



RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2018



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	13
• Aree di attività	22
• Risorse umane	29
• Contenzioso	30
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	38
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	42
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	46
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	61
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	63
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	65
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	66
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	67
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	68
• Conto Economico Complessivo	70
• Variazione Patrimonio Netto	71
• Rendiconto Finanziario	72
• Principi contabili e note esplicative	73
BILANCIO CONSOLIDATO	131
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	133
• Conto Economico Complessivo	135
• Variazione Patrimonio Netto	136
• Rendiconto Finanziario	137
• Principi contabili e note esplicative	138
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	

Convocazione della Assemblea degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale parte seconda n° 37 del 28 /03/2019

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria presso la sede legale in Torino, Via Nizza n° 262/59 il 24 aprile 2019 alle ore 11:00 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 2 maggio 2019 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2018. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2019 – 2021 e determinazione del relativo corrispettivo.

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Carlo Pavesio Claudio Recchi Ester Lamberto

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l' approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.

Collegio Sindacale

Presidente	Luca Asvisio
Sindaci Effettivi	Luigi Nani Emanuela Congedo
Sindaci Supplenti	Alessandro Galizia Tiziano Bracco

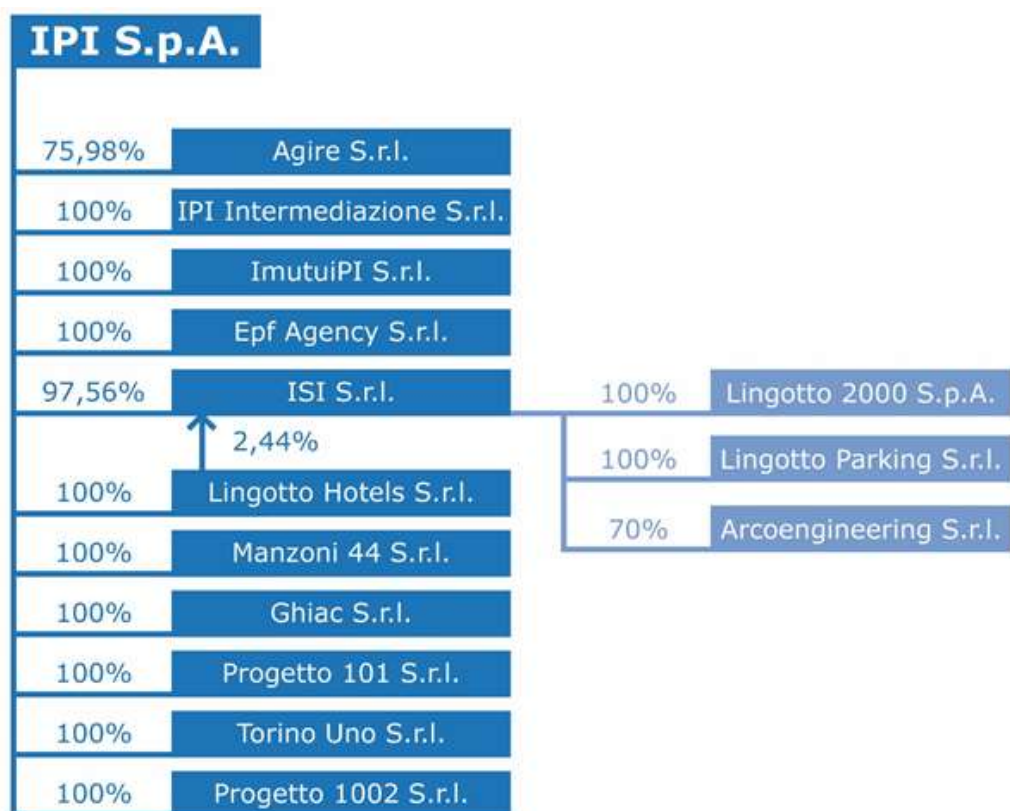
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 28/04/2016 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2018.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2018



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

Azionisti

IPI Domani S.p.A. è titolare di n° 77.797.567 azioni pari al 94,785% del capitale sociale di IPI s.p.a. Mi.Mo.Se. s.p.a. quale unico azionista di IPI Domani s.p.a. ha indirettamente il controllo di IPI S.p.A. sulla quale esercita attività di direzione e coordinamento. Il dott. Massimo Segre ha il controllo di Mi.Mo.Se.s.p.a.



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO dell'ESERCIZIO **al 31 dicembre 2018**

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, 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

I prospetti evidenziano il “2017rideterminato” per poter rendere paragonabili i due esercizi essendo intervenuto tra il 2017 e il 2018 un cambio di criteri di valutazione, degli investimenti immobiliari.

	2018	2017	2017 rideterminato
(euro milioni)			
Dati Economici			
Ricavi e Proventi	46,0	44,0	44,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	10,9	2,6	2,6
Risultato operativo (EBIT)	8,6	(0,1)	1,0
Risultato prima delle imposte	1,4	(3,1)	(2,0)
Risultato netto di periodo	1,1	0,6	1,4
Utile (perdita) complessiva	1,3	0,3	1,2
Dati Patrimoniali			
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017 rideterminato
Immobili	295,8	248,7	280,0
Posizione finanziaria netta	(171,0)	(161,4)	(161,4)
Indebitamento finanziario	185,5	181,6	181,6
Patrimonio netto	105,9	83,3	105,9
Capitale investito netto	276,9	244,7	267,3
2018			
2017			
Numero medio dei dipendenti	291,3	246,0	
Numero dipendenti al 31 dicembre	303	276	
Principali Indicatori			
ROE – Redditività del capitale proprio	1%	1%	
ROI – Redditività operativa	2%	0%	
ROS – Redditività dei ricavi	20%	0%	
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	1,57	1,94	
Patrimonio netto per azione	1,29	1,01	

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 9 e successive

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

	2018	2017
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	4,6	5,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	3,7	(1,8)
Risultato operativo (EBIT)	3,4	(4,3)
Risultato prima delle imposte	0,1	(4,4)
Risultato netto di periodo	1,5	1,3
Dati Patrimoniali	31.12.2018	31.12.2017
Posizione finanziaria netta	(35,3)	(27,1)
Patrimonio netto	68,0	67,5

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato dell'esercizio 2018 del Gruppo IPI si chiude con un utile di 1,1 milioni di euro rispetto a un utile di 0,6 milioni dell'esercizio precedente non rideterminato, e un utile di 1,4 milioni di euro dell'esercizio precedente rideterminato.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2018 sono:

	2018	2017	2017 rideterminato
(euro milioni)			
Dati Economici			
Ricavi e Proventi	46,0	44,0	44,0
Margine operativo lordo (EBITDA)	10,9	2,6	2,6
Risultato operativo (EBIT)	8,6	(0,1)	1,0
Risultato prima delle imposte	1,4	(3,1)	(2,0)
Risultato netto di periodo	1,1	0,6	1,4
Utile (perdita) complessivo	1,3	0,3	1,2
Dati Patrimoniali			
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017 rideterminato
Immobili	295,8	248,7	280,0
Posizione finanziaria netta	(171,0)	(161,4)	(161,4)
Indebitamento finanziario	185,5	181,6	181,6
Patrimonio netto	105,9	83,3	105,9

Nel 2018 IPI ha proseguito nello sviluppo della propria attività:

- nei **servizi di advisory e management** nell'immobiliare attraverso AGIRE s.r.l. e ArcoEngineering s.r.l. focalizzate nel property e project management, due diligence ed engineering, e con IPI Intermediazione s.r.l. e ImutuiPI s.r.l. nel agency e brokerage immobiliare, e nella mediazione creditizia.

AGIRE è stata impegnata nel processo di integrazione – dopo le fusioni societarie di IPI Servizi con Groma e ArcoTecnica le due società che IPI ha acquisito nel 2017 – alle quali nel 2018 si è aggiunta Rethink Srl, attiva nello stesso settore, di cui IPI ha acquisito una partecipazione del 66,66%. Anche ReThink è stata poi fusa in AGIRE nel 2018. AGIRE ha mantenuto sostanzialmente la quota di mercato che le deriva

dalla somma della produzione delle società che l'hanno costituita, ed il processo di integrazione e ottimizzazione è previsto che porti, nell'esercizio in corso, ad un aumento del valore della produzione e ad un EBITDA margin migliore.

IPI Intermediazione e ImutuiPI hanno consolidato la loro presenza sul territorio, aprendo una Filiale anche a Napoli negli ultimi mesi dell'anno, per presidiare e sviluppare la presenza IPI nel Sud Italia.

- **come investitore immobiliare il Gruppo IPI:**

- ha completato la ristrutturazione di Palazzo Novecento in Torino di cui sono stati venduti circa l'85% degli appartamenti realizzati.
- è stata avviata la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti dell'immobile di proprietà in Firenze;
- sono stati riqualificati circa mq. 6.000 di uffici al Lingotto e quindi concessi in locazione;
- avviati i lavori di ristrutturazione e trasformazione in appartamenti da locare, di un piano nel fabbricato in Milano via Manzoni n°44;
- sono state vendute alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta per un ricavo di circa 2 milioni
- sono state acquisite partecipazioni in Leopoldine S.p.a. e Tenuta Il Cicalino s.r.l. per sviluppare in Toscana, in partnership con società agricole, delle operazioni immobiliari turistico-ricettive e di agriturismo. Leopoldine è proprietaria di 21 casali in Val di Chiana per oltre mq.20.000 di superficie utile completamente da ristrutturare. Il Cicalino è un'azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, ed è proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

- **Gestione di strutture ricettive**

Nel 2018 un albergo al Lingotto in Torino, gestito dalla controllata Lingotto Hotels, è entrato nella catena alberghiera Hilton, con il brand DoubleTree by Hilton, mentre l'altro hotel è sempre con la catena NH. Il cambio di brand ha portato ad un aumento dei ricavi e alla tenuta dei margini nel 2018, nonostante l'avvio con un nuovo brand determini una perdita di fatturato nello startup. La proiezione per il 2019 è di un

ulteriore crescita e miglioramento. Possibile sviluppo è la gestione di alcune strutture ricettive agro-turistiche delle partecipate Leopoldine e/o Il Cicalino.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2018 è un utile di 1,1 milioni di euro, in crescita rispetto all'utile del 2017 di 0,6 milioni di euro.

Il valore della produzione è dato da:

	2018	2017
	(euro/000)	
Vendite immobili	1.985	5.694
Canoni locazione	8.500	8.516
Servizi tecnici immobiliari	15.794	11.308
Intermediazione	3.058	3.484
prestazioni alberghiere	12.536	11.973
Altri ricavi e proventi	4.126	3.068
	45.999	44.043

Si evidenzia che nel valore della vendita di immobili non sono state considerate, in applicazione dei principi contabili adottati, le vendite effettuate degli appartamenti di Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange per complessivi euro 23 milioni di euro circa, con rogiti nel 2018 condizionati alla mancata prelazione ai sensi di legge, da parte dello Stato e degli enti territoriali aventi diritto, essendo beni vincolati dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali, condizione che poi si è verificata nel 2019. Dette vendite saranno rilevate come valore della produzione e margine nell'esercizio 2019, contribuendo positivamente al risultato del 2019.

Il risultato complessivo, tenuto 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 un utile di 1,3 milioni di euro (utile di 1,2 milioni di euro nel 2017 rideterminato). I derivati di copertura hanno contribuito al risultato complessivo peggiorandolo per 0,2 milioni e la rivalutazione delle passività nette per benefici definiti hanno contribuito migliorandolo di 0,4 milioni.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2018 per **295,8 milioni** di euro rispetto ai 248,7 milioni di euro di fine 2017 non rideterminato, e i 280,0 milioni

di euro di fine 2017 rideterminato. Nel bilancio dell'esercizio 2018 gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve, sono stati valutati al "fair value o valore di mercato" in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investmentcompany"

Gli immobili strumentali, considerando tali i due alberghi di proprietà, i parcheggi per oltre 3.400 posti auto e la porzione degli uffici al Lingotto utilizzati direttamente dalla Società, hanno un valore di bilancio di 37,5 milioni. Il valore di mercato degli immobili strumentali, che gestionalmente sono compresi tra gli investimenti immobiliari, è di circa 65 milioni di euro che sommati alle altre tipologie di bilancio portano il valore del patrimonio del gruppo a 329 milioni di euro.

Il portfolio immobiliare è costituito da investimenti immobiliari in prevalenza a reddito, da aree e immobili da sviluppare o trasformare.

L'indebitamento finanziario è di 185,5 milioni di euro a fine 2018 rispetto ai 181,6 milioni di euro al 31/12/2017 con un peggioramento di 3,9 milioni per l'effetto degli investimenti effettuati in corso d'anno. La posizione finanziaria netta al 31/12/2018 è negativa per 171 milioni di euro (161,4 milioni a fine 2017) e il peggioramento è sostanzialmente l'effetto degli investimenti effettuati per le acquisizioni, e gli investimenti negli immobili di proprietà per ristrutturazioni e trasformazioni.

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

Nel 2019 saranno da rimborsare 7,5 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 15 milioni del 2018, 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) a fine 2018 è pari al 56,3% rispetto al 58% di fine 2017.

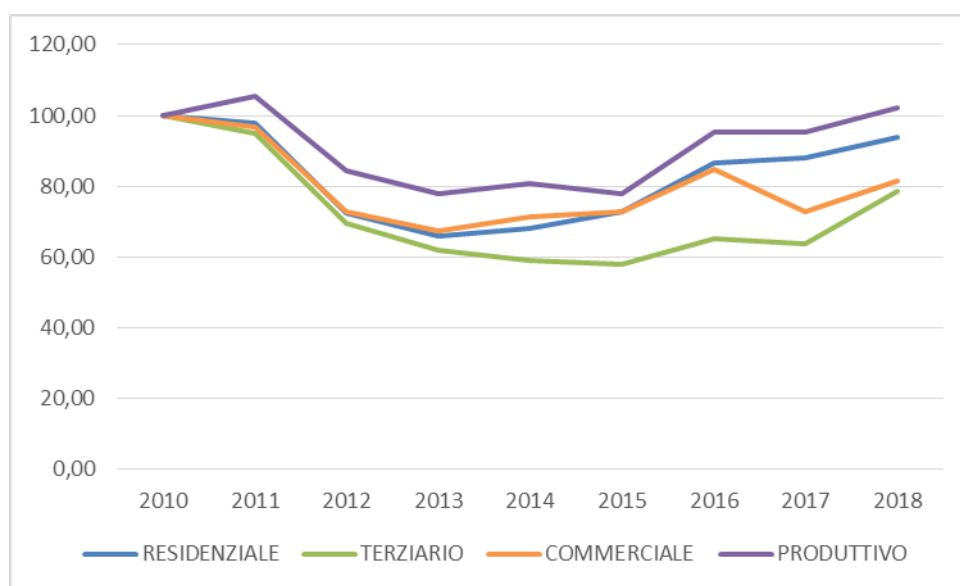
Il **Patrimonio Netto** è di euro 105,9 milioni di euro rispetto a 83,3 milioni di euro del 2017 e ai 105,9 milioni del 2017 rideterminato. L'incremento è dato oltre che al risultato dell'esercizio, dall'iscrizione a riserva del plusvalore netto di 22,9 milioni che è derivato dalla valorizzazione al

fair value applicando lo IAS40 agli uffici di proprietà al Lingotto, rispetto al costo al quale erano iscritti nel bilancio 2017, al netto della relativa fiscalità differita.

L'andamento del mercato immobiliare italiano nel 2018

Il mercato immobiliare italiano

Il mercato immobiliare italiano, nel corso del 2018, ha visto consolidare la propria [ripresa](#) con evidenti spunti di dinamismo per [il volume delle transazioni](#).



Variazione percentuale del numero di compravendite in Italia nei diversi comparti (anno 2010=100) fonte: Ufficio Studi IPI

Permangono, tuttavia, alcune fragilità correlate alla struttura della domanda e dell'offerta per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto *core* negli altri comparti. A dare una spinta alle transazioni, rimane il costante calo dei prezzi che, in generale, sono ancora diminuiti – fatta eccezione per Milano - rispetto all'anno scorso, facendo così spostare la previsione verso un dato positivo ancora di un anno.

Andamento del fatturato immobiliare italiano (valore dei beni scambiati in milioni di euro – valori nominali)

Settore	2017	2018	Var% 2018/17
Residenziale	88.700	93.100	5,0
Alberghiero	2.650	3.100	17,0
Terziario	6.600	7.000	6,1
Industriale	4.450	4.600	3,4
di cui produttivo	100	150	50,0
di cui logistica	4.350	4.450	2,3

Commerciale	8.650	9.100	5,2
di cui GDO	6.150	6.500	5,7
di cui Retail	2.500	2.600	4,0
Seconde case	3.400	3.600	5,9
Box-posti auto	4.300	4.500	4,7
Fatturato totale	118.750	125.000	5,3

fonte: Scenari Immobiliari gennaio 2019

Il **fatturato complessivo** a fine 2018, anche se ridimensionato rispetto alle aspettative di inizio anno, rimane positivo a **125 miliardi di euro** (+ 5,3% rispetto al 2017). Tutti i comparti di mercato hanno previsioni positive, dopo quasi 10 anni. Il clima di incertezza si riflette sul clima di fiducia di imprese e consumatori al momento ancora in modo differente. Dopo la sostanziale convergenza nel corso del 2017 gli indici si sono distanziati con i consumatori che si sono rivelati più ottimisti delle imprese.

