-
Distribuzione Dividendo									-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-	-	-	-
Aumento di capitale	10.706								10.706			10.706
Altri movimenti									-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo							(54.186)		(54.186)	-	-	(54.186)
Altri utili (perdite) complessivi						65		1.825	1.890			1.890
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-		65	(54.186)	1.825	(52.296)	-	-	(52.296)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.253	9.621	-	(1.233)	(54.186)	(8.854)	40.679	-	-	40.679

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2015	2014
Azioni ordinarie	82.078.066	71.372.333

Il Capitale sociale è variato a seguito dell'aumento di capitale deliberato, sottoscritto e versato nel corso del 2015 ed è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie

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

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

E' stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite

RISERVA LEGALE

La Riserva legale è stata per una minima parte per completare la copertura delle perdite

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.

E' diminuita in seguito alla decisione di copertura delle perdite.

UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO

Le perdite sono state coperte con le riserve

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 2015**

	Quota IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre ris. e utili a nuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015	82.078	3.188	(52.681)	32.585
Risultati di es. delle imprese consolid.			(3.064)	(3.064)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		61.493		61.493
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(59.807)		(59.807)
Rettifiche di consolidamento:				
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		7.530		7.530
- svalutazioni/ ripristini partecipazioni			1.301	1.301
- adeguamento principi contabili IFRS		383	258	641
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2015	82.078	12.787	(54.186)	40.679

16. PASSIVITA' FINANZIARIE

16.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Altri	Ridass.	31.12.15
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	1.692				(197)	1.495
Banco Popolare pool(scad. 30/11/2025)	73.466				2.743	76.209
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2026)	22.454				1.298	23.755
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	34.332				(2.640)	31.692
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	8.037				(3)	8.034
Cassa di Risparmio di BRA (scadenza 30/06/2018)	259				(100)	159
Banca Popolare di Milano	-	805				805
Banca Popolare di Sondrio (scadenza 31/07/2024)	6.160				(291)	5.869
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	19.675			44		19.719
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	2.800				(1.215)	1.585
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	10.600				(300)	10.300
Unicredit (scad.31/12/2019)	720		(83)		(160)	477
Strumenti derivati Banca Interbancaria	2.272		(321)			1.951
Strumenti derivati BPN - BPL	8.519		(1.481)			7.038
Totale debiti finanziari non correnti	190.986	805	(1.885)	44	(865)	189.088

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 del Lingotto, nei primi mesi del 2015 si sono ottenuti 18 mesi di moratoria nel rimborso della quota capitale, rimborso che terminerà a settembre 2016, per questo sono state riclassificate le quote capitale in scadenza.

Il mutuo di 30 milioni di euro del Banco Popolare (già Credito Bergamasco) è rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2026) con in garanzia l'immobile di Bologna, è stato anch'esso nel 2015 oggetto di moratoria nel rimborso della quota capitale fino a settembre 2016.

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, ha un tasso del 7% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca su tre immobili e da una fediussione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato 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 31.12.2015 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.038 migliaia di euro e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a circa 24 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 31.12.2015 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 1.951 migliaia di 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".

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Altri	Ridass.	31.12.15
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	6.294		(1.618)	30	(2.743)	1.963
Unicredit (scad.31/12/2019)	80		(80)		160	160
Unicredit	500		(39)			461
Banca Popolare di Milano	-	195				195
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	283		-	56		339
Banco Popolare	2.655		(783)			1.872
Banca Popolare di Sondrio a revoca	12.230		(4.344)			7.886
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	-				291	291
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2026)	1.750			3	(1.298)	455
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	2.572		(2.587)		2.640	2.625
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	552		(273)		3	282
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	225		(198)		197	224
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	500		(1.115)		1.215	600
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	300		(300)		300	300
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	3.533		(2.242)			1.291
Monte Paschi di Siena (scad. 30/09/2015)	416		(124)			292
Cassa di Risparmio di Bra Mutuo (scad. 30/06/2018)	98		(98)		100	100
Banca Intermobiliare (apertura credito)	7.374		(810)			6.564
Totale debiti finanziari correnti	39.362	195	(14.611)	89	865	25.900

I finanziamenti Intesa San Paolo gravano sugli immobili di Pavia e alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta (in precedenza sull'immobile in Villastellone) con 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 n.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 ha 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 alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel NH Lingotto):