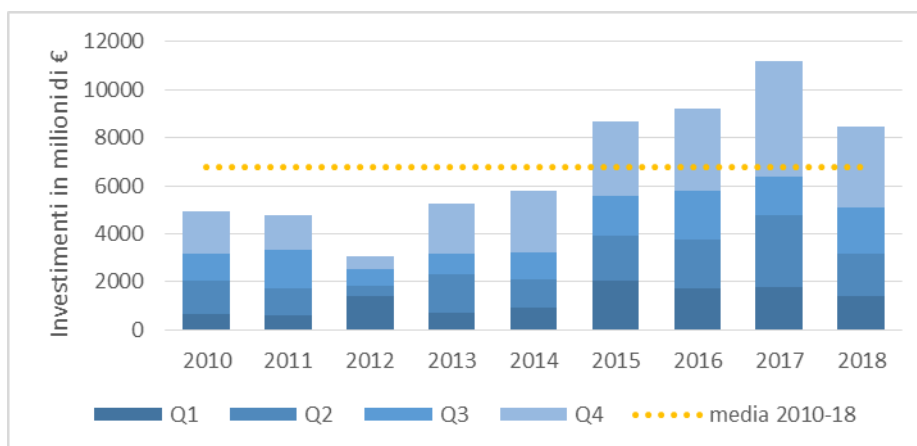
Gli investimenti nel settore immobiliare

Il 2018 ha registrato, complessivamente, investimenti pari a **8,48 miliardi di euro**, che conferma l'interesse degli operatori per il mercato italiano. Si tratta di un risultato estremamente positivo, dovuto anche in parte alla *performance* registrata nell'ultimo trimestre (euro 3,48 mdl) che ha ridotto il rallentamento registrato nel corso dell'anno. Sulla contrazione dei volumi investiti (-23% rispetto al 2017) hanno pesato il lungo periodo di incertezza politica, il contestuale innalzamento dello spread, la mancanza di prodotto e, in ultimo, il ritardo nella chiusura di alcune operazioni.

I motivi per la riduzione degli investimenti sono riconducibili:

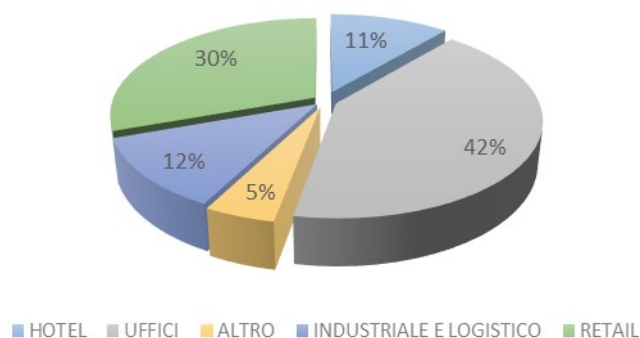
- **all'incertezza politica** che ha determinato a catena un aumento dello spread e un rallentamento dell'accesso ai finanziamenti;
- **alla mancanza di prodotto**, in particolare per logistica, hotel e uffici.

Le transazioni continuano a essere trainate dagli investitori internazionali, che continuano ad operare in Italia pesando, nel corso del 2018, per il 75% del totale degli investimenti, (dato in aumento rispetto al 2017).



Investimenti immobiliari in Italia segmento corporate, fonte: Ufficio Studi IPI gennaio 2019

Il segmento **Uffici**, con oltre euro **3,16 miliardi** (1,58 mld di € nel Q4/2018) si conferma come il comparto più liquido malgrado la carenza di prodotto prime che il settore sconta per via della frenata agli sviluppi immobiliari e una conseguente compressione dei rendimenti intorno al 3,50% netto per Milano e al 4,00% netto per Roma. La capitale ha visto aumentare di circa il 30% gli investimenti nel comparto e si pone sempre più come alternativa alla piazza milanese.



Il **Retail** continua a rappresentare un asset fondamentale e strategico per gli investimenti soprattutto per la parte relativa ai centri commerciali. I volumi complessivi, pari a 2,3 miliardi per il 2018, si confermano stabili e in linea con gli anni precedenti.

Il mercato **Alberghiero**, che rappresenta il 10% degli investimenti, si mantiene stabile rispetto all'anno precedente con investimenti complessivi pari a 850 mln concentrati per oltre il 40% a Roma.

Investimenti immobiliari in Italia nel 2018 per tipologia, fonte: ufficio Studi IPI gennaio 2019

La **Logistica** conferma dell'interesse generato,

soprattutto, per l'e-commerce e per gli immobili di fascia alta.

Più in generale, andando ad analizzare la ripartizione degli investimenti rispetto ai comparti e alle location si denotano due indirizzi distinti.

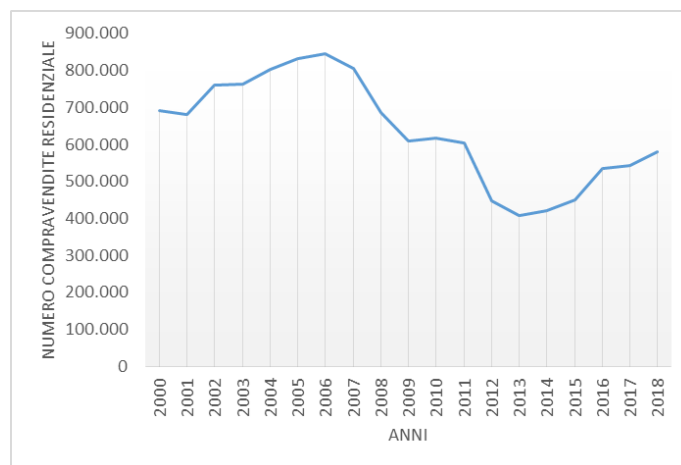
Il primo riguarda lo spostamento dell'interesse verso *asset class* meno consolidate e mature (centraline telefoniche, residenze universitarie, RSA, agenzie bancarie, ecc.) che possono rappresentare una alternativa a tipologie di investimento tradizionali.

Il secondo comprende invece la ricerca di location secondarie, contraddistinte da patrimoni immobiliari inseriti in un sistema economico ed infrastrutturale solido.

L'**outlook** per il prossimo semestre si prevede stabile anche se non mancano incertezze legate alla valutazione del rischio paese da parte degli investitori.

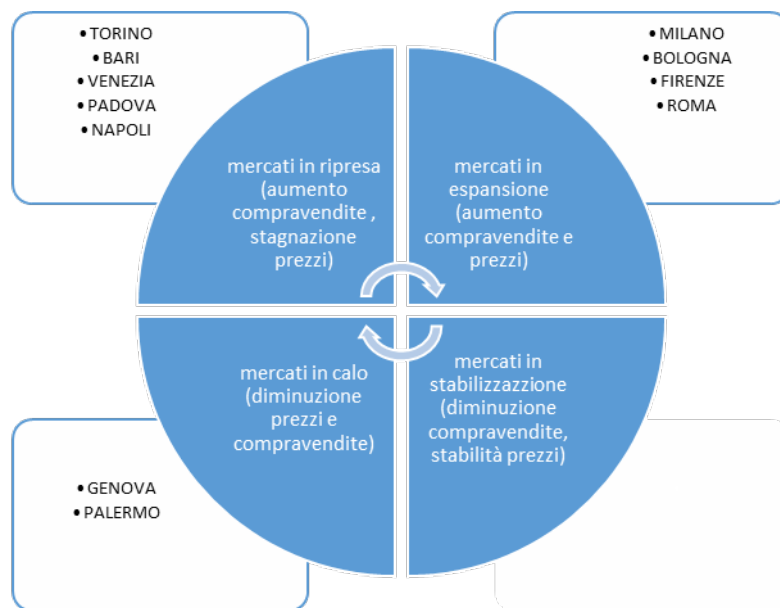
Il comparto residenziale

Il patrimonio immobiliare italiano rappresenta il terzo mercato in Europa dopo Germania e Francia e il comparto residenziale è il segmento più rilevante. A differenza di altri paesi europei la quasi totalità delle abitazioni, in Italia, è posseduta dai diretti utilizzatori (famiglie), a fronte di quote modeste detenute da società e dal settore pubblico. Dopo il ridimensionamento delle aspettative al consumo delle famiglie registrato negli scorsi anni, il clima di fiducia, e la leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, hanno contribuito a rilanciare il mercato della casa anche in fasce di età che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione con un ritorno verso la normalità del mercato del credito. In generale, il residenziale si conferma ancora essere il segmento trainante con transazioni che hanno riguardato soprattutto la "prima casa", grazie a combinazioni di mercato più favorevoli per l'acquisto. Andando ad analizzare il numero di compravendite registrate nelle principali città monitorate si evidenzia che la crescita nelle maggiori città italiane risulta disomogenea sul territorio nazionale.



Compravendite degli immobili residenziali in Italia, fonte: IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate – dicembre 2018

Le città più dinamiche risultano Milano, Bologna e Firenze. Fra le grandi città Genova si registra ancora in una fase di forte stagnazione sul fronte delle compravendite mentre risulta in miglioramento per quanto riguarda la locazione.



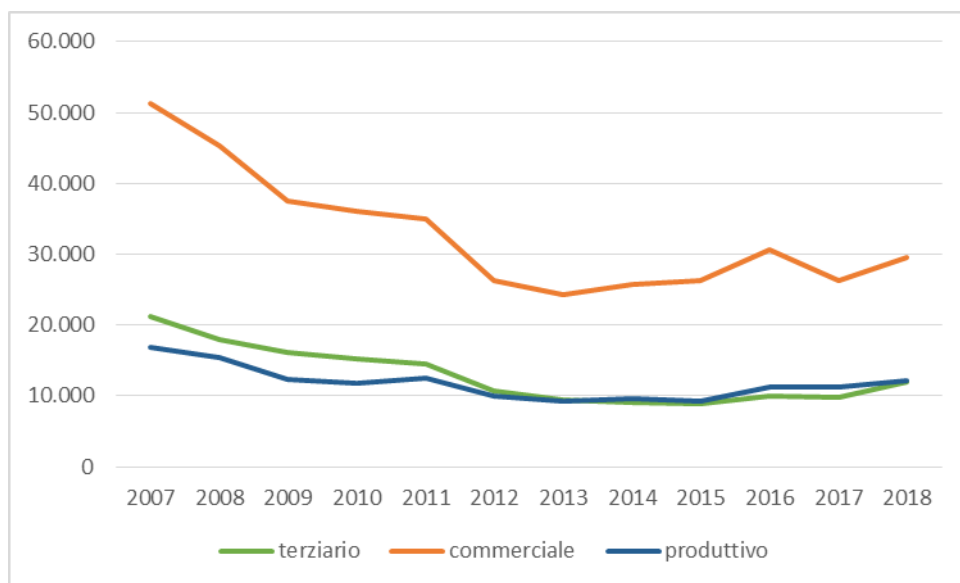
Classificazione dei mercati locali per il segmento residenziale rispetto alla dinamicità di mercato e ai prezzi medi,
 fonte: ufficio Studi IPI – gennaio 2019

La percentuale di aumento dell'assorbimento del nuovo è in crescita ma si colloca sempre al di sotto dell'assorbimento totale. Ad alimentare la domanda non è più esclusivamente il fabbisogno che non si era manifestato nel corso della crisi ma il ritrovato slancio della componente di investimento che, fino ad ora, si era mantenuto più su posizioni attendiste. La domanda risulta in aumento con particolare attenzione all'accessibilità ai servizi e alla qualità degli immobili. Il graduale restringimento fra domanda e offerta sta riducendo i tempi di vendita e le percentuali di sconto sui prezzi.

In generale si ritiene plausibile, nel corso del 2019, l'aumento dei prezzi medi delle abitazioni. L'attività transattiva si manterrà in territorio positivo con la conferma, da parte dei principali operatori immobiliari, del buon clima di fiducia.

I comparti non residenziali

Per i segmenti non residenziali le previsioni rimangono stabili ma più prudenti. I dati relativi alle compravendite hanno evidenziato, nel corso del 2018, una crescita nei diversi comparti del numero delle compravendite con ottime performance che hanno riguardato sia il comparto commerciale, sia, soprattutto il comparto uffici.



Compravendite degli immobili non residenziali in Italia
 fonte: IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate – marzo 2019

Tuttavia, andando ad analizzare la dinamica dei prezzi nel comparto non residenziale il calo è risultato analogo a quello delle abitazioni con riferimento ai negozi (-0,8%), mentre ad essere ancora una volta più penalizzato è stato il comparto uffici, con un calo più marcato.

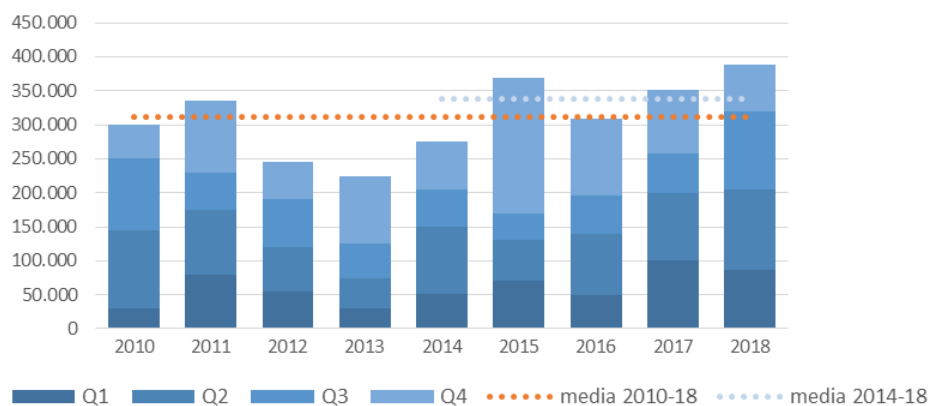
I canoni, in generale, hanno seguito dinamiche simili e, a differenza del segmento residenziale, non sono ancora approdati in territorio positivo. Al di là della tendenza generale sul territorio italiano, vi sono comunque specificità locali.

Uffici

I dati relativi al 2018 confermano un buon risultato per il numero di compravendite registrate.

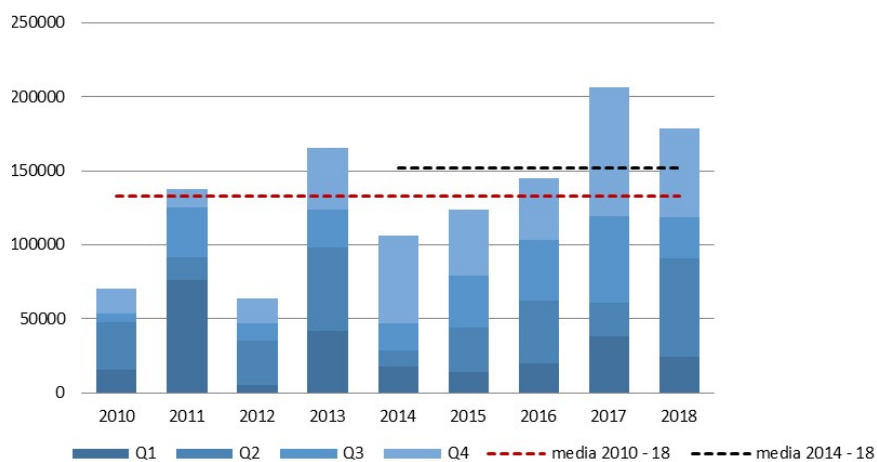
Permane una **forte disomogeneità tra le diverse aree** e si confermano **mercati paralleli** le cui dinamiche di andamento sono sempre più condizionate dallo stock e dal vacancy rate. Più in generale, come già anticipato, è probabile un ulteriore rallentamento sia a livello delle quantità scambiate che dei prezzi. Il clima di fiducia delle imprese, in diminuzione del corso del 2018, non ha innescato, per i segmenti non residenziali, la ripresa delle compravendite che hanno preferito orientarsi sulla locazione.

Su questo fronte **Milano** si pone in una fase di forte espansione e conferma la concentrazione della quasi totalità della domanda. Sul fronte della locazione il take up, dall'inizio dell'anno, è stato paria a circa 390.000 mq, in crescita di quasi il 10% rispetto al 2017. I canoni *prime* si assestano nell'area CBD Duomo a 580€/mq/anno, mentre per il centro si registrano punte intorno ai 530€/mq/anno. In periferia i canoni raggiungono i 280€/mq/anno.



Andamento dei take up a Milano: fonte: Ufficio Studi IPI- gennaio 2019

A seguire il capoluogo lombardo è [Roma](#), con una ripresa che trova, soprattutto all'EUR, la maggiore dinamicità territoriale. Il mercato romano continua a soffrire la mancanza di un prodotto di qualità ed è ancora identificato come “mercato di sostituzione”, dinamico soprattutto per le unità al di sotto dei 3.000 mq. Il quarto trimestre del 2018 si chiude con un assorbimento di poco inferiore ai 60.000 mq, per un totale di 178.400 mq da inizio anno. Si tratta di un risultato che evidenzia la crescita del mercato romano.