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.15
Finanziamento immobile Venezia	14.108			(1.010)	13.098
Finanziamento immobile Padova	7.558			(541)	7.017
Finanziamento Agnano	632		(632)		-
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	8.080			(8.080)	-
Finanziamento Casse Parcheggio	136			(52)	84
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	30.514	-	(632)	(9.683)	20.199

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.14	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.15
Finanziamento immobile Venezia	1.129		(979)	1.010	1.160
Finanziamento immobile Padova	604		(524)	541	621
Finanziamento Agnano	126		(126)		-
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	1.537		(1.537)	8.080	8.080
Finanziamento Casse Parcheggio	42		(42)	52	52
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	3.438	-	(3.208)	9.683	9.913

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alle note 10 e 5.2.

16.5 Altre passività finanziarie correnti

La voce ammonta a 613 mila euro. 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>	31.12.2015	31.12.2014
A.	Cassa	65	40
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	11.770	7.904
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	11.835	7.944
E.	Crediti finanziari correnti	1.302	-
	- di cui v/ terzi	1.302	
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(19.012)	(30.427)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.801)	(12.372)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(613)	(613)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	(613)	(613)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(36.426)	(43.412)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(23.289)	(35.468)
K.	Debiti bancari non correnti	(189.088)	(171.311)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	43.650
M.	Altri debiti non correnti	(20.199)	(50.189)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(209.287)	(177.850)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(232.576)	(213.318)

La posizione finanziaria netta è negativa di 232,6 milioni di euro nel 2015 rispetto ai 213,3 milioni di euro del 2014. Il peggioramento della posizione finanziaria netta è esclusivamente da imputare alla svalutazione del credito finanziario verso Porta Vittoria che ha assorbito la riduzione in miglioramento di 19 milioni dell'indebitamento finanziario.

La diminuzione dell'indebitamento è stato determinato dalle vendite immobiliari, dal rimborso ottenuto del credito IVA e dall'aumento del capitale.

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 rafforzare i mezzi propri, nel 2015 è stato deliberato un aumento di capitale totalmente coperto, anche con l'acquisto dell'inopato, dal socio di riferimento.

Nel 2016 saranno da rimborsare 29 milioni di euro di quote di mutui o finanziamenti, e dopo la chiusura dell'esercizio è stato estinto il debito residuo di 34 milioni di euro del mutuo concesso a suo tempo per l'acquisto dell'immobile di via Montenapoleone a Milano.

Per far fronte si sta operando per il rinnovo delle linee di credito a vista, per l'ottenimento di nuove linee di credito, atteso peraltro che si dispone già dei mezzi finanziari necessari derivanti dalla vendita dell'immobile in via Montenapoleone

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 61% a fine 2015 (63% al 2014) 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)	31.12.14	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	Proventizz.	31.12.15
TFR	1.809	97	2	(67)	(32)	(18)	-	1.791
Totale fondo TFR	1.809	97	2	(67)	(32)	(18)	-	1.791
Fondo premi fedeltà	136	2	-	(2)	-	(23)	-	113
Fondo premi anzianità	192	6	-	4	(20)	-	1	183
Totale altri fondi relativi al personale	328	8	-	2	(20)	(23)	1	296
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.137	105	2	(65)	(52)	(41)	1	2.087

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 2013 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2013 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,86%	5,03%
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 31.12.2015)	0,90%	2,03%
Incremento retributivo complessivo	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 31.12.2015 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 31.12.2015, 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.

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 31.12.15
Costo	-	-	-
Oneri finanziari	3	-	3
Utili/perdite attuariali	(19)	-	(19)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	(16)	-	(16)

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

(in migliaia di euro)	31.12.14	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.15
Cause legali	212	36	(59)	-	-	189
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	30	-	(30)	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.795	3.500	-	-	-	17.295
Altri	-	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	14.037	3.536	(89)	-	-	17.484
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.037	3.536	(89)	-	-	17.484

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 17.295 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.
- per euro 3.500 migliaia all'accantonamento di Montenapo 15 S.r.l. per l'accertamento IVA descritto nel capitolo del contenzioso 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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Depositi cauzionali	289	102	187
Totale debiti vari e altre passività non correnti	289	102	187

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	5.558	6.822	(1.264)
Debiti verso parti correlate	1.612	1.753	(141)
Totale debiti commerciali	7.170	8.575	(1.405)

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.