Assorbimento mq uffici a Roma, fonte: Ufficio Studi IPI- gennaio 2019

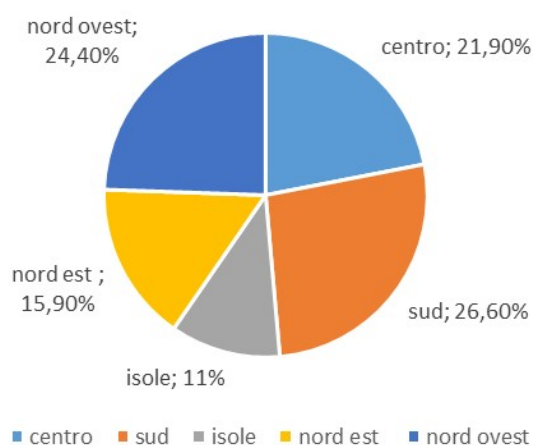
I canoni *prime* nel CBD sono rilevati in aumento (420 €/mq/anno) mentre risultano stabili negli altri sottomercati. Conferma della solidità del trend positivo viene anche dalla lettura dei principali indicatori, quali il *vacancy rate* e il *prime yield*, che si mantengono stabili e in linea con i periodi precedenti. Segue, con una ripresa più contenuta, il mercato torinese, caratterizzato da una dinamicità che riguarda non solo le aree centrali. I dati attualmente disponibili evidenziano a [Torino](#) un forte aumento, per la richiesta in locazione, di uffici strutturati con tagli dimensionali intorno ai 1.000 mq, segno di una vivacità del mercato che

non veniva registrata da tempo. I dati sulle compravendite risultano ancora in crescita, si confermano l'attenzione verso le aree centrali, o comunque accessibili alla rete metropolitana, e le preferenze per il taglio dimensionale medio - piccolo (studi professionali inferiori a 300-400 mq). In riferimento alla locazione, il comparto uffici mostra cautela dovuta, in parte, ad alcune fragilità ed incertezze economiche e produttive che si riflettono sul mercato immobiliare locale. Il *vacancy rate* risulta in leggero aumento anche se in modo disomogeneo sul territorio cittadino: si rilevano nuovi aumenti delle disponibilità nell'area centrale e, soprattutto, nella zona semicentrale nord. I canoni prime si registrano tendenzialmente stabili mentre i rendimenti si sono leggermente ridotti rispetto al periodo precedente. Il mercato di [Bologna](#) mostra andamenti positivi con una domanda polarizzata nell'area centrale su immobili di rappresentanza e di taglio dimensionale ridotto, mentre la domanda di uffici strutturati e di taglio superiore, localizzati soprattutto in zona fiera, appare più rarefatta e condizionata da una offerta che risulta ancora notevolmente sovradimensionata. Spostandoci in Veneto il mercato di [Padova](#), più ridotto per volumi, evidenzia alcune debolezze strutturali legate alla domanda ancora esigua e a un eccesso di offerta. L'effetto è una sostanziale stagnazione dei prezzi, per cui la struttura del comparto risulta ancora fragile.

Il comparto sconta ancora gli effetti della crisi economica e di una offerta inadeguata alle esigenze del mercato ma proprio i numeri di compravendita lasciano intravedere segnali per una timida inversione di tendenza.

Commerciale

Continua la fase di rinnovamento e crescita per il settore immobiliare *retail*. Sono proprio i negozi nelle High Street italiane, che fin dall'inizio del 2017, hanno risposto in maniera positiva agli stimoli del mercato e trainano con un andamento in ascesa i prezzi medi. A livello di canoni [Milano](#) e [Roma](#) raggiungono e talvolta superano i 10.000 €/mq/a.



Secondo gli ultimi dati disponibili, sono diverse le aree geografiche in Italia che offrono grandi opportunità di investimento, soprattutto in città prime come [Milano](#), [Roma](#), [Venezia](#), [Firenze](#), [Torino](#) e [Bologna](#) che rappresentano bacini ricchi, che beneficiano di buoni flussi turistici.

Tuttavia, in generale, allontanandosi dalle vie più "di passaggio" delle città, dove si registra in generale una buona

Stock per il comparto commerciale in Italia,
fonte: rielaborazione su dati IPI Agenzia delle Entrate
dicembre 2018

dinamicità transattiva, le unità immobiliari a destinazione commerciale rimangono caratterizzate da una domanda debole sia per la compravendita, sia per la locazione.

I centri commerciali in Italia, che nel corso del 2018 hanno rappresentato una parte importante negli investimenti, confermano la stabilità dei canoni dovuta ad un sostanziale equilibrio fra domanda e offerta di spazi. Secondo i dati attualmente disponibili la regione con la maggiore densità è la Lombardia (circa 300 mq per 1,000 abitanti), regione in cui, oltre a una maggiore competitività, ci sono anche migliore capacità di spesa, alta produttività e minore disoccupazione.

Le altre regioni presentano minore competizione e una penetrazione dell'e-commerce irrilevante, contando ancora prevalentemente su modalità di vendita "tradizionali".

Industriale – logistico

Il driver della crescita del settore resta lo sviluppo dell'e-commerce che, a livello globale, continua a registrare incrementi significativi. In generale, il mercato continua ad essere caratterizzato da un aumento significativo della domanda e da una diminuzione importante dell'offerta adatta, accompagnata da una contrazione dei rendimenti, con il *vacancy rate* ai minimi storici (3,5%). A conclusione del 2018 il mercato immobiliare logistico italiano si attesta in generale ripresa con trend in crescita nella locazione degli immobili di nuova costruzione.

Secondo i dati disponibili, infatti, è proprio il comparto degli immobili logistici nuovi ad evidenziare le variazioni più interessanti:

- +8% a Napoli con un canone massimo di 52 €/mq/anno;
- +6% a Milano con un canone massimo di 56 €/mq/anno;
- +5% a Bologna con un canone massimo di 55 €/mq/anno;
- +3% a Roma con un canone massimo di 55 €/mq/anno.

Più in generale l'immobiliare logistico nazionale conferma la propria dinamicità con un aumento significativo del 50% della superficie ad uso logistico di nuova costruzione. La domanda di spazi di "ultima generazione" risulta in forte crescita e riguarda non solo la locazione di magazzini ma, soprattutto, lo sviluppo di immobili "*build to suit – BTS*". Ciò è dovuto dalla crescente esigenza degli operatori logistici di rinnovare i propri magazzini per soddisfare le esigenze crescenti delle società specializzate che necessitano, sempre di più, di spazi meglio organizzati e strutturati. A livello nazionale, il mercato del comparto logistico è fortemente polarizzato verso l'area centro-settentrionale e la Lombardia rimane la regione più importante per i servizi logistici. L'interesse per il mercato del centro-sud Italia, da parte degli investitori internazionali, è recente ma in crescita costante.

Alberghiero

Il mercato degli investimenti nel comparto alberghiero in Italia ha mostrato negli ultimi anni un incremento del volume complessivo investito. Il comparto turistico ha mostrato segnali di forte

crescita che è prevista, per i prossimi anni, ancora in rafforzamento. Nell'ultimo semestre, [Roma, Milano, Firenze e Venezia](#) si confermano le città che attraggono maggiormente gli investitori italiani e internazionali, i quali puntano soprattutto ad alberghi di fascia alta.

Non sono però mancati investimenti importanti in catene di *resort* turistici nelle località di villeggiatura, e investimenti in tipologie alternative, quali gli ostelli di design. Si sottolinea che negli ultimi anni l'offerta ricettiva alberghiera italiana è stata caratterizzata da un mutamento nella sua composizione, che ha visto la progressiva riduzione del numero di esercizi, a fronte dell'incremento di camere e letti. Contestualmente si è verificato un calo del numero di strutture di fascia bassa, a vantaggio di un aumento del numero di alberghi di categoria media, che costituiscono oggi la quota maggiore, e di categoria alta, per cui si rilevata la crescita più significativa. I dati attualmente disponibili fotografano un settore in continua e rapida trasformazione con segnali di forte crescita.

AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da investimenti immobiliari e aree/immobili in fase di sviluppo o trasformazione, i cui valori di bilancio e di mercato sono indicati nella tabella seguente:

	Valori al 31/12/2018		Valori al 31/12/2017	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Investimenti Immobiliari	288.718	262.487	288.129	223.672
Immobili in corso di trasformazione	40.300	33.340	27.200	25.037
Totale	329.018	295.827	315.329	248.709

A partire dal bilancio 2018, coerentemente con l'attività esercitata da IPI e sue controllate, si è ritenuto opportuno classificare gli immobili detenuti a scopo di investimento immobiliare nelle categorie degli "Investimenti immobiliari" valutati al "fair value" o "valore di mercato" secondo il

principio contabile internazionale IAS 40; gli immobili in corso di sviluppo e trasformazione sono stati tenuti a bilancio al costo incrementato delle spese sostenute.

Tale impostazione ha fatto emergere le plusvalenze latenti che per gli immobili già classificati a bilancio come investimenti immobiliari, e valutati al costo, ha comportato un corrispondente aumento del patrimonio netto. Per gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita, classificati nel bilancio 2018 come investimenti immobiliari, gli effetti della valutazione al fair value si evidenziano a conto economico in questo esercizio. I valori degli immobili sono stati determinati da un perito esterno indipendente e il fair value assorbe anche i costi sostenuti per la ristrutturazione di alcuni uffici del Lingotto che hanno comportato una spesa di oltre 2 milioni di euro.

Il maggior valore iscritto complessivamente a bilancio sulla base della valutazione al fair value è di 39,6 milioni di euro, di cui 31,2 milioni sono imputati a patrimonio netto.

Nel corso del 2018 non sono stati effettuati acquisti di immobili, mentre sono state vendute alcune unità dell'immobile in Milano, Corso Magenta.

Nelle iniziative di trasformazione di Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange in Torino sono stati conclusi preliminari di vendita e rogiti condizionati alla prelazione ex lege allo Stato e agli enti territoriali, essendo immobili vincolati come storici, per oltre 23 milioni di euro, che saranno rilevati nel valore della produzione nel corso del 2019 al verificarsi della condizione. Alla data di redazione della presente Relazione si sono già perfezionate nel 2019 vendite, dei predetti due immobili, per complessivi euro 19 milioni circa

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in €/000</i>	Investimenti Immobiliari	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2017	223.672	25.037	248.709
Acquisti	-	-	0
Vendite	(1.992)	-	(1.992)
Costi incrementativi	-	8.064	8.064
Riclassifiche	-	-	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	41.275	239	41.514
Ammortamenti	(468)	-	(468)
Saldo al 31 dicembre 2018	262.487	33.340	295.827

Le rivalutazioni per quanto riguarda gli investimenti immobiliari sono da ricondursi ai plusvalori emersi con l'adozione dello IAS 40 valutando gli immobili al fair value. L'importo indicato quale rivalutazione 2018 comprende il plusvalore relativo all'immobile Lingotto, riconosciuto negli

schemi di bilancio quale maggior valore al 1.1.2017 come più dettagliatamente descritto nella Nota integrativa.

Investimenti Immobiliari

Gli investimenti immobiliari che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, hanno generato 8,5 milioni di euro di canoni e oltre 12,5 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva. Sono iscritti in bilancio per 262,5 milioni di euro, per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 130.000. Il loro valore di mercato, determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente, è al 31 dicembre 2018 di euro 288,7 milioni. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 46.332 e magazzini per mq 5.175, due alberghi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa al paragrafo 5) per complessive 382 camere (mq 29.617), parcheggi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa al paragrafo 5) per 3.400 posti auto circa; quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.47.269. Una porzione di edificio in Milano via Manzoni di mq.1.300 circa ad uso residenziale concessa in locazione, degli immobili in Milano, Marentino e Genova da riqualificare e locare. Tra gli investimenti immobiliari vi sono anche le aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO), Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria complessiva di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo.

Aree e immobili in trasformazione

Gli immobili del Gruppo IPI oggetto di trasformazione da uffici in appartamenti da vendere, sono Palazzo Novecento a Torino, 5 appartamenti di Palazzo Lagrange a Torino e l'immobile in Firenze via del Campofiore

Palazzo Gualino o Palazzo Novecento è stato acquistato a fine anno 2016, costruito fra il 1928 e il 1930 su progetto degli architetti Pagano e Levi-Montalcini, è uno degli edifici più importanti dell'architettura moderna razionalista italiana. L'intervento di riqualificazione con la formazione

di 43 appartamenti, è stato ultimato nel dicembre 2018, ha salvaguardato la bellezza dell'edificio aggiornandone le esigenze funzionali e trasformandone la destinazione da direzionale in residenziale. Palazzo Novecento è tra i primi interventi in Italia a perseguire la certificazione LEED for Homes Multifamily Midrise, con l'intento di garantire elevati standard di sostenibilità energetica ed ambientale, e con l'obiettivo di raggiungere il livello di certificazione Gold. Sono stati conclusi preliminari di vendita di circa l'85% del valore dell'immobile e alla fine del 2018 sono stati stipulati già gran parte degli atti di vendita condizionati alla prelazione ex lege 42/2004 essendo vincolato come immobile storico. Gli atti di verificata condizione e consegna degli appartamenti sono avvenuti da fine febbraio 2019 in poi.

In merito all'immobile in Firenze, via del Campofiore, già ad uso uffici pubblici ma vuoto da anni, dopo che a dicembre 2017 è stata firmata la Convenzione con il Comune è stato ottenuto nell'estate 2018 il permesso di costruire, per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in residenziale. Le superfici oggetto di cambio d'uso sono mq.4.811 di cui 3.400 circa residenziali per 46 appartamenti, mentre le superfici residue sono destinate a box e posti auto, cantine e spazi comuni. A dicembre 2018 sono iniziati i lavori edili finanziati con un mutuo bancario già concesso.

Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata Agire S.r.l.(società partecipata da IPI per il 75,98% risultante dalla fusione di IPI Servizi s.r.l.-Groma s.r.l.–ArcoTecnica s.r.l. oltre a Rethink) e ArcoEngineering s.r.l. (partecipata da IPI per il 70%). L'attività è la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata.

Dopo le fusioni avvenute nel 2017, tra IPI Servizi – Groma, a fine 2018 vi è stata l'incorporazione di ArcoTecnica e ReThink. Così facendo IPI ha costituito un soggetto anzitutto indipendente rispetto alle SGR e agli investitori e in grado di essere, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nelle attività di *property e project management, advisory, due diligence, valuation, development management*.

Una piattaforma informatica progettata e sviluppata *in house*, frutto dell'esperienza in oltre venti anni di gestione integrata degli immobili da parte della incorporata Groma, è lo strumento che qualifica AGIRE nei confronti dei *competitors*.

I principali servizi offerti da AGIRE, nell'ambito della gestione immobiliare sono:

- *Property management*, servizi di assistenza e coordinamento per il mantenimento del valore immobiliare, locazione, gestione, amministrazione, di beni immobili di qualsiasi tipo
- *Due Diligence* tecnico-documentali, per una completa identificazione dei beni immobiliari
- Servizi di Progettazione Integrata
- *Project & Development Management*, dalla pianificazione urbanistica al completamento delle attività amministrative e realizzative in progetti di sviluppo immobiliare
- *Construction Management*, Direzione Lavori e Direzione di Cantiere, anche con presidio continuo delle attività realizzative
- Servizi di Acquisto e Appalto, svolti direttamente o in nome e per conto della mandante
- *Facility & Global Service*
- *Building Management*, servizi integrati all'edificio, allo spazio e alle persone
- Amministrazione di condomini e consorzi

Infine, AGIRE offre servizi nell'ambito dell'advisory e del management:

- Studi di fattibilità per l'individuazione delle migliori strategie di sviluppo nelle operazioni immobiliari
- Ristrutturazione e dismissione di portafogli immobiliari
- Definizione ed implementazione delle strategie di valorizzazione del portafoglio anche in *temporary management*
- Servizi di consulenza strategica e direzionale
- Analisi di mercato e studi di fattibilità
- Analisi di *highest and best use*
- Valutazioni immobiliari di singole unità, immobili cielo-terra, portafogli immobiliari di tutte le destinazioni d'uso
- Esperti indipendenti nelle valutazioni di portafogli
- Valutazioni e perizie estimative di immobili, patrimoni immobiliari e/o aree o iniziative di sviluppo con la formulazione di un giudizio di stima/valore per diverse finalità e scopi

- *Advisory e Asset management*, gestione di progetti di valorizzazione
- Consulenza in fase di Investimento e Disinvestimento immobiliare

Alcuni dati, esposti nella tabella seguente, rappresentano l'attività del mondo AGIRE nei servizi integrati per l'immobiliare:

Dati 2018	
	TOTALE
Unità immobiliari residenziali gestite	6.795
Unità immobiliari non residenziali gestite	21.232
Mq gestiti	4.738.281
Numero contratti di locazione gestiti	3.611
Valore Complessivo canoni di locazione gestiti	226.970.728
Oneri accessori gestiti	28.023.898
Valore Patrimonio in gestione	1.999.221.561
Patrimonio Valutato di terzi	294.000.000
Patrimonio Valutato di IPI	315.000.000

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata IPI Intermediazione S.r.l. che opera sul territorio nazionale con proprie strutture operative in Roma, Milano, Genova, Torino, Bologna, Padova, Napoli aperta nel settembre 2018, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione.

L'intermediato nel 2018 è stato di 100 milioni di euro rispetto ai 116 milioni di euro del 2017. Le provvigioni maturate sono state 3,2 milioni di euro (3,8 milioni di euro nel 2017) di cui 2,8

milioni (3,2 milioni del 2017) verso soggetti terzi cioè non verso società del Gruppo IPI. Il calo di fatturato è connesso alla riorganizzazione della Filiale di Milano, principale mercato in Italia. L'attività nel corso del 2018 è stata caratterizzata da un forte riconoscimento di IPI Intermediazione come operatore professionale nell'ambito della commercializzazione di cantieri e frazionamenti, segmento di mercato nel quale sono stati ricevuti incarichi per un valore superiore ai 100 milioni di euro, sia da clienti istituzionali che privati, L'evoluzione è nel potenziamento delle filiali ed apertura a Roma anche nel segmento residenziale. Nelle filiali sarà mantenuta la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente. L'investimento poi in piattaforme gestionali e di marketing, oltre che in strumenti informatici, sono elementi che favoriranno la crescita anche in termini di quote di mercato.