21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	213	221	(8)
debiti accertamento fiscale contestato	2.967	2.050	917
Altre imposte	2.592	1.677	915
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	5.772	3.948	1.824
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	407	398	9
Debiti vari verso dipendenti	442	689	(247)
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Debiti vari verso amministratori	-	33	(33)
Caparre acquisto immobili	5.000	310	4.690
Incentivi all'esodo	296	612	(316)
Debiti vari terzi	1.639	1.592	47
Debiti vari parti correlate	8.095	8.095	-
Totale debiti diversi	15.509	11.368	4.141
Ratei e risconti passivi	936	1.060	(124)
Totale debiti vari e altre passività correnti	22.624	16.774	5.850

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.

La caparra si riferisce al preliminare di 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 2015 ed al 31 dicembre 2014. 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.

31dicembre 2015	Classificazione		Valore contabile		Livello 2
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	3112.15	3112.15	3112.15	3112.15	3112.15
ATTIVITA'					
Crediti finanziari					
Crediti commerciali	3.385		3.385		3.385
Altri crediti (*)	238		155	83	238
Disponibilità liquide	11835		11835		11835
Totale attività finanziarie	15.458	0	15.375	83	15.458
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		235.187	25.900	209.287	235.187
Debiti commerciali		7.170	7.170		7.170
Altri debiti (*)		7.037	6.935	102	7.037
Totale passività finanziarie	0	249.394	40.005	209.389	249.394

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

31dicembre 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
	3112.14	3112.14	3112.14	3112.14	3112.14
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.

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)	2015	2014	Differenza
Vendite immobili	10.795	6.680	4.115
Canoni di locazione	12.246	13.271	(1.025)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.025	870	155
Intermediazione immobiliare e creditizia	1.961	2.025	(64)
Prestazioni alberghiere	11.803	11.532	271
Recupero spese	1.632	1.729	(97)
Totale ricavi	39.462	36.107	3.355

24. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Proventi diversi	1.147	1.198	(51)
Totale altri proventi	1.147	1.198	(51)

25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Spese societarie e di gestione	596	802	(206)
Spese consorzio	2.090	2.350	(260)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	2.802	3.194	(392)
Materie di consumo	887	870	17
Prestazioni servizi Hotels	1.717	1.706	11
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	290	460	(170)
Spese condominiali	637	637	-
Utenze e altre spese	1.134	1.114	20
Manutenzioni	649	742	(93)
Canoni concessione parcheggi pubblici	555	555	-
Pubblicità e promozione	651	694	(43)
Noleggi	119	201	(82)
Assicurazioni	280	336	(56)
Commissioni bancarie	446	734	(288)
Locazioni passive	135	151	(16)
Prestazioni sistemiche	62	146	(84)
Acquisto immobili	-	-	-
Totale acquisti e servizi esterni	13.050	14.692	(1.642)

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.

26. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Stipendi	5.819	6.212	(393)
Oneri sociali	1.807	2.079	(272)
Quota TFR e altri fondi del personale	234	202	32
Altri costi del personale	15	14	1
lavoro Interinale	43	45	(2)
Totale costi del personale	7.918	8.552	(632)

La voce accoglie euro 300 migliaia (invariata rispetto al 2014) per compensi ad amministratori con cariche operative.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2015	2014	Variazione
Dirigenti	7	7	-
Impiegati/Quadri	95	98	(3)
Operai	42	47	(5)
Totale	144	152	(8)

27. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
IMU	2.007	2.092	(85)
Imposte di registro	266	280	(14)
Altre imposte indirette	307	235	72
Multe e penalità	63	57	6
Oneri diversi di gestione	192	191	1
Totale altri costi operativi	2.835	2.855	(20)

28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Accantonamento per rischi fiscali Iva Montenapo 15	3.500	-	3.500
Accantonamento fondo svalutazione crediti	132	50	82
Totale accantonamento fondi	3.632	50	3.582

29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo			-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri			-
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(53)	(10)	(43)
Totale rilascio fondi	(53)	(10)	(43)

30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Magazzino	(12.194)	(5.926)	(6.268)
Variazione delle rimanenze immobili	(12.194)	(5.926)	(6.268)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	-	3	(3)
Totale variazione delle rimanenze	(12.194)	(5.923)	(6.271)

Variazione quasi esclusivamente riconducibile alla vendita di unità immobiliari, combinata con svalutazioni e ripristini di valore. Le svalutazioni si riferiscono agli immobili di Padova e Marghera mentre i ripristini all'immobile di Firenze.