La mediazione creditizia

Esercitata da ImutuiPI, regolarmente iscritta all'OAM, finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2018 ha intermediato mutui e finanziamenti per 23 milioni di euro rispetto ai 30 milioni di euro del 2017.

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 Double Tree by Hilton Turin Lingotto, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel 2018, nonostante l'avvio della gestione con la catena DoubleTree by Hilton che ha comportato l'uscita per alcuni mesi dai circuiti di prenotazione, i ricavi sono incrementati e sono stati mantenuti i margini rispetto all'esercizio precedente, con un'evoluzione dell'attività che si vede in crescita e positiva, grazie al positivo contributo che è poi derivato dall'essere parte della catena Hilton.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2018 il personale del Gruppo è composto da 303 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2018	31.12.2017
• Attività Immobiliari	207	195
• Attività Mediazione creditizia	2	2
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	90	75
Totale Generale	303	276

Organico per categoria	31.12.2018	31.12.2017
• Dirigenti	13	12
• Impiegati	204	187
• Operai/Portieri	86	77
Totale Generale	303	276

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" con età media di circa 44,4 anni. Le società del Gruppo IPI sono in linea con le più recenti disposizioni in materia di collocamento mirato (e quindi di assunzioni obbligatorie) e in materia di politiche sociali: un dato rilevante in particolare è la prevalenza del numero delle donne che sono il 52% circa dei dipendenti.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da

Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione per n. 34 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 90 dipendenti addetti al servizio di hotellerie che rispondono al C.C.N.L. Federturismo - Confindustria - Aica.

L'attività formativa del personale è proseguita in un'ottica di aggiornamento delle procedure: formazione in materia di riforma sul lavoro, di valutazione immobiliare, formazione specifica per i dipendenti che svolgono attività di mediazione creditizia.

Le società di servizi immobiliari hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2015.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenziano in Lingotto Hotels S.r.l. un caso di infortunio sul lavoro; due in AGIRE S.r.l., tutti di lieve entità.

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

Contenzioso

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

- 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 (poi fallita) 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 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 condannando il professionista alla rifusione delle spese legali a favore di quest'ultima. Lo stesso professionista ha impugnato la sentenza nei confronti di tutti i convenuti e la causa è attualmente in attesa di decisione.

- 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. Il procedimento è attualmente in appello – in attesa di decisione - avendo IPI impugnato la pronuncia di primo grado di rigetto delle domande proposte. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non essendo stato ancora redatto né un progetto di bonifica ma nemmeno un piano di caratterizzazione completo.
- E' ancora pendente l'appello 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.
- A seguito del licenziamento per giustificato motivo oggettivo di un dipendente avente mansioni di portiere, Agire s.r.l. è stata evocata in giudizio con la richiesta di reintegro del posto di lavoro, avendo il dipendente impugnato il provvedimento giuslavoristico. Il procedimento non ha ancora esperito la fase conciliativa avanti il Tribunale di Roma non essendovi stata ancora la prima udienza.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

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

- a) A seguito delle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza nel 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni a IPI s.p.a. e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. (successivamente incorporata in IPI S.p.A.) di ineducibilità di costi, di interessi e valore di cessione di contratti di leasing, per un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro, a fronte del quale furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2008 e precedenti di 6,7 milioni di euro.

Nell'ambito delle medesime attività istruttorie, nel 2009 venne contestata l'elusività delle operazioni di conferimento e cessioni di aziende avvenute nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.; di conseguenza nel dicembre 2009 e gennaio 2010 la Società ricevette avvisi di accertamento di imposte di oltre 21,4 milioni di euro.

Furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI ed ISI presentano ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse il ricorso della Società 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 mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentò appello e, con sentenza del 2013, la Commissione Tributaria Regionale ribaltò il giudizio della Commissione Provinciale confermando l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

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

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 33,9 milioni.

Il rischio per la Società, nel caso in cui la Cassazione dovesse confermare il giudizio della Commissione Regionale, è di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale è appostato in bilancio, senza che ciò costituisca riconoscimento delle pretese dell'Agenzia delle Entrate che sono contestate, un fondo rischi di circa 13,9 milioni

- b) Nel dicembre 2011 sono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. 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 impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. 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 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, ha comunicato 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 ricorso in Commissione Tributaria confidando che, al termine del 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.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza sono ritornate nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803 ed è già stata parzialmente versata. In ottobre 2013 l'Ufficio ha

notificato alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, ha confermato le decisioni della Commissione Provinciale. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione, tuttora pendente.

Il rischio per la Società potrebbe essere quello di perdere la disponibilità di perdite fiscali pregresse di Euro 34,9 milioni, che non sarebbero più utilizzabili in compensazione di redditi futuri.

- c) Nel dicembre 2010 furono notificati dall'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento riferiti all'esercizio 2005, con i quali veniva contestata l'indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. A seguito di ricorso, la Commissione Tributaria Provinciale ha riconosciuto 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 ritiene congruo il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

In relazione al contenzioso di Lingotto Hotels, il ricorso in appello dell'Ufficio fiscale nel mese di novembre 2013 è stato respinto.

L'Agenzia delle Entrate, tramite l'Avvocatura dello Stato, ha proposto ricorso per Cassazione; la società ha presentato controricorso.

Quanto al contenzioso relativo a Frala (incorporata in IPI), la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel gennaio 2012, IPI e l'Ufficio hanno presentato appello. In relazione ad 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. La Commissione Tributaria Regionale con sentenza del dicembre 2013 ha 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.

- d) A novembre 2011 è stato notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai soli fini IVA per l'esercizio 2006 con il quale è stata recuperata l'imposta sui costi ritenuti non inerenti e documentati nell'esercizio 2005 (di cui al contenzioso di cui già si è detto). La Commissione Tributaria Provinciale con Sentenza del aprile 2014 ha accolto integralmente il ricorso della società. L'Ufficio fiscale ha appellato la sentenza e la Commissione Tributaria Regionale con sentenza depositata nel settembre 2017 ha respinto l'appello dell'Ufficio.

L'Avvocatura dello Stato ha depositato nel marzo 2018 ricorso per Cassazione della sentenza della Commissione Tributaria Regionale. Ricorso pendente.

- e) Nel mese di ottobre 2016 è stato notificato a MANZONI 44 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto d'immobili stipulato il 13 ottobre 2010. Con tale atto la società aveva riscattato da società di leasing un compendio immobiliare costituito da immobili strumentali ed abitativi, beneficiando – relativamente agli immobili abitativi - della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili nell'arco di un triennio.

L'Ufficio fiscale ha ritenuto di carattere elusivo la rivendita delle due unità immobiliari di carattere abitativo a favore della società del gruppo GHIAC s.r.l. in quanto l'operazione sarebbe stata priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito. La società ha presentato il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi).

Con Sentenza del giugno 2017, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso della Società che ha richiesto ed ottenuto il rimborso delle somme pagate.

Nel mese di ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate di Torino ha notificato a Ghiac S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute sull'atto di acquisto di immobili stipulato in data 11 ottobre 2013 (venditrice Manzoni 44 S.r.l.). La Società aveva beneficiato della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili abitativi nell'arco di un triennio.

Le maggiori imposte richieste in pagamento sono in questo caso dovute (non essendosi realizzata alcuna vendita degli immobili abitativi nell'arco di un triennio) e sono state versate in data 5 dicembre 2017 (Euro 834.954,62).

Ghiac ha presentato ricorso in data 21 dicembre 2017 al fine di evitare che le richieste pervenute da due distinti Uffici in relazione alla medesima fattispecie concretizzino un'indebita duplicazione d'imposta.

L'Ufficio fiscale ha depositato presso la Commissione Provinciale di Torino in data 15 febbraio 2018, le proprie controdeduzioni al ricorso.

L'Udienza di trattazione in Commissione Tributaria Provinciale di Torino è stata fissata per il giorno 26 marzo 2019.

- f) Nel mese di febbraio 2019 è stato presentato ricorso avverso un avviso di accertamento del gennaio 2019 notificato ad IPI S.p.A. avente ad oggetto l'IMU versata nel 2013 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'imposta richiesta in pagamento ammonta a Euro 13mila circa. Non è stato appostato alcun accantonamento a fondo rischi.

- g) In data 3 aprile 2017 è stato notificato a carico di PROGETTO 101 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto di alcune unità immobiliari "al rustico" (cioè in corso di definizione) stipulato il 27 ottobre 2016.

L'Ufficio fiscale ha preteso il pagamento delle imposte ipocatastali benché la transazione fosse stata assoggettata ad IVA.

La società ha presentato il ricorso in data 26 maggio 2017, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio delle imposte accertate in pendenza di giudizio (Euro 34.000), oltre a sanzioni e interessi.

In data 11 aprile 2018 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino ha respinto il ricorso con la Sentenza n. 414/18 depositata in data 9 maggio 2018, condannando la società a rifondere l'Ufficio fiscale le spese di giudizio liquidate forfettariamente in Euro

2.000.

In data 7 dicembre 2018 la società ha notificato all'Ufficio il ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 414/18, costituendosi ritualmente in giudizio.

L'Ufficio ha depositato le proprie controdeduzioni all'appello in data 23 gennaio 2019 presso la Commissione Tributaria Regionale del Piemonte.

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali dando applicazione anche al GDPR. Non essendo più tenuta non ha elaborato il documento programmatico sulla sicurezza

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

	2018	2017	2017 rideterminato
<i>Importi in migliaia di euro</i>			
Vendite immobili	1.985	5.694	5.694
Canoni di locazione	8.500	8.516	8.516
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.794	11.308	11.308
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.058	3.484	3.484
Prestazioni alberghiere	12.536	11.973	11.973
Recupero spese	1.609	1.307	1.307
Ricavi	43.482	42.282	42.282
Altro	2.517	1.761	1.761
Altri ricavi	2.517	1.761	1.761
VALORE DELLA PRODUZIONE	45.999	44.043	44.043
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	15.437	(3.156)	(3.156)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	32.240	22.821	22.821
Costo del Personale	14.918	11.890	11.890
Altri costi operativi	2.909	3.668	3.668
Accantonamento fondi	511	181	181
TOTALE COSTI	50.578	38.560	38.560
Rilascio fondi	44	300	300
Margine operativo lordo (EBITDA)	10.902	2.627	2.627
Ammortamenti	2.312	2.688	1.597
Investimenti immobiliari			
Minusvalenze (Plusvalenze)			
Risultato operativo	8.590	(61)	1.030
Proventi (oneri) finanziari	(7.211)	(3.049)	(3.049)
Proventi (oneri) straordinari	-	-	-
Risultato Ante Imposte	1.379	(3.110)	(2.019)
Imposte	(319)	3.662	3.418
Azionisti di minoranza			
Utile (perdita) di periodo	1.060	552	1.399

Si rimanda ai commenti di pag. 9 e seguenti

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2018	2017	2017 rideterminato
Rimanenze	33.442	142.652	142.652
Crediti Commerciali	11.464	11.633	11.633
Debiti Commerciali	14.337	9.599	9.599
Capitale Circolante Netto Operativo	30.569	144.686	144.686
Altre Attività Correnti	8.175	7.359	7.359
Altre Passività Correnti	15.821	12.639	12.639
Capitale Circolante Netto	22.923	139.406	139.406
Immobilizzazioni Materiali	44.578	44.609	44.609
Immobilizzazioni Immateriali	7.968	7.574	7.574
Investimenti Immobiliari	224.938	68.122	99.444
Partecipazioni	826	6	6
Crediti a lungo termine	84	80	80
Attività per imposte anticipate		6.365	-
Totale Attivo Immobilizzato	278.394	126.756	151.713
TFR e Altri fondi relativi al personale	4.257	4.415	4.415
Fondo imposte differite	2.349	-	2.349
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	17.851	17.063	17.063
Totale Fondi	24.457	21.478	23.827
Capitale Investito Netto	276.860	244.684	267.292
Patrimonio Netto	105.891	83.326	105.934
Totale Patrimonio Netto	105.891	83.326	105.934
<i>Cassa e Banche</i>	(12.379)	(15.526)	(15.526)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(2.178)	(4.708)	(4.708)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	140.785	144.734	144.734
<i>Debiti finanziari a breve</i>	28.633	19.750	19.750
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	16.108	17.108	17.108
Indebitamento Finanziario Netto	170.969	161.358	161.358

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

<u><i>Analisi strutturale o per margini</i></u>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2018	2017
AF = Attività fisse		278.394	126.756
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		33.442	142.652
LD = Liquidità differite (crediti)		21.817	23.700
LI = Liquidità immediate		12.379	15.526
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		105.891	83.326
PF = Passività fisse		182.583	183.320
PC = Passività correnti		57.558	41.988
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		346.032	308.634
TP = Totale passività		346.032	308.634
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		67.638	181.878
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	172.503	- 43.430
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		10.080	139.890
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	-	23.362	- 2.762

<u><i>Analisi per indici</i></u>		€/000	
	Formula	2018	2017
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,04	2,10
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,38	0,66
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,75	2,18
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,44	0,37
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,18	4,33
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,59	0,93
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,79	3,63
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,25	2,38
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,01	0,01
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,02	0,00
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,20	0,00
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,25	0,07
Efficienza			
Giorni d'incasso		96	100
Giorni di pagamento		162	154

I ricavi totali sono in linea con quello dello scorso esercizio. Tra i ricavi per vendita immobili, non sono stati rilevati circa 23 milioni di vendite realizzate dalla controllata Progetto 101 in quanto gli atti di vendita, stipulati a dicembre 2018, erano condizionati al mancato esercizio del diritto di prelazione della Sovrintendenza e quindi non essendoci stata consegna e passaggio dei rischi in carico all'acquirente, non sono stati rilevati nel 2018 i ricavi, in conformità ai principi contabili adottati. L'incremento dei ricavi per servizi immobiliari rispetto al 2017, è

esclusivamente dipendente dal diverso perimetro nei due esercizi per le intervenute fusioni per incorporazione di Groma, ArcoTecnica e Rethink. I ricavi da canoni di locazione sono sostanzialmente invariati non essendo ancora a regime i nuovi contratti di locazione di uffici al Lingotto conclusi nel corso del 2018 che invece contribuiranno nel 2019. La contrazione dei ricavi da intermediazione è riconducibile alla mancata performance su alcune delle principali piazze.

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 negativa per 171,0 milioni di euro al 31 dicembre 2018 ha avuto un peggioramento rispetto ai 161,4 milioni di euro del 2017

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2018	31.12.2017
A.	Cassa	61	76
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	12.318	15.450
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.178	4.708
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	14.557	20.234
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate		
F.	Debiti bancari correnti	(8.938)	(7.956)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(19.695)	(11.794)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	-	-
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(28.633)	(19.750)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.076)	484
K.	Debiti bancari non correnti	(140.785)	(144.734)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(16.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(156.893)	(161.842)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(170.969)	(161.358)

La variazione è da imputare agli investimenti sostenuti per i lavori di ristrutturazione di Palazzo Novecento e degli uffici al Lingotto, l'acquisto di ReThink, alla sottoscrizione dell'aumento di capitale della società Leopoldine SpA e all'adozione dell'IFRS 9.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2018 del 4%.

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

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2018	2017
Vendite immobili	1.985	843
Canoni di locazione	1.645	2.165
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		
Recupero spese	288	100
Ricavi	3.918	3.108
Altro	701	2.118
Altri ricavi	701	2.118
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.619	5.226
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	4.233	(1.838)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.716	3.143
Costo del Personale	1.756	1.696
Altri costi operativi	623	621
Accantonamento fondi	19	22
TOTALE COSTI	5.114	5.482
Rilascio fondi		292
Margine operativo lordo (EBITDA)	3.738	(1.802)
Ammortamenti	80	72
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(210)	(2.456)
Risultato operativo	3.448	(4.330)
Proventi (oneri) finanziari	(3.328)	(109)
Imposte	1.426	5.731
Utile (perdita)	1.546	1.292

Stato Patrimoniale riclassificato

Importi in migliaia di euro

	2018	2017
Rimanenze	-	60.375
Crediti Commerciali	2.741	1.073
Debiti Commerciali	2.495	1.427
Capitale Circolante Netto Operativo	246	60.021
Altre Attività Correnti	4.519	3.536
Altre Passività Correnti	3.239	3.335
Capitale Circolante Netto	1.526	60.222
Immobilizzazioni Materiali	147	190
Immobilizzazioni Immateriali	86	13
Investimenti Immobiliari	64.608	
Partecipazioni	45.288	42.208
Crediti a lungo termine	73	76
Attività per imposte anticipate	6.900	6.900
Totale Attivo Immobilizzato	117.102	49.387
TFR	423	465
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.141	12.441
Altre passività a lungo termine	2.767	2.093
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	15.331	14.999
Capitale Investito Netto	103.297	94.610
Patrimonio Netto	68.044	67.522
Totale Patrimonio Netto	68.044	67.522
<i>Cassa e Banche</i>	(1.042)	(7.405)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(90.035)	(93.604)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	95.236	95.359
<i>Debiti finanziari a breve</i>	14.986	15.630
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	16.108	17.108
Indebitamento Finanziario Netto	35.253	27.088

<u>Analisi strutturale o per margini</u>			
Importi in migliaia di euro		2018	2017
AF = Attività fisse		117.102	49.387
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		-	60.375
LD = Liquidità differite (crediti)		97.295	98.213
LI = Liquidità immediate		1.042	7.405
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		68.044	67.522
PF = Passività fisse		127.635	127.466
PC = Passività correnti		19.760	20.392
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		215.439	215.380
TP = Totale passività		215.439	215.380
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		98.337	165.993
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	49.058	18.135
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		78.577	145.601
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		78.577	85.226

<u>Analisi per indici</u>	€/000		
	Formula	2018	2017
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,67	3,95
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,58	1,37
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,86	1,90
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,46	0,46
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	4,98	8,14
Indice di liquidità	LI+LD/PC	4,98	5,18
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,43	2,90
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,09	2,20
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,02	0,02
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,02	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,88	(1,34)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,95	(0,52)
Efficienza			
Giorni d'incasso		255	126
Giorni di pagamento		335	166

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 2018 della Capogruppo è negativa **per 35,3 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 27,1 milioni di euro del 2017. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)		31.12.2018	31.12.2017
A.	Cassa	-	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	1.042	7.405
	- di cui v/parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	647	2.598
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	1.689	10.003
E.	Crediti finanziari correnti	28.165	28.886
	- di cui v/parti correlate	28.165	28.886
	- di cui v/terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(1.846)	(1.512)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(6.286)	(7.530)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(6.854)	(6.588)
	- di cui v/parti correlate	(6.854)	(6.588)
	- di cui v/terzi	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(14.986)	(15.630)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	14.868	23.259
K.	Debiti bancari non correnti	(95.236)	(95.359)
L.	Crediti finanziari non correnti	61.223	62.120
	- di cui v/parti correlate	61.223	62.120
M.	Altri debiti non correnti	(16.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(50.121)	(50.347)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(35.253)	(27.088)

La variazione è da imputare in prevalenza agli effetti dell'acquisto delle partecipazioni.

Nel corso dell'esercizio 2018 IPI ha rimborsato del prestito obbligazionario 7% 2014-21 euro 9,1 milioni di cui euro 5,1 milioni anticipatamente rispetto alla scadenza, avendo voluto liberare l'immobile in Firenze, oggetto di ristrutturazione trasformazione e vendita, che era costituito in garanzia del prestito.

Andamento società controllate*

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

AGIRE S.R.L. – CONTROLLATA DA IPI PER IL 75,98%, PARTECIPATA DALLA CASSA GEOMETRI AL 14,52%, DA ATG GROUP SRL AL 5,97% E DAL MANAGEMENT PER IL 3,53%

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

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	15.696	6.479	9.217
Altri Proventi	845	349	496
EBITDA	22	399	(377)
EBIT	(1.288)	(167)	(1.121)
Risultato ante imposte	(1.255)	(80)	(1.175)
Utile (Perdita)	(1.282)	(219)	(1.063)

Nel corso del 2018 IPI S.p.A. ha completato il programma di aggregazione di società di servizi integrati per l'immobiliare, già iniziato nel precedente esercizio, per costituire attorno a sé un soggetto, unico e indipendente rispetto a SGR e altri Investitori, che fosse tra i principali operatori del mercato italiano per organizzazione, dimensioni e professionalità, capace di rispondere a tutte le richieste di servizi per il *real estate*: *property*, *project management* e *development*, *due diligence*, *advisory* e *asset management*.

Con atto notarile in data 23 luglio 2018 la Società ha incorporato ArcoTecnica S.r.l. con effetto giuridico dal 31 luglio 2018 ed effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2018. In realtà già da mesi le società operavano come un'unica entità. La fusione ha rappresentato un ulteriore passo nel processo di consolidamento promosso da IPI, che ha acquisito e poi aggregato attorno alla ex IPI Servizi S.r.l. prima Groma ed poi ArcoTecnica, costituendo quindi AGIRE, alla quale è funzionalmente aggregata anche ArcoEngineering, altra società controllata da IPI.

Nel mese di luglio 2018 nell'ambito di un accordo concluso con IPI S.p.A. ha acquistato il 66.66% di ReThink Italy S.r.l. – società anch'essa attiva nei servizi tecnici per l'immobiliare (in particolare *due-diligence*, *project* e *property management*) e cresciuta rapidamente conseguendo brillanti risultati.

Si è poi perfezionato con l'incorporazione di ReThink Italy S.r.l. in AGIRE S.r.l. con atto notarile del 14 dicembre 2018, efficacia giuridica dal 31 dicembre 2018 e effetti contabili e fiscali a far data dal 1 luglio 2018. L'obiettivo ora è di gestire l'integrazione tra le diverse anime e competenze che sono state aggregate. Il management ha una partecipazione *single digit* nella Società, venendo così ad abbinare le funzioni di tecnico con quelle di manager e socio.

AGIRE S.r.l. è una società operativa in tutti i servizi immobiliari, fatta eccezione per le attività di *agency* esercitata da un'altra società del Gruppo IPI. L'attività prevalente è il *property management* (comprensiva dei correlati servizi tecnici e consulenziali), intesa in senso lato come servizio di gestione globale, continuativa e integrata di immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato dell'immobile, degli utilizzi e gli andamenti di mercato, per ottenere la massima redditività possibile e, nel tempo, un incremento di valore degli immobili gestiti.

I principali servizi offerti da AGIRE S.r.l. nell'ambito della gestione immobiliare possono essere così elencati:

- *Due Diligence* tecnico-documentali, per una completa identificazione dei beni immobiliari
- *Project & Development Management*, dalla pianificazione urbanistica al completamento delle attività amministrative e realizzative in progetti di sviluppo immobiliare
- *Construction Management*, Direzione Lavori e Direzione di Cantiere, anche con presidio continuo delle attività realizzative
- Servizi di Acquisto e Appalto, svolti direttamente o in nome e per conto della mandante
- Studi di fattibilità per l'individuazione delle migliori strategie di sviluppo nelle operazioni immobiliari
- Ristrutturazione e dismissione di portafogli immobiliari

- Definizione ed implementazione delle strategie di valorizzazione del portafoglio anche in *temporary management*
- Servizi di consulenza strategica e direzionale
- Analisi di mercato e studi di fattibilità
- Analisi di *highest and best use*
- Valutazioni immobiliari di singole unità, immobili cielo–terra, portafogli immobiliari di tutte le destinazioni d'uso
- Valutazioni e perizie estimative di immobili, patrimoni immobiliari e/o aree o iniziative di sviluppo con la formulazione di un giudizio di stima/valore per diverse finalità e scopi
- *Advisory e Asset management*, gestione di progetti di valorizzazione
- Consulenza in fase di Investimento e Disinvestimento immobiliare
- Property management, servizi di assistenza e coordinamento per il mantenimento del valore immobiliare, locazione, gestione, amministrazione, di beni immobili di qualsiasi tipo
- Facility & Global Service
- Building Management, servizi integrati all'edificio, allo spazio e alle persone
- Amministrazione di condomini e consorzi

Nel 2018 l'attività di gestione tecnico/amministrativa (*property management*) ha riguardato complessivamente 28.027 unità immobiliari delle quali quasi il 24% riguardano la tipologia residenziale; la superficie totale é pari a circa mq.4,7milioni. I contratti di locazione gestiti complessivamente sono stati 3.611 per un volume di canoni in gestione pari ad oltre 226 milioni di euro l'anno ed oneri accessori per oltre 28 milioni di euro.

La valutazione di immobili ha riguardato patrimoni per un valore di 600 MI di euro. Sono stati gestiti 11 immobili in rimpossesso per un valore di 3 MI di euro e 12 edifici con la formula contrattuale global service. Infine sono stati gestiti 55 complessi immobiliari in condominio oltre a 20 centri commerciali.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è positiva per un importo di 3,5 milioni di euro, rappresentato per il 90% da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la Controllante IPI e da titoli detenuti per trading.

ARCOENGINEERING S.R.L. – CONTROLLATA DA ISI AL 70% - PARTECIPATA DA ATG GROUP SRL AL 30%

La società è specializzata nelle due diligence e project management, nel pilotage nei centri commerciali, nella progettazione impiantistica, nella direzione e nel controllo dei costi di costruzione e di gestione, nella riqualificazione di immobili.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.738	2.883	(145)
Altri Proventi	21	39	(18)
EBITDA	183	202	(19)
EBIT	169	183	(14)
Risultato ante imposte	159	198	(39)
Utile (Perdita)	87	131	(44)

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per un importo di 20 mila euro, riferita alle sole posizioni debitorie e di liquidità del sistema bancario.

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, Roma, Genova, Bologna Padova e Napoli. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 34 persone. A fine 2018 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 440 milioni di euro di vendite e per 14 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	3.175	3.703	(528)
Altri Proventi	210	101	109
EBITDA	(819)	219	(1.038)
EBIT	(832)	158	(990)
Risultato ante imposte	(796)	197	(993)
Utile (Perdita)	(796)	138	(934)

Il decremento dei ricavi è riconducibile per la gran parte dalla riorganizzazione della Filiale di Milano, principale mercato in Italia.

Il risultato d'esercizio ne è quindi conseguenza avendo mantenuto la struttura e proseguito nell'espansione delle filiali sul territorio con l'apertura di Napoli.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è positiva per un importo di 2.294 mila euro, rappresentata oltre il 93% 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 proprietaria di unità immobiliari del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 a destinazione terziario e residenziale.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	131	2.821	(2.690)
Altri Proventi	482	3	479
EBITDA	(360)	(1.084)	724
EBIT	296	(1.085)	1.381
Risultato ante imposte	(47)	(1.461)	1.414
Utile (Perdita)	(65)	(1.461)	1.396

Nell'esercizio, si è proseguito con il programma di locare ad uso transitorio gli appartamenti ristrutturati. Tutte le unità sono state locate. Considerando la posizione dell'immobile e il positivo andamento delle locazioni, si è ritenuto opportuno procedere nella ristrutturazione di un altro piano con la formazione di tre nuovi appartamenti.

Il miglioramento è legato sia ai canoni di locazione incassati, sia al ripristino del valore dell'immobile, precedentemente svalutato, sulla base del fair value e a un rimborso da parte dell'Agenzia delle entrate per un contenzioso vinto.

La Società ha in essere con una banca un'apertura di credito ipotecaria di circa 6 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 7,9 milioni di euro rispetto agli 8 milioni dell'esercizio precedente. Il 28% è rappresentato da un debito di conto corrente di corrispondenza in essere con la controllante.

ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – IPI S.P.A. CONTROLLA IL 100%, CON UNA PARTECIPAZIONE DIRETTA DEL 97,56% E TRAMITE LINGOTTO HOTELS SRL IL 2,44%

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna in gran parte locato e in Firenze da ristrutturare e convertire in residenze, ed è unico socio delle società Lingotto Parking S.r.l., Lingotto 2000 S.p.A oltre a possedere il 70% della società ArcoEngineering S.r.l..

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	1.050	1.050	0
Altri Proventi	0	4	(4)
EBITDA	553	567	(14)
EBIT	(176)	567	(743)
Risultato ante imposte	(759)	(2.054)	1.295
Utile (Perdita)	(1.000)	(2.088)	1.088

I ricavi nel 2018 derivano solo dalla locazione dell'immobile in Bologna, non essendoci state vendite di immobili. Per l'attività di valorizzazione dell'immobile di Firenze, è stata avviata nel dicembre 2018 la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti, intervento finanziato con un mutuo bancario.

L'allineamento al valore di mercato dell' immobile in Bologna ha comportato la svalutazione di 1 milione che ha assorbito gli effetti positivi della gestione e dei dividendi ricevuti dalle controllate.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 49 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 22,4 milioni di euro (scadenza 31.12.2031) e per la restante parte dal debito finanziario di 26,8 milioni verso la controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2019 si prevede di proseguire nella ristrutturazione del fabbricato in Firenze, che si conta di ultimare entro giugno 2020, e nel frattempo procedere alla commercializzazione degli appartamenti in Firenze, e alla locazione anche dello spazio vuoto dell'immobile in Bologna.

Sulle partecipazioni di ISI, mentre non si prevedono cambiamenti rispetto alla Lingotto Parking e Lingotto 2000, può essere che la partecipazione in ArcoEngineering venga trasferita nell'ambito del Gruppo ad AGIRE per omogeneità di business.

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

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" di Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	5.116	5.144	(28)
Altri Proventi	17	0	17
EBITDA	2.475	2.834	(359)
EBIT	2.453	1.872	581
Risultato ante imposte	1.983	1.447	536
Utile (Perdita)	1.279	931	348

I ricavi 2018 per canoni di locazioni sono in linea rispetto a quelli dell'esercizio precedente. Al 31.12.2018 la superficie locabile è di mq 7.100 circa (mq.6.500 uffici, mq.600 magazzini) pari al 15% della superficie complessiva degli uffici. Nel corso del 2018 sono stati locati mq.9.000 circa e sono stati investiti oltre 2 milioni per la riqualificazione degli spazi che sono stati locati. Le nuove locazioni genereranno ricavi nel 2019. Trattative sono ora in corso per nuove locazioni.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 negativa per 52.6 milioni di euro è rappresentata principalmente dal debito verso la capogruppo IPI e dal mutuo di 3,9 milioni di euro con Banco BPM.

L'evoluzione dell'attività è nella direzione di concludere nuovi contratti di locazione per gli uffici.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – 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 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	1.680	1.537	143
Altri Proventi	299	130	169
EBITDA	587	137	450
EBIT	460	59	401
Risultato ante imposte	429	60	369
Utile (Perdita)	253	(12)	265

I ricavi 2018 si sono incrementati del 9% circa rispetto al 2017. Il miglioramento degli indicatori è legato all'incremento dei ricavi, a una plusvalenza legata alla vendita di alcuni spazi e alla riduzione del canone di concessione che viene corrisposto alla Città di Torino in forza della convenzione conclusa a marzo 2018 che prevede l'uso gratuito di 600 posti auto (sugli oltre 3.400 disponibili) da parte degli abbonati al trasporto pubblico, a fronte di una proporzionale riduzione del canone di concessione pagato al Comune. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 0,7 milioni di euro, rappresentata per il 50% dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI e per la restante parte dal debito di 0,3 milioni di euro per un mutuo bancario. L'evoluzione dell'attività è positiva vedendo sia un incremento degli abbonamenti per la presenza di più persone negli uffici al Lingotto per le nuove locazioni, sia per un accordo con la Città di Torino per un diverso calcolo del canone di concessione, che sarà in parte collegato agli incassi, ma che comporterà una riduzione appunto del canone di concessione per la Lingotto Parking.

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

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi dei marchi internazionali NH e Hilton.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	12.657	11.914	743
Altri Proventi	186	204	(18)
EBITDA	2.873	2.888	(15)
EBIT	1.704	2.068	(364)
Risultato ante imposte	1.529	1.845	(316)
Utile (Perdita)	1.033	1.250	(217)

L'esercizio 2018 si è chiuso con ricavi in crescita dello 6,2% e con un EBITDA della gestione alberghiera in linea con lo scorso esercizio, per effetto del lento avvio dell'Hilton per essere rimasto fuori – in relazione allo startup con la nuova catena alberghiera - dei sistemi di prenotazione per un paio di mesi. Ha iniziato a performare a partire da settembre recuperando, negli ultimi quattro mesi dell'anno, il ritardo accumulato sui ricavi e sui margini. L'esercizio si chiude con un utile di 1.033 mila euro rispetto a un utile di 1.250 mila euro nel 2017 per maggiori ammortamenti e svalutazioni.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 5,2 milioni di euro rispetto ai 7 milioni dello scorso esercizio.

L'evoluzione prevedibile della gestione riguarderà la strategia commerciale per far crescere il tasso di occupazione ed il ricavo per camera disponibile, migliorando così i margini anche in considerazione della diversificazione dei marchi.

ImutuiPI S.r.l. ha come oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia ai sensi del D.Lgs 141/2010.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	289	363	(74)
Altri Proventi	27	0	27
EBITDA	(109)	(95)	14
EBIT	(111)	(125)	14
Risultato ante imposte	(111)	(125)	14
Utile (Perdita)	(111)	(125)	14

La Società – focalizzata nella intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – opera nelle aree di Torino e Milano. Nel 2018 ha intermediato 23 milioni di euro rispetto ai 30 milioni di euro del 2017. I ricavi sono diminuiti del 20%.

L'azione sui costi ha mantenuto il margine operativo lordo (EBITDA) al livello dello scorso esercizio.

L'ulteriore incremento dei ricavi per ottenere un risultato positivo passa da un aumento dei collaboratori sul territorio e una maggior sinergia con la intermediazione immobiliare che continua ad essere l'obiettivo.

Nel corso del 2018 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa

GHIAC S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di alcuni piccoli appartamenti, dell'immobile in Milano via Manzoni, 44 concessi in locazione per esigenze transitorie.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Ricavi	84	2.128	2.096
Variazioni di magazzino	1	7	7
EBITDA	(6)	(331)	325
EBIT	517	(330)	847
Risultato ante imposte	231	(585)	816
Utile (Perdita)	230	(585)	815

Il risultato dell'esercizio è determinato dal ripristino del valore dell'immobile considerati i valori di mercato, non essendoci state vendite nel corso dell'esercizio (mentre nel 2017 vi era stata una vendita). La società ha in essere un mutuo ipotecario di circa 3 milioni di euro, assunto per finanziare l'acquisto. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 6,5 milioni di euro.