31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	122	185	(63)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.513	1.582	(69)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	235	235	-
Totale ammortamenti	1.870	2.002	(132)

32. RIPRISTINI / SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTE

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Accantonamento per la svalutazione del credito Porta Vittoria	63.671	10.000	53.671
Totale accantonamento fondi	63.671	10.000	53.671

33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

33.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	90	115	(25)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	-	228	(228)
Interessi banche	20	24	(4)
Totale proventi finanziari	110	367	(257)

Al 31 dicembre 2015 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

34 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Interessi banche	5.134	6.774	(1.640)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	2.357	2.300	57
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura	24	-	24
Interessi leasing finanziari	622	632	(10)
Interessi Prestito Obbligazionario	1.500	687	813
Interessi correlate	-	18	(18)
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	3	3	-
Interessi passivi terzi	119	106	13
Totale oneri finanziari	9.759	10.520	(761)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
MI.MO.SE S.p.A.	-	18	(18)
Consorzio Lingotto	108	106	2
Totale interessi passivi correlate	108	124	(16)

Al 31 dicembre 2015 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 2015 e 2014 sono:

(migliaia di euro)	2015	2014	Differenza
Imposte correnti- IRAP	465	473	(8)
Imposte esercizi precedenti (IRES)	(61)	-	(61)
Imposte su reddito differite passive	(375)	(375)	-
Totale imposte sul reddito del periodo	29	98	(69)

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)	31.12.15	31.12.14	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	2.087	2.137	(50)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.087	2.137	(50)

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti commerciali	3.385	3.246	(139)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari correnti	8.526	9.561	1.035
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari non correnti	83	87	4
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	11.994	12.894	900

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Rimanenze	197.706	209.899	12.193
Totale rimanenze	197.706	209.899	12.193

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Debiti commerciali	7.170	8.575	(1.405)
<i>di cui parti correlate</i>			-
Debiti vari correnti	22.624	16.774	5.850
<i>di cui parti correlate</i>			-
Debiti per imposte			
Debiti vari non correnti	289	102	187
Totale debiti commerciali e vari	30.083	25.451	4.632
<i>di cui parti correlate</i>	<i>1.235</i>	<i>1.235</i>	-
Imposte pagate			224
Totale debiti commerciali e vari	1.235	1.235	4.856

La variazione dei debiti correnti è riferibile alle politiche di autofinanziamento intervenute nel corso dell'esercizio.

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Fondi rischi ed oneri	17.484	14.037	3.447
Totale fondi rischi ed oneri	17.484	14.037	3.447

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	31.12.14	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	53.650	53.650	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti (Intesa Sanpaolo)	1.302	-	(1.302)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti finanziari	54.952	53.650	(1.302)

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	2015	2014
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(54.186.401)	(17.010.833)
Numero medio delle azioni ordinarie	82.078.066	71.372.233
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	(0,6602)	(0,2383)

39 IMPEGNI E RISCHI**39.1 Garanzie prestate**

	31.12.2015	31.12.2014
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) 82.500</i>		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo 11.144</i>		
Garanzie reali	485.506	464.928
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
Ipotecche	467.675	447.097
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000</i>		
- <i>IPI Banco di Sardegna e Banca Marche 13.465</i>		
- <i>Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA 34.000</i>		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA 145.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA 21.000</i>		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio 14.581</i>		
- <i>IPI Banca Intesa Sanpaolo 5.250</i>		
- <i>IPI Veneto Banca 18.000</i>		
- <i>Montenapo 15 S.p.A. Veneto Banca 72.000</i>		
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo 15.750</i>		
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio 7.662</i>		
- <i>IPI – Equitalia 33.937</i>		
- <i>IPI – Obbligazionisti 27.030</i>		
Impegni	590	390
- <i>IPI impegno all'acquisto di immobili</i>	200	-
- <i>ISI impegno all'acquisto di immobili</i>	390	390

In IPI S.p.A la garanzia ipotecaria di euro 18 milioni è relativa al mutuo ipotecario stipulato nel 2012 con Veneto Banca per euro 10 milioni.