Le prospettive sono di miglioramento considerando le nuove locazioni.

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

La società è proprietaria di un'area edificabile in Pavia, parte di un più vasto piano integrato nell'ambito del quale TorinoUno ha titolo per realizzare mq.28.000 di superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale e residenziale.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	
EBITDA	(48)	(55)	7
EBIT	1.092	(55)	1.147
Risultato ante imposte	556	(610)	1.166
Utile (Perdita)	556	(610)	1.166

Lo sviluppo edilizio è fermo per inadempimento del proprietario della maggior parte dell'area ad effettuare la bonifica della stessa anche per conto di TorinoUno come da impegni che erano stati assunti nei confronti del soggetto che ha venduto poi l'area al Gruppo IPI. Nel corso del 2018 sono state riviste le stime sul valore e hanno permesso un parziale ripristino di valore.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 10 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per 8,1 milioni di euro.

L'utile dell'esercizio 2018 è dato dal parziale ripristino di valore sull'area al netto degli oneri finanziari.

PROGETTO 101 S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di uno storico immobile in Torino, noto come Palazzo Novecento simbolo dell'architettura razionalista, nel quale sono stati realizzati 43 appartamenti con una SLP di circa mq. 6.000. Progetto101 è altresì proprietaria di cinque appartamenti sempre a Torino, tutti acquistati negli ultimi mesi del 2016 e ristrutturati tra il 2017 e il 2018. I lavori di ristrutturazione sono stati ultimati a dicembre 2018 e le vendite tra preliminari e atti condizionati hanno raggiunto l'85% del valore complessivo di vendita. Gli effetti economici delle vendite si realizzeranno nel 2019, alla stipula degli atti di avveramento della condizione di mancato esercizio della prelazione ex lege da parte dello Stato e degli enti territoriali che ne hanno diritto, con contestuale consegna e passaggio del rischio agli acquirenti.

Andamento economico del 2018:

Importi in €/000	2018	2017	Delta
Variazioni di magazzino	7.909	3.432	4.477
EBITDA	320	(146)	430
EBIT	320	(146)	430
Risultato ante imposte	(119)	(438)	319
Utile (Perdita)	(126)	(438)	312

I ricavi dalle vendite saranno rilevati nel 2019 con un margine positivo

Per i lavori si è ottenuto un finanziamento e linee di credito per le fidejussioni.

LEOPOLDINE S.p.A. – Agricoltura e Turismo S.r.l. – EPF Agency S.r.l. – Progetto 1002 S.r.l.

IPI ha una partecipazione del 10%, acquisita nel 2018 mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato, investendo oltre 809mila euro. Il 90% del capitale è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera.

Leopoldine è proprietaria di 21 immobili di tipo rurale, di cui 9 “Leopoldine” edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare per lo più ad uso ricettivo e turistico detti edifici che hanno una superficie di pavimento di oltre mq.20.000. L’evoluzione e la realizzazione di un resort o un albergo diffuso nella Villa e due leopoldine, per i quali ci sono già impegni di acquisto, è il primo obiettivo. La società ha chiuso il suo primo esercizio con un utile di 869mila euro,

IPI S.p.A. detiene una partecipazione del 20% in Agricoltura & Turismo srl che a sua volta ha una partecipazione del 27% circa in Tenuta del Cicalino s.r.l. un’azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

EPF Agency s.r.l. (unico socio IPI s.p.a.) è una società immobiliare che si è impegnata ad acquistare 4 appartamenti in costruzione a Bologna per un importo di 1 milione di euro. Nel 2018 ha sottoscritto preliminari e versato caparre e acconti per oltre 500 mila euro.

Progetto 1002 Srl è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI s.p.a.) che non ha esercitato alcuna attività.

IPI inoltre ha partecipazioni in consorzi e società consortili (Consorzio Lingotto, FCA Security)

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. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2018 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, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 205 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 43 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, AGIRE s.r.l ha prestato servizi tecnici immobiliari, a condizioni di mercato, per un corrispettivo di euro 131 mila..

Rapporti tra IPI s.p.a. e le sue controllate

Nel 2018 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 760 migliaia di euro, di cui per aree in service 148 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 445 migliaia di euro; servizi di asset management per 20 mila euro; Costi per 618 mila euro, di cui per consulenze 446 mila euro, canoni di locazione per 170 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.660 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 838 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 822 migliaia di euro;

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 79 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, al 31/12/2018 ammontano a 6,0 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 31/12/2018 ammontano a 1.071 mila euro sorti nell'ambito dei rapporti commerciali.

I Crediti Finanziari e la liquidità al 31/12/2018 ammontano a 89,4 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 18,3 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 27,3 milioni di euro comprensivi degli interessi;

I Debiti Finanziari al 31/12/2018 ammontano a 9,1 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 piani di stock option ma in un patto parasociale che riguarda AGIRE S.r.l. è previsto un long term incentive plan da emettere. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto in Nota integrativa del Bilancio consolidato.

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. L'obiettivo principale di tali strumenti è di

finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi.

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, l'evoluzione della posizione finanziaria e del contenzioso anche tributario.

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare, salvo ribadire che nei mesi di febbraio e marzo 2019 si sono concluse le vendite con incasso del prezzo degli appartamenti in Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange.

La gestione nel 2019 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili per i quali si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità, sia del mondo AGIRE sia dell'agency, brokerage e advisory immobiliare, si esplichino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2018 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 1.546.336,33;
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 77.316,82 alla riserva legale e i residui euro 1.469.019,51 a parziale copertura della perdite degli esercizi precedenti.

Con l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2018 viene a scadenza l'incarico alla Società di Revisione. Vi invitiamo pertanto a conferire nuovo incarico sulla base della proposta del Collegio Sindacale.

Torino, 22 marzo 2019

Il Consiglio di Amministrazione



Villa Monplaisir - Marentino (TO)



IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2018

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	86	13
		86	13
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	147	190
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		147	190
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	38.108	-
- Beni in locazione finanziaria	5	26.500	-
		64.608	-
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	45.288	42.208
- Partecipazioni in imprese controllate		44.468	42.208
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
- Partecipazioni in altre imprese		820	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	61.223	62.120
Di cui v/parti correlate		61.223	62.120
Crediti vari e altre attività non correnti	8	73	76
Di cui v/parti correlate			
		106.584	104.404
Attività per imposte anticipate	9	6.900	6.900
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		178.325	111.507
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	-	60.375
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		7.260	4.609
- Crediti per lavori su commessa			
- Crediti commerciali	11	2.741	1.073
Di cui v/parti correlate		2.258	168
- Crediti vari e altre attività correnti	12	4.519	3.536
Di cui v/parti correlate		2.946	1.023
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	647	2.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	28.165	28.886
Di cui v/parti correlate		28.165	28.886
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1.042	7.405
Di cui v/parti correlate		3	73
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		37.114	103.873
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		215.439	215.380

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(8.550)	(8.883)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.030)	(6.965)
- Utili (perdite) del periodo		1546	1292
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		68.044	67.522
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		111.344	112.467
- Debiti finanziari	16	95.236	95.359
- Passività per locazioni finanziarie	16	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	423	465
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.141	12.441
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.767	2.093
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		126.675	127.466
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		14.981	15.630
- Debiti finanziari	20	13.983	14.673
<i>Di cui v/parti correlate</i>		9.094	6.588
- Passività per locazioni finanziarie	20	998	957
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		5.739	4.762
- Debiti commerciali	21	2.495	1.427
<i>Di cui v/parti correlate</i>		910	56
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	3.244	3.335
<i>Di cui v/parti correlate</i>		330	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		20.720	20.392
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		147.395	147.858
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		215.439	215.380

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
Ricavi	24	3.737	3.108
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	882	2.118
<i>Di cui v/parti correlate</i>		761	903
Totale ricavi e proventi operativi		4.619	5.226
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.735)	(3.143)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(879)	(853)
Costi del personale	27	(1.756)	(1.696)
Altri costi operativi	28	(623)	(621)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	(36)
Accantonamento fondi	29	0	(22)
Rilascio fondi	30	0	292
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	4.233	(1.838)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		3.738	(1.802)
Ammortamenti	32	(80)	(72)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(210)	(2.456)
RISULTATO OPERATIVO		3.448	(4.330)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	34	1.733	5.114
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.660	1.304
Oneri finanziari	34	(5.061)	(5.223)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(80)	(139)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		120	(4.439)
Imposte sul reddito del periodo	35	1.426	5.731
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		1.546	1.292
Altre componenti del conto economico complessivo			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		6	2
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1.547	1.739
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(1.611)	(1.365)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(58)	376
Utile (perdita) complessivo di periodo		1.488	1.668

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	(52.681)	(7.339)	35.556	67.705
Destinazione del risultato d'esercizio 2016			1.777				33.779		(35.556)	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1.851)					(1.851)
Utile (perdita) di periodo									1.292	1.292
Altri utili (perdite) complessivi						2		374		376
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	2	-	374	1.292	1.668
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.031	-	(4.814)	(199)	(18.902)	(6.965)	1.292	67.522
Retifica alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 9							(314)			(314)
Saldo rideterminato al 1 gennaio 2018	82.078	-	15.031	-	(4.814)	(199)	(19.216)	(6.965)	1.292	67.208
Destinazione del risultato d'esercizio 2017			64				1.228		(1.292)	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(651)	6		(65)		(710)
Utile (perdita) di periodo									1.546	1.546
Altri utili (perdite) complessivi										-
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.546	1.546
Saldo al 31 dicembre 2018	82.078	-	15.031	-	(5.465)	(193)	(19.216)	(7.030)	2.838	68.044

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		7.405	35.153
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		1.546	1.292
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico		5.061	5.403
- Proventi finanziari di conto economico		(1.733)	(5.114)
- Ammortamenti		80	72
- Rilascio fondi , accantonamento fondi			(194)
- (Ripristini) / Svalutazioni partecipazioni		510	2.156
- Imposte sul reddito		(1.426)	(5.731)
Oneri finanziari pagati		(4.801)	(5.723)
Proventi finanziari incassati		1.789	1.530
Imposte pagate		(1.137)	(2.521)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		(5.993)	
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(36)	22
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(2.634)	8.284
- Rimanenze nette		1.765	1.838
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		3.539	(1.841)
- Fondo imposte ed altri fondi		(300)	(393)
Totale		(3.770)	(919)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(3.590)	(9.681)
- Immobilizzazioni immateriali		(100)	(18)
- Immobilizzazioni materiali		(15)	(109)
- Beni in locazione finanziaria			
- Titoli		(82)	(4.455)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita			
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			
- Beni in locazione finanziaria			
- Titoli		1.977	4.630
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi			
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(1.810)	(9.633)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento / decremento di altri crediti finanziari	37.1	704	(2.547)
Incremento / decremento di altri debiti finanziari	37.1	2.513	(3.143)
Assunzione nuovi finanziamenti	37.1	8.743	1.501
Rimborso dei finanziamenti	37.1	(12.743)	(13.007)
Aumento Capitale			
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		(783)	(17.196)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(6.363)	(27.748)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		1.042	7.405

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 – Centro Polifunzionale Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare attivo nella gestione integrata e valorizzazione di immobili di terzi quali investitori istituzionali, aziende, operatori e privati, nonché proprietario di un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito da aree e immobili da trasformare e sviluppare.

Una parte importante dell'attività è ancora rappresentata da 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 31.12.2018 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2019.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% 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 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.

Il bilancio della IPI S.p.A. sarà disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

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

La valuta del bilancio è l'Euro. Ove non diversamente indicato di seguito, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria 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 sviluppo e trasformazione 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 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 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
- le note esplicative che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio è stato redatto utilizzando il criterio di valutazione al costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale
- investimenti immobiliari (in seguito al cambio di principio contabile descritto alla nota 2.6)

2.3 Uso delle stime e valutazioni

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 (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) 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, la valutazione delle imposte anticipate e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

Determinazione del fair value

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

Le poste valutate al fair value sono 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 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

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 esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, 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 o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

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 (WACC) del debito e del capitale proprio al lordo delle imposte e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio operativo, il rischio finanziario e il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito.

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).

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, la società valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, la società utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

Per quanto riguarda le passività da aggregazione aziendale il valore delle put option dei soci di minoranza è calcolato come attualizzazione del valore stimato dalla put al momento del suo esercizio.

2.4 Sintesi dei principali principi 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 iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte 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 definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

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

A partire da questo esercizio (si veda il paragrafo "2.6 Cambiamenti dei principi contabili") gli investimenti immobiliari sono valutati inizialmente al costo e successivamente al fair value, rilevando eventuali variazioni nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

L'utile o la perdita derivante dalla cessione di un investimento immobiliare (determinato come la differenza tra il valore di realizzo e il valore contabile) viene rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il fair value si basa su di una stima effettuata da un perito esterno in possesso di riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

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 controllate

Sono imprese controllate quelle in cui si ha il potere di determinare le scelte strategiche al fine di ottenerne i relativi benefici. Si presume l'esistenza del controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili.

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto eventualmente ridotto a seguito della presenza di perdite durevoli di valore determinate applicando il cosiddetto "impairment test". Qualora successivamente le perdite di valore vengano meno o si riducano è rilevato a conto economico un ripristino di valore nei limiti del costo.

Partecipazioni in società collegate

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

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, la società determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta 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, la società 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 della società.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

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 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 della più piccola unità generatrice di flussi di cassa largamente indipendenti 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 la società 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 per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il valore di un'attività precedentemente svalutata 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.

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.

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione

I crediti commerciali e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando il Gruppo diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Fatta eccezione per i crediti commerciali che non contengono una significativa componente di finanziamento, le attività finanziarie sono valutate inizialmente al fair value più o meno, nel caso di attività o passività finanziarie non valutate al FVTPL (Fair Value Through Profit & Loss), i costi dell'operazione direttamente attribuibili all'acquisizione o all'emissione dell'attività finanziaria. Al momento della rilevazione iniziale, i crediti commerciali che non hanno una significativa componente di finanziamento sono valutati al loro prezzo dell'operazione.

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Al momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in base alla sua valutazione: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) - titolo di debito; FVOCI – titolo di capitale; o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le attività finanziarie non sono riclassificate successivamente alla loro rilevazione iniziale, salvo che il Gruppo modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tal caso, tutte le attività finanziarie interessate sono riclassificate il primo giorno del primo esercizio successivo alla modifica del modello di business.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al costo ammortizzato se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

– l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è il possesso delle attività finanziarie finalizzato alla raccolta dei relativi flussi finanziari contrattuali; e

– i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al FVOCI se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

– l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita delle attività finanziarie; e

– i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Al momento della rilevazione iniziale di un titolo di capitale non detenuto per finalità di trading, il Gruppo può compiere la scelta irrevocabile di presentare le variazioni successive del fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo. Tale scelta viene effettuata per ciascuna attività.

Tutte le attività finanziarie non classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, come indicato in precedenza, sono valutate al FVTPL. Sono compresi tutti gli strumenti finanziari derivati (si veda nel seguito). Al momento della rilevazione iniziale, il Gruppo può designare irrevocabilmente l'attività finanziaria come valutata al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio se così facendo elimina o riduce significativamente un'asimmetria contabile che altrimenti risulterebbe dalla valutazione dell'attività finanziaria al costo ammortizzato o al FVOCI.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono

	rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Attività finanziarie – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Il Gruppo classificava le proprie attività finanziarie in una delle categorie seguenti:

- finanziamenti e crediti;
- investimenti posseduti sino a scadenza;
- attività finanziarie disponibili per la vendita; e
- attività finanziarie al FVTPL e, nell'ambito di detta categoria:
 - possedute per negoziazione;
 - strumenti di copertura; o
 - designate al FVTPL.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Valutate al fair value e le eventuali sue variazioni, che includono anche i dividendi o gli interessi, erano rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura si veda in seguito.
Investimenti posseduti sino a scadenza	Valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.
Finanziamenti e crediti	Valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Attività finanziarie disponibili per la vendita	Valutate al fair value e le sue eventuali variazioni, diverse dalle perdite per riduzione di valore, dagli interessi attivi e dalle differenze di cambio sugli strumenti di debito erano rilevate tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentate nella riserva di valutazione al fair value. Quando un'attività finanziaria veniva eliminata contabilmente, l'importo della perdita o dell'utile cumulativo veniva riclassificato dal patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio.
---	--

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

Le passività finanziarie sono classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVTPL. Una passività finanziaria viene classificata al FVTPL quando è posseduta per la negoziazione, rappresenta un derivato o è designata come tale al momento della rilevazione iniziale. Le passività finanziarie al FVTPL sono valutate al fair value e le eventuali variazioni, compresi gli interessi passivi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre passività finanziarie sono valutate successivamente al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli interessi passivi e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, così come gli eventuali utili o perdite derivanti dall'eliminazione contabile.

Per informazioni sulle passività finanziarie designate come strumenti di copertura si veda oltre.

Eliminazione contabile

Attività finanziarie

Le attività finanziarie vengono eliminate dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse scadono, quando i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari nell'ambito di un'operazione in cui sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria sono trasferiti o quando il Gruppo non trasferisce né mantiene sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria e non mantiene il controllo dell'attività finanziaria.

Nel caso di operazioni che prevedono il trasferimento di attività rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, ma il Gruppo mantiene tutti o sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dall'attività trasferita, le attività trasferite non sono eliminate contabilmente.

Passività finanziarie

Il Gruppo procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. Il Gruppo elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività

modificata sono sostanzialmente diversi. In tal caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

La differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta e il corrispettivo versato (comprese le attività non rappresentate da disponibilità liquide trasferite o le passività assunte) è rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Il Gruppo utilizza gli strumenti finanziari derivati per coprire la propria esposizione al rischio di tasso d'interesse. I derivati incorporati sono separati dal contratto primario e contabilizzati separatamente quando il contratto primario non costituisce un'attività finanziaria e quando vengono soddisfatti determinati criteri.

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati inizialmente al fair value. Dopo la rilevazione iniziale, i derivati sono valutati al fair value e le relative variazioni sono solitamente contabilizzate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il Gruppo designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, il Gruppo documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

Copertura flussi finanziari

Quando uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari, la parte efficace delle variazioni del fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentata nella riserva di copertura dei flussi finanziari. La parte efficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato che viene rilevata nelle altre componenti del conto economico complessivo è limitata alla variazione cumulata del fair value dello strumento coperto (al valore attuale) dall'inizio della copertura. La parte inefficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata immediatamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se la copertura cessa di soddisfare i criteri di ammissibilità o lo strumento di copertura è venduto, giunge a scadenza o è esercitato, la contabilizzazione delle operazioni di copertura cessa prospetticamente. Quando

cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per le coperture di flussi finanziari, l'importo accumulato nella riserva di copertura dei flussi finanziari rimane nel patrimonio netto fino a quando, nel caso di copertura di un'operazione che comporta la rilevazione di un'attività o una passività non finanziaria, è incluso nel costo dell'attività o della passività non finanziaria al momento della rilevazione iniziale o, nel caso delle altre coperture di flussi finanziari, è riclassificato nell'utile/(perdita) dell'esercizio nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri attesi coperti hanno un effetto sull'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se non si prevedono più futuri flussi finanziari coperti, l'importo deve essere riclassificato immediatamente dalla riserva per la copertura di flussi finanziari nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Il criterio applicato alle informazioni comparative relative al 2017 è analogo a quello adottato per il 2018.

Perdite di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Il Gruppo rileva dei fondi svalutazione per le perdite attese su crediti relative a:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- titoli di debito valutati al FVOCI; e
- attività derivanti da contratto.

Il Gruppo valuta i fondi svalutazione a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, fatta eccezione per quanto indicato di seguito, per i dodici mesi successivi:

- titoli di debito con un rischio di credito basso alla data di chiusura del bilancio; e
- altri titoli di debito e conti correnti bancari il cui rischio di credito (ossia il rischio di inadempimento che si manifesta lungo la vita attesa dello strumento finanziario) non è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

I fondi svalutazione dei crediti commerciali e delle attività derivanti da contratto sono sempre valutati a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, il Gruppo considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni

quantitative e qualitative e le analisi, basate sull'esperienza storica del Gruppo, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

Le perdite attese su crediti di lunga durata sono le perdite attese su crediti derivanti da tutte le possibili inadempienze lungo la vita attesa di uno strumento finanziario.

Le perdite attese su crediti a 12 mesi sono le perdite attese su crediti derivanti da possibili inadempienze nell'arco di dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio (o entro un periodo più breve se la vita attesa di uno strumento finanziario è inferiore a 12 mesi).

Il periodo massimo da prendere in considerazione nella valutazione delle perdite attese su crediti è il periodo contrattuale massimo durante il quale il Gruppo è esposto al rischio di credito.

Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esisteva un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita era 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 era ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita era rilevato a conto economico.

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie disponibili per la vendita erano rilevate riclassificando l'ammontare della perdita complessiva cumulata nella riserva di valutazione al fair value del patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio. Tale perdita complessiva era pari alla differenza tra il costo di acquisizione, al netto di eventuali rimborsi della quota capitale e dell'ammortamento, e il fair value corrente, dedotta qualsiasi perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Se, in un esercizio successivo, il fair value di un titolo di debito disponibile per la vendita che aveva subito una perdita per riduzione

di valore aumentava e l'aumento poteva essere attribuito oggettivamente a un evento intercorso dopo la rilevazione della perdita per riduzione di valore, tale perdita veniva ripristinata, rilevando l'effetto nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le perdite per riduzione di valore rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio relative a strumenti rappresentativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non erano invece ripristinate con effetti nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando la società 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 la società 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. La società ha 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

Si veda oltre la nota 2.6 con riferimento al riconoscimento dei ricavi da contratti con i clienti.

INTERESSI ATTIVI

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 imponibili, 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 imponibili 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 deducibili 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.

2.5 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

Di seguito sono indicati i nuovi principi applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2018 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato

IFRS 16 LEASING

L'IFRS 16 sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 Leasing, l'IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing, il SIC-15 Leasing operativo—Incentivi e il SIC-27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

L'IFRS 16 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita per le entità che applicano l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 o che già lo applicavano.

L'IFRS 16 introduce un unico modello di contabilizzazione dei leasing nel bilancio dei locatari secondo cui il locatario rileva un'attività che rappresenta il diritto di utilizzo del bene sottostante e una passività che riflette l'obbligazione per il pagamento dei canoni di locazione. Sono previste delle esenzioni all'applicazione dell'IFRS 16 per i leasing a breve termine e per quelli di modico valore. Le modalità di contabilizzazione per il locatore restano simili a quelle previste dal principio attualmente in vigore, ossia il locatore continua a classificare i leasing come operativi o finanziari.

Il Gruppo ha concluso una valutazione preliminare degli effetti potenziali sul bilancio consolidato, ma non ha ancora completato un'analisi più dettagliata. Gli impatti effettivi dell'applicazione dell'IFRS 16 sul bilancio del periodo di prima applicazione dipenderanno dalle condizioni economiche future, compresi il tasso di finanziamento al 1° gennaio 2019, la composizione del portafoglio di leasing del Gruppo a tale data, una più recente valutazione del Gruppo circa l'esercizio o meno delle eventuali opzioni di rinnovo dei leasing e la misura in cui il Gruppo deciderà di avvalersi degli espedienti pratici e delle esenzioni.

Allo stato attuale, l'effetto più significativo che ci si attende consiste nella rilevazione da parte del Gruppo di nuove attività e passività per i leasing operativi.

Inoltre, la natura dei costi relativi ai suddetti leasing muterà quando l'IFRS 16 andrà a sostituire la contabilizzazione a quote costanti dei costi per leasing operativi con l'ammortamento del diritto d'uso e gli oneri finanziari sulle passività di leasing.

Non sono previsti impatti significativi per i leasing finanziari del Gruppo.

Altri principi

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.

- IFRIC 23 Uncertainty over Tax Treatments.
- Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9).

Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato, gli organi competenti dell'Unione Europea non avevano ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dei nuovi principi e modifiche:

- Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28).
- Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19).
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle – various standards.
- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards.
- IFRS 17 Insurance Contracts.

2.6 Cambiamenti dei principi contabili

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

La società ha deciso di adottare a partire dal presente esercizio il modello di valutazione al fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari in quanto ritiene che questo meglio rappresenti il modello di business adottato permettendo una migliore rappresentazione contabile degli effetti delle transazioni poste in essere.

Tale cambiamento di principio non ha effetti con riferimento all'esercizio comparativo in quanto non vi erano alla data del 1 gennaio 2017 immobili classificati in tale categoria.

IFRS 15 RICAVI DA CONTRATTI CON I CLIENTI

Dal 1 gennaio 2018 il Gruppo ha adottato il nuovo principio IFRS 15. Il principio, emesso dallo IASB nel maggio 2014 e modificato nell'aprile 2016, introduce un quadro generale per stabilire se, quando e in quale misura, avverrà la rilevazione dei ricavi. Il principio ha sostituito i criteri di rilevazione enunciati nello IAS 18 Ricavi, nello IAS 11 Lavori in corso su ordinazione e nell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela.

In particolare, l'IFRS 15 introduce un nuovo modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

- identificazione del contratto con il cliente;
- identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- determinazione del prezzo della transazione;
- allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni contrattuali;
- rilevazione del ricavo al soddisfacimento delle obbligazioni contrattuali.

Non sono emersi impatti derivanti dalla prima applicazione del nuovo standard IFRS 15 e, pertanto, nessuna variazione è stata necessaria alla riserva di utili o perdite e quindi al Patrimonio Netto derivante dall'adozione del nuovo principio.

A partire dall'esercizio 2018, i ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. Il Gruppo, che generalmente opera come principal, rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (point in time).

L'IFRS 15 non ha avuto effetti significativi sui criteri di valutazione del Gruppo in relazione agli altri flussi di ricavi.

IFRS 9 STRUMENTI FINANZIARI

L'International Accounting Standards Board ha pubblicato nel luglio 2014 la versione definitiva dell'IFRS 9 Strumenti finanziari.

i. Classificazione – Attività finanziarie

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Il principio classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) d'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono eliminate.

ii. Perdite per riduzione di valore – Attività finanziarie e attività derivanti da contratto

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderate in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applicherà alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e per le attività derivanti da contratto.

iii. Classificazione – Passività finanziarie

L'IFRS 9 mantiene in sostanza le disposizioni dello IAS 39 per la classificazione delle passività finanziarie che non sono detenute per finalità di trading o per le quali non venga esercitata la 'fair value option'.

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

L'IFRS 9 prevede che il Gruppo si assicuri che le relazioni di hedge accounting siano in linea con gli obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio e che applichi, alla valutazione dell'efficacia della copertura, un approccio più qualitativo e previsionale. Inoltre, l'IFRS 9 introduce nuove disposizioni che riequilibrano le relazioni di copertura e vietano l'interruzione volontaria dell'hedge accounting. Secondo il nuovo modello, è possibile che più strategie di gestione del rischio, in particolare quelle che comprendono la copertura di una componente di rischio (diversa dal rischio di cambio) di un elemento non finanziario, siano idonee ai fini dell'hedge accounting. Ad oggi il Gruppo non copre tali componenti di rischio.

v. Informativa di bilancio

L'IFRS 9 richiede una nuova e approfondita informativa di bilancio, in particolare in merito all'hedge accounting, al rischio di credito e alle perdite attese su crediti.

vi. Metodo di prima applicazione

I cambiamenti dei principi contabili derivanti dall'adozione dell'IFRS 9 sono stati applicati in maniera retroattiva, fatta eccezione per quanto riportato di seguito.

– Il Gruppo si è avvalso dell'esenzione che consente di non rideterminare le informazioni comparative degli esercizi precedenti relative alle disposizioni in materia di classificazione e di valutazione (comprese le perdite per riduzione di valore). Le differenze tra i valori contabili delle attività e delle passività finanziarie derivanti

dall'adozione dell'IFRS 9 sono rilevate tra gli utili portati a nuovo e le riserve al 1° gennaio 2018. Dunque, in linea generale, le informazioni presentate per il 2017 non riflettono le disposizioni dell'IFRS 9, bensì quelle dello IAS 39.

– Le valutazioni seguenti sono state effettuate sulla base dei fatti e delle circostanze in essere alla data di prima applicazione:

- Definizione del modello di business nel quale rientra un'attività finanziaria.

- Designazione e revoca delle designazioni precedenti di alcune attività e passività finanziarie nella categoria FVTPL.

- Designazione di alcuni titoli di capitale non detenuti per finalità di trading nella categoria FVOCI

– Quando un titolo di debito è a basso rischio di credito alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 9, il Gruppo ha considerato che il rischio di credito dell'attività non sia aumentato significativamente dopo la rilevazione iniziale.

– Le variazioni alle disposizioni in materia di hedge accounting sono state applicate in maniera prospettica.

– Tutte le relazioni di copertura designate in conformità allo IAS 39 al 31 dicembre 2017 soddisfacevano le disposizioni in materia di hedge accounting previste dall'IFRS 9 al 1° gennaio 2018 e, pertanto, rappresentano delle relazioni di copertura in continuità.

vii. effetti dell'adozione dell'IFRS 9

L'effetto dell'applicazione dell'IFRS9 al 1 gennaio 2018 è stato pari a circa 0,3 milioni ed è determinato dall'impatto sul valore attuale dei flussi di cassa della modifica, avvenuta nell'esercizio precedente, dei termini contrattuali di un finanziamento, che secondo lo IAS39 era da riconoscersi lungo la durata del residuo del finanziamento mentre ai sensi del nuovo IFRS9 sarebbe stato iscritto a conto economico nell'esercizio in cui è avvenuta la rinegoziazione del contratto di finanziamento, e dall'attualizzazione dei flussi di cassa del finanziamento infruttifero concesso a Lingotto 2000 S.p.A..

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1 Leasing Operativi

Impegni finanziari al 31.12.2018				
TOTALE PASSIVO			TOTALE ATTIVO	
AFFITTO		0,00	Locazioni attive	8.910.287,00
	entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	1.655.044,00
	oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	4.705.500,00
	oltre 5 anni	0,00	oltre 5 anni	2.549.743,00
LOCAZIONE AUTOVETTURE		233.965,70		
	entro 12 mesi	146.855,00		
	oltre 12 mesi	87.110,70		
	oltre 5 anni	0,00		
ALTRI NOLEGGI		200.211,00		
	entro 12 mesi	66.737,00		
	oltre 12 mesi	133.474,00		
	oltre 5 anni	0,00		
TOTALE		434.176,70		

3.2 Stagionalità

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

3.3 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

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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.18
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.578	100	-	-	-	1.678
Diritti di licenza, concessioni	1.488	-	-	-	-	1.488
Altre	63	-	-	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.129	100	-	-	-	3.229
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.565)	-	-	-	(27)	(1.592)
Diritti di licenza, concessioni	(1.488)	-	-	-	-	(1.488)
Altre	(63)	-	-	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.116)	-	-	-	(27)	(3.143)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	13	100	-	-	(27)	86
Diritti di licenza, concessioni	-	-	-	-	-	-
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	13	100	-	-	(27)	86

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita. Gli incrementi più rilevanti sono riferiti alla realizzazione del nuovo sito internet e all'acquisto di licenze software

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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.18
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	108	-	-	-	-	108
Altri beni	1.305	15	(5)	-	-	1.315
Valore lordo attività materiali	1.549	15	(5)	-	-	1.559
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(91)	-	-	-	(6)	(97)
Altri beni	(1.132)	-	-	-	(47)	(1.179)
Fondo amm.to attività materiali	(1.359)	-	-	-	(53)	(1.412)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	17	-	-	-	(6)	11
Altri beni	173	15	(5)	-	(47)	136
Valore netto attività materiali	190	15	(5)	-	(53)	147

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.18
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	530	-	-	-	-	530
Macchine elettroniche d'ufficio	742	13	(5)	-	-	750
Macchinari e apparecchiature varie	33	2	-	-	-	35
Valore lordo altri beni	1.305	15	(5)	-	-	1.315
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(529)	-	-	-	(41)	(570)
Macchine elettroniche d'ufficio	(597)	-	-	-	(6)	(603)
Macchinari e apparecchiature varie	(6)	-	-	-	-	(6)
Fondo amm.to altri beni	(1.132)	-	-	-	(47)	(1.179)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	1	-	-	-	(41)	(40)
Macchine elettroniche d'ufficio	145	13	(5)	-	(6)	147
Macchinari e apparecchiature varie	27	2	-	-	-	29
Valore netto altri beni	173	15	(5)	-	(47)	136

5.2 Investimenti immobiliari

Il modello di business adottato dalla società e volto alla massimizzazione dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, per competere con i mutati paradigmi del mercato, si estrinseca attraverso la messa a reddito o l'apprezzamento volto alla trasformazione e valorizzazione. Questo necessario cambiamento di prospettive trova una migliore rappresentazione nella categoria degli investimenti immobiliari, piuttosto che in quella delle rimanenze, che possono sottintendere un mero intendimento di realizzo attraverso la vendita e non anche un intendimento di valorizzazione o messa a reddito. Immobili o aree sulle quali ci si concentrava quasi esclusivamente per la vendita diventano punti di partenza per un progetto di sviluppo che include logiche sempre più volte alla creazione di valore.

Conseguentemente si sono operate nell'esercizio alcune riclassifiche dalla categoria rimanenze anche in relazione alle mutate condizioni di utilizzo di alcuni immobili.

Allo stesso tempo adottando per la valutazione degli investimenti immobiliari il modello del fair value rispetto al criterio del costo che garantisce una migliore rappresentazione contabile, si è provveduto, come spiegato alla nota 2.6, a modificare il principio contabile relativo. Conseguentemente gli immobili riclassificati in tale categoria sono stati iscritti al loro valore di fair value.