Le garanzie ipotecarie in IPI, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore di Banca Intesa per 5,2 milioni di euro , Banca delle Marche per euro 10 milioni e Banco di Sardegna per euro 3,5 milioni. Il finanziamento di 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. ora Banco Popolare 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 17.8 milioni. 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 44 S.r.l. e Banca Popolare di Sondrio di originari euro 30.000 migliaia è garantito da ipoteca in Manzoni 44 S.r.l. per euro 14,5 milioni.

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.

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 2015 ed all'esercizio 2014.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2015 e al 31 dicembre 2014.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm. I e vari	Debiti Comm. I e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2015					-			
	2014	81				-	(45)		
IPI S.p.A./Consorzio P.I.VIL.	2015					64			
	2014						(154)		
IPI S.p.A./Studio Segre	2015		(256)			-	(525)		
	2014		(68)			-	(38)		
Montenapo 15 S.p.A. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2015					-	(8.131)	-	-
	2014				(38)	-	(8.095)	-	-
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2015					-	-		
	2014					7	-		
IPI Servizi S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2015	4	-	-	-	34	-	-	-
	2014	29	-	-	-	34	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2015		(858)			-	(94)		
	2014		(691)			-	(211)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2015	10	(1.528)			1	(906)		
	2014		(1488)			92	(963)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2015		(116)						
	2014		(173)				(50)		
IPI Intermediazione S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2015	3				2			
	2014								
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2015		(9)				(5)		
	2014		(8)				(5)		
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2015		(9)				(5)		
	2014		(7)				(4)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2015								
	2014								
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2015		(2)				(1)		
	2014		(2)				(1)		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2015	1	(18)				(7)		
	2014		(20)				(2)		
Imtuipi S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2015	-	(1)	-	-	-		-	-
	2014	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-
TOTALE CORRELATE	2015	18	(2.797)	-	-	101	(9.672)	-	-
	2014	110	(2.458)	-	(38)	133	(9.850)	-	-

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 2015 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 94,576 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2015 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 145 mila euro circa e debiti commerciali a fine anno per 393 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 4 mila 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.

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 245 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).

L'indebitamento è costituito per oltre il 83% 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 31.12.2015 di circa 134 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 1,34 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 45% 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 55%, tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2015 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 78,2 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 2015 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, sono diminuiti del 7% sia per l'andamento dei tassi sia per la riduzione dell'indebitamento.

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 162.148 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 53 milioni di euro, azzerati in bilancio delle svalutazione di pari importo, 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 prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2015 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 2015	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	25.900	93.367	95.721	215.601
Debiti locazioni finanziarie		9.913	20.199		30.112
Debiti commerciali terzi	7.170				7.170
Debiti commerciali verso correlate	8.060				8.060
Altri debiti (*)	5.682	1.070	289		7.041
Totale passività finanziarie	21.525	36.883	113.855	95.721	267.984
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.302	53.650		54.952
Crediti commerciali terzi	3.385	1.391			4.776
Fsc		(1.391)	(53.650)		(55.041)
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	8.313	3.522			11.835
Totale attività finanziarie	11.698	4.824	-	-	16.522
Esposizione netta al 31 dicembre 2015	(9.827)	(32.059)	(113.855)	(95.721)	(251.462)

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

(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

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 che l'esposizione netta sarà coperta dalla liquidità derivante dalla vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano oltre che dalla normale gestione operativa.

42 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2015.

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 i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio., con particolare riferimento alla vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano, al credito verso Porta Vittoria S.p.A., all'evoluzione della posizione finanziaria, nonché al contenzioso anche tributario,

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri accadimenti degni di nota.

29 marzo 2016

il Consiglio di Amministrazione

Allegato 1

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2015 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Compensi Consiglio di Amministrazione	519.720	-
Emolumenti spettanti al Collegio Sindacale della Controllante	36.400	-
Compensi alla Società di Revisione	38.000	2.600



Via Manzoni 44 – Milano



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 indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della IPI S.p.A., costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2015, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Altri aspetti

Come richiesto dalla legge, la società ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della IPI S.p.A. non si estende a tali dati.

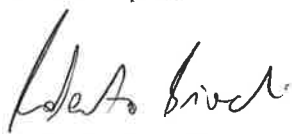
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della IPI S.p.A., con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015.

Torino, 13 aprile 2016

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 indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del Gruppo IPI, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato

Gli amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della IPI S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2015. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2015.

Torino, 13 aprile 2016

KPMG S.p.A.



Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ML.MO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429 COD.CIV.

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza sulla Società in adempimento dell'incarico affidatogli, osservando le disposizioni di cui all'art. 2429, comma 2, c.c. e tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza.

In particolare, si evidenzia quanto segue:

- il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2015, ha effettuato quattro interventi di vigilanza riunendosi presso la sede della società, ha partecipato alle quattro riunioni del Consiglio di Amministrazione e 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 che non fossero manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità patrimoniale, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea.

- In merito alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale rileva, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha reso un'informativa adeguata, rappresentata nella relazione sulla gestione, redatta in conformità di legge, e nelle note al bilancio, documenti cui si rinvia per maggiori dettagli.
- 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 valutato, per quanto di sua competenza, l'adeguatezza e il funzionamento dell'assetto organizzativo ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa; 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 correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dalla Società di Revisione e l'esame dei documenti aziendali; 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.
- 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.
- 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 2015 di esposti pervenuti alla società né di denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti

significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione ha consegnato al Collegio Sindacale in tempo utile ai sensi di legge il bilancio di esercizio al 31/12/2015, sottoposto alla Vostra approvazione, che chiude con una perdita di Euro 52.681 migliaia (Euro 51.164 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 del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, KPMG S.p.A., che ha espresso il proprio giudizio positivo senza rilievi con la relazione resa in data odierna, nella quale ha attestato che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea.

Per parte sua il Collegio osserva che il bilancio è stato redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea nonché alla legislazione nazionale vigente, ed 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 ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione.

Osservazioni alla Relazione illustrativa resa dagli amministratori ex art. 2446 c.c.

Il Collegio Sindacale rileva che dal bilancio al 31 dicembre 2015 emerge una perdita di Euro 52.681 migliaia, determinata principalmente dalla svalutazione del credito residuo di 43,6 milioni di euro nei confronti della società Porta Vittoria S.p.A., che assume rilevanza ai sensi dell'art. 2446, comma 1 c.c. in quanto eccede il terzo del capitale.

Gli amministratori, nella relazione illustrativa predisposta ai sensi dell'art. 2446, comma 1 c.c., con riferimento alla situazione patrimoniale costituita dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015, danno atto che, alla luce della vendita, avvenuta nel corso del mese di marzo 2016, dell'immobile di proprietà della controllata Montenapo 15 S.r.l. (di cui IPI S.p.A. è Socio Unico), che ha comportato una plusvalenza di circa 65 milioni di euro, la perdita emergente dal predetto bilancio è destinata ragionevolmente a trovare copertura in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio successivo e, pertanto, propongono all'assemblea *«di rinviare all'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2016 l'eventuale adozione, ricorrendone i presupposti, dei provvedimenti previsti dall'art. 2446, comma 2, del Codice Civile»*.

Avuto riguardo a quanto precede, tenuto, in particolare, conto degli effetti economici e patrimoniali ragionevolmente assicurati a IPI S.p.A. dalla plusvalenza già realizzata dalla controllata totalitaria Montenapo 15 S.r.l., il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi alla proposta di deliberazione formulata dall'organo amministrativo.

Conclusioni.

In conclusione di tutto quanto sopra riferito, considerate anche le risultanze dell'attività

svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale, nel precisare di non avere proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci, 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, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2015 ed alla proposta di portare a nuovo la perdita dell'esercizio, che assume rilevanza ai sensi dell'art. 2446 c.c., e di rinviare ogni determinazione in merito alla sua copertura all'assemblea di approvazione del bilancio dell'esercizio successivo.

Torino, 13 aprile 2016

Il Collegio Sindacale

(Dott. Aldo Milanese)

(Dott. Luigi Nani)

(Dott. Tiziano Bracco)

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MI.MO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2015

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2015 che, unitamente alla relazione sulla gestione, viene messo a Vostra disposizione, chiude con una perdita di periodo di Euro 54.186 migliaia, un totale attivo di Euro 336.421 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 40.679 migliaia. Esso è stato comunicato al Collegio Sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e al riguardo si dà 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 correda 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 2015; 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 2015.

Torino, 13 aprile 2016

Il Collegio Sindacale

(Dott. Aldo Milanese)

(Dott. Luigi Nani)

(Dott. Tiziano Bracco)