Nella tabella seguente è rappresentato la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17
Saldo al 1 gennaio	-	-
Incrementi	-	-
Trasferimento da immobili, impianti e macchinari	-	-
Trasferimento da rimanenze di magazzino	58.614	-
Variazioni del fair value	5.994	-
Investimenti immobiliari	64.608	-

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

		31.12.2018	31.12.2017
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	S.L.P. in mq
Padova	via Uruguay	5.800	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. An	7.930	7.930
Milano	C.so Magenta	1.754	2.146
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	53.440
Genova	via P.Chiesa	3.600	3.600
Genova	Sampierdarena	-	-
Torino	via Pianezza	10.400	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amed	96	96
Napoli	via Brecc	4.150	4.150

La valutazione del fair value degli immobili è stata predisposta da esperti indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

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

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

	31 dicembre 2018			31 dicembre 2017		
(in migliaia di euro)	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	13.734	11.146	2.588	14.559	11.765	2.794
Leasing immobile Padova	7.335	5.960	1.375	7.785	6.300	1.485
Totale	21.069	17.106	3.963	22.344	18.065	4.279
Ratei			-			-
Totale debiti		17.106	3.963		18.065	4.279
Passività non correnti		16.108			17.108	
Passività correnti		998			957	
Totale debiti		17.106			18.065	
Entro 1 anno	1.700	998	798	1.700	957	743
Tra 1 e 5 anni	6.800	4.387	2.413	8.500	5.434	3.066
Oltre 5 anni	12.569	11.721	748	12.144	11.674	470
Totale debiti	21.069	17.106	3.959	22.344	18.065	4.279

Alla data del 31.12.2018 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 Brecce e Torino via Amedeo.

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2018 ammontano ad euro 44.468 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.18
IPI Intermediazione S.r.l.	2.816			(796)	2.020
Epf Agency S.r.l.	19	190		(16)	193
ISI S.r.l.	10.983				10.983
Manzoni 44 Srl	553			(65)	488
Agire S.r.l. (Agire/ Arcotecnica/ Re Think)	5.564		2.575		8.139
Arcotecnica S.r.l.	1.575		(1.575)		-
Re Think S.r.l.		1.000	(1.000)		-
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233				15.233
Torino Uno S.r.l.	3.196	1.000		556	4.752
ImutuiPI S.r.l.	185	50		(119)	116
Ghiac S.r.l.	-	530		(69)	461
Progetto 101 S.r.l.	1.987				1.987
Progetto 1002 S.r.l.	97			(1)	96
Totale partecipazioni in società controllate	42.208	2.770	-	(510)	44.468

Nel secondo semestre la società Agire S.r.l. ha incorporato la società Arcotecnica S.r.l. e la società Re Think S.r.l. di cui IPI ha acquisito una partecipazione del 66,66% per un valore di 1 milione di euro.

La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate Epf Agency S.r.l., ImutuiPI S.r.l., Torino Uno S.r.l., Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite.

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	2.020	(796)	100%	2.020	2.020	-
Epf Agency S.r.l.	Torino	200	193	(18)	100%	193	193	-
ISI S.r.l.	Torino	410	7.108	(1.000)	97,56%	10.983	6.935	(4.048)
Manzoni 44 Srl	Torino	119	488	(65)	100%	488	488	-
Agire S.r.l. (Agire/ Arcotecnica/ Re Think)	Torino	10.896	9.439	(1.282)	75,98%	8.139	7.172	(967)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	17.615	1.033	100%	15.233	17.615	2.382
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.752	556	100%	4.752	4.752	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	116	(119)	100%	116	116	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	461	230	100%	461	461	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	1.422	(126)	100%	1.987	1.422	(565)
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	100	96	-	100%	96	96	-
Totale		36.884	43.710	(1.587)		44.468	41.269	(3.199)

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 31.12.2018 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile.

Con riferimento a Ghiac S.r.l. si è stornato l'accantonamento del 2017 del fondo rischi su partecipazione nel passivo. Con riferimento ad ISI S.r.l. si ritiene che lo sbilancio non sia indicativo di perdite durevoli di valore per effetto rispettivamente di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri. Con riferimento a Progetto 101 S.r.l. il differenziale verrà recuperato attraverso gli utili generati dalle vendite dell'immobile che si realizzeranno in gran parte nel prossimo esercizio.

6.2 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.18
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	0,052	-	-	0,052
Leopoldine S.p.A.		809,798		809,798
Agricoltura & Turismo S.r.l.		10,000		10,000
Totale partecipazioni in altre imprese	0,057	819,798	-	819,855

E' stata costituita la società Agricoltura & Turismo S.r.l. di cui IPI possiede il 20% del capitale sociale e sono state acquistate quote delle Leopoldine S.p.A. per un valore nominale di 111.100 euro e una partecipazione del 10%.

La partecipazioni in Leopoldine S.p.a. e in Agricoltura & Turismo S.r.l. sono per sviluppare in Toscana, in partnership con società agricole, delle operazioni immobiliari turistico-ricettive e di agriturismo. Leopoldine è proprietaria di 21 casali in Val di Chiana per oltre mq.20.000 di superficie utile completamente da ristrutturare. Il Cicalino partecipata da Agricoltura e turismo è un'azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, ed è proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Credito verso parti correlate	61.223	62.120	(897)
Totale crediti finanziari non correnti	61.223	62.120	(897)

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Restatement IFRS 9	31.12.18
Lingotto 2000 S.p.A.	49.320			(917)	48.403
ISI S.R.L.	12.800				12.800
Totale finanziamenti verso controllate	62.120	-	-	917	61.203
Agricoltura & turismo S.r.l.		20			20
Totale finanziamenti verso correlate	62.120	20	-	917	61.223

La voce crediti verso parti correlate si riferisce a residui finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. regolati per la parte fruttifera d'interessi al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 b.p.

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.

Nell'esercizio è stato riallineata la quota infruttifera del credito vantato verso la società Lingotto 2000 S.p.A. secondo quanto previsto da principio contabile IFRS 9 per l'importo di 917 migliaia di euro.

Il finanziamento ad Agricoltura & Turismo S.r.l. di 20 migliaia di euro è infruttifero.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	73	76	- 3
Totale crediti vari non correnti	73	76	(3)

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Attività per imposte anticipate	6.900	6.900	-
Totale Attività per imposte anticipate	6.900	6.900	-

La fiscalità differita si mantiene in linea con quella dello scorso esercizio ed è riferibile in massima parte a perdite fiscali pregresse. Si segnala che in via prudenziale non sono state rilevate attività per imposte anticipate su altre differenze temporanee del valore di 12,6 milioni e perdite pregresse per 9,2 milioni.

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Il magazzino risulta azzerato in seguito al giroconto ad investimenti immobiliari

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Immobili		60.375	(60.375)
Totale rimanenze	-	60.375	(60.375)

Il valore riclassificato alla voce Investimenti immobiliari a termine esercizio, in seguito a capitalizzazioni per 0,1 milioni e cessioni per 1,9 milioni, è stato pari a 58,6 milioni.

Per il dettaglio degli investimenti immobiliari si rimanda alla nota 5.2.

31.12.2018		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.129
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Pavia	ex Snia	28.600
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Brecc	4.150

La tabella indica gli immobili che sono stati trasferiti alla voce investimenti immobiliari

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.156	1.578	(422)
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
Totale terzi	483	905	(422)
Crediti commerciali controllate	2.258	168	2.090
Totale correlate	2.258	168	2.090
Totale crediti commerciali	2.741	1.073	1.668

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)	31.12.18	31.12.17
Saldo inizio esercizio	673	651
Accantonamenti		22
Utilizzi nell'esercizio		
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	673	673

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Totale crediti a scadere	60	236	(176)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	41	128	(87)
Scaduti da 30 a 60 giorni	18	190	(172)
Scaduti da 60 a 90 giorni	5	89	(84)
Scaduti da 90 a 120 giorni			-
Scaduti da oltre 120 giorni	1.032	935	97
Totale crediti scaduti	1.096	1.342	(246)
Totale crediti commerciali verso terzi	1.156	1.578	(422)

Non è stato stanziato nessun importo al fondo svalutazione crediti.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Crediti tributari	1.368	2.080	(712)
Crediti vari verso controllate	2.946	1.023	1.923
Crediti vari terzi	44	231	(187)
Ratei e risconti attivi	161	202	(41)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	4.519	3.536	983

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
IVA	4	168	(164)
Credito IRES	37	495	(458)
Credito IRAP	29	29	-
Credito d'imposta su TFR			-
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Ritenute acconto	53	160	(107)
Credito Agenzia delle entrate in attesa def. contenz.	1.037	1.020	17
Credito verso erario per imposte differite			-
Totale crediti tributari	1.368	2.080	(712)

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. Nel corso dell'esercizio i crediti per consolidato fiscale sono stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata e risultano composti esclusivamente da quelli che si sono generati nell'esercizio.

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	207	-	207
Ipi Intermediazione S.r.l.	181	31	150
Agire S.r.l.	4	4	-
Lingotto 2000 S.p.A.	999	408	591
Lingotto Hotels S.r.l.	984	520	464
Lingotto Parking S.r.l.	215	60	155
Manzoni 44 S.r.l.	-	-	-
Arcoengineering S.r.l.	56	-	56
Ghiac	-	-	-
Totale crediti da consolidato fiscale	2.646	1.023	1.623
Crediti da IVA di gruppo:			
Lingotto Hotels S.r.l.	23	-	23
Agire Srl	114	-	114
Lingotto Parking S.r.l.	6	-	6
Arcoengineering Srl	91	-	91
IPI Intermediazione S.r.l.	62	-	62
Manzoni 44 S.r.l.	4	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
ISI S.r.l.	-	-	-
Totale crediti da IVA di Gruppo	300	-	296
Totale crediti vari correnti verso controllate	2.946	1.023	1.919

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2017 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local	92	228	(136)
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond	105	283	(178)
Ishares Market Iboxx Euro High	42	327	(285)
QF Mediolanum Re A		29	(29)
Novare	277	1.600	(1.323)
Warrant Novare 2017 2020	131	131	-
Totale crediti finanziari correnti	647	2.598	(1.951)

13.1 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)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Interessi verso controllate	822	787	35
C/C di corrispondenza verso controllate	26.505	27.582	(1.077)
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	838	517	321
Totale crediti finanziari correnti	28.165	28.886	(721)

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

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	356	750	(394)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.177	2.299	(122)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	11.878	12.355	(477)
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	3.156	3.013	143
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	8.732	9.165	(433)
C/C corrispondenza Epf Agency S.r.l.	206		206
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	26.505	27.582	(1.283)

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

Gli interessi sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Interessi Lingotto Parking S.r.l.	14		14
Interessi Epf Agency S.r.l.	4		4
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	71	182	(111)
Interessi ISI S.r.l.	367	254	113
Interessi Ghiac S.r.l.	92	72	20
Interessi Progetto 101 S.r.l.	274	279	(5)
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate	822	787	35
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	157	366	(209)
Interessi ISI S.r.l.	681	151	530
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	838	517	321
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	1.660	1.304	356

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi bancari e postali	1.041	7.402	(6.361)
Denaro e valori in cassa	1	3	(2)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	1.042	7.405	(6.363)

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	3	73	(70)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	3	73	(70)

15. Patrimonio netto

Il Capitale Sociale è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro. La società non ha in essere alcun piano di stock option.

La **Riserva legale** ammonta a 15.095 migliaia.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 7.030 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 dal principio contabile IFRS 9.

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, dagli effetti OCI relativi al Tfr, e dalla riserva negativa riferita al debito per Put-option detenuta dai soci di minoranza delle società Agire S.r.l.. 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.

L'effetto della prima applicazione dell'IFRS 9 è stato iscritto negli **Utili (perdite) portati a nuovo**.

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Utilizzi negli ultimi tre esercizi					
Euro	importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-		-		-
Riserve di utili					
Riserva legale	15.095.835 B		15.095.835		-
Riserva straordinaria	(5.484.663)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(192.600)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(7.029.593)		-		-
Riserve di rivalutazione	-		-		-
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.969.063)		-	-	-
Totali	66.497.982		15.095.835	-	-
Quota non distribuibile			15.095.835		
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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	961		(378)	(138)	445
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	66.296	52	(287)	(2.118)	63.943
Strumenti derivati	7.141			64	7.205
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2027)	6.799			(621)	6.178
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	14.162		(4.947)	(150)	9.065
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)		8.400			8.400
Totale debiti finanziari non correnti	95.359	8.452	(5.612)	(2.963)	95.236

La voce si movimenta principalmente per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi, per la variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura, per il rimborso anticipato del prestito obbligazionario IPI 7% 2014-2021 e per l'emissione del nuovo prestito obbligazionario IPI 5% 2018 – 2023.

La movimentazione del mutuo del Banco BPM già Banco popolare è comprensiva di decremento per 0,6 milioni relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 9.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il Mutuo concesso dal Banco Popolare ora Banco BPM (scadenza 30.11.2030), residui 63,9 milioni garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà, facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto e regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014 – 2021) 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 fideiussione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2018 IPI ha provveduto alla restituzione della seconda quota prevista dal Regolamento oltre a un rimborso anticipato di 8 milioni di euro necessario per liberare dall'ipoteca l'immobile in Firenze di cui sono stati avviati i lavori di trasformazione e vendita degli appartamenti che si andranno a realizzare. L'impatto dell'attualizzazione dei flussi di cassa derivanti dalla modifica del piano di ammortamento conseguente al rimborso anticipato, pari a 40 mila euro, è stato iscritto a Conto economico in accordo con il principio IFRS 9.

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018 – 2023) erogato nel corso dell'esercizio, scadente il 10 gennaio 2023, è remunerato al 5% ed è garantito da Immobili (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Lo strumento derivato è un collar. Il cap è Euribor 3 mesi al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2018 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.205 migliaia di euro con una parte registrata direttamente in una Riserva

specifica del Patrimonio Netto intitolata “Riserva di copertura flussi di cassa”, la cui variazione relativa al 2018 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

16.2 Passività per locazioni finanziarie

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per gli immobili in Marghera e Padova.

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

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	11.149			(642)	10.507
Finanziamento (leasing) immobile Padova	5.957			(356)	5.601
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	17.108	-	-	(998)	16.108

I decrementi sono relativi alla rimodulazione del piano di ammortamento dei leasing. 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)	31.12.17	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventizzazione	Utilizzi	31.12.18
TFR	399		(1)	8		(37)	369
Totale fondo TFR	399	-	(1)	8	-	(37)	369
Fondo premi fedeltà	6						6
Fondo premi anzianità	60	2		(4)		(10)	48
Totale altri fondi relativi al personale	66	2	-	(4)	-	(10)	54
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	465	2	(1)	4	-	(47)	423

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 2017 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	12,37%	5,91%
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 31.12.2018)	0,60%	0,57%
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 Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2018 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 31.12.2018, 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	2018
Costo	-	-	2	2
Oneri finanziari	(1)	-		(1)
Utili/perdite attuariali	-	-	(4)	(4)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	(1)	-	(2)	(3)

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.18	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	-					-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.141			-	-	12.141	12.141	-
Fondo rischi perdita Ghiac	300				(300)	-	-	-
Totale altri fondi rischi	12.441	-	-	-	(300)	12.141	12.141	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.441	-	-	-	(300)	12.141	12.141	-

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.141 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 un residuo di 46 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste del Comune di Pavia, in merito ad una variazione della rendita per il calcolo Ici/Imu;

Per ulteriori informazioni, in relazione a IPI, si veda il paragrafo "Contenzioso" 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)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	33	101	(68)
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	139	-
Altri debiti	2.595	1.853	742
Totale debiti vari e altre passività non correnti	2.767	2.093	674

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio delle opzioni Put accordate ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire per euro 2.661 migliaia registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto. Il valore della put è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

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)	31.12.18	31.12.17	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	9.016	6.496	2.520
Interessi vs controllate	78	92	(14)
Debiti finanziari verso banche	4.872	8.073	(3.201)
Interessi bancari da liquidare	15	6	9
Debiti finanziari per carte di credito	2	6	(4)
Totale debiti finanziari correnti	13.983	14.673	(690)

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

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.135	1.288	847
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	2.511	1.303	1.208
C/C corrispondenza Agire S.r.l.	2.073	2.113	(40)
C/C Arcotecnica S.r.l.		2	(2)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	1.572	1.386	186
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	436	180	256
C/C corrispondenza ImutuiPi S.r.l.	196	137	59
C/C corrispondenza Progetto 1002 Srl	93	87	6
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	9.016	6.496	2.520

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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Banco BPM- (scad. 30/11/2030)	1.997		(1.997)	2.118	2.118
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022) quota a breve	219		(219)	138	138
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018) quota a breve	677		(677)		-
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028) quota a breve	597		(597)	621	621
Banco BPM apertura credito c/c 21586	1.501	344			1.845
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	3.082		(3.082)	150	150
Totale debiti finanziari banche	8.073	344	(6.572)	3.027	4.872

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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	616		(616)	642	642
Finanziamento (leasing) immobile Padova	341		(341)	356	356
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	957	-	(957)	998	998

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2018 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.585	1.366	219
Acconti		5	(5)
Totale debiti comm.li terzi	1.585	1.371	214
Debiti commerciali controllate	740	50	690
Debiti commerciali collegate	170	6	164
Debiti commerciali correlate			-
Totale debiti comm.li correlate	910	56	854
Totale debiti comm.li	2.495	1.427	1.068

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Agire S.r.l.	338		338
Arcoengineering S.r.l.	3		3
IPI Intermediazione S.r.l.	43	42	1
Lingotto Hotels S.r.l.	32	8	24
Lingotto 2000 S.p.A	281		281
Lingotto Parking S.r.l.	25		25
Progetto 1002 S.r.l.	1		1
Torino Uno S.r.l.	17		17
Imutuipi S.r.l.			-
Totale debiti commerciali verso controllate	740	50	690
Mi.mo.se S.p.A. - da fusione	1	1	-
Studio Segre	169	5	164
Totale debiti comm.li correlate	910	56	854

Le transazioni infragruppo durante l'esercizio sono state regolate con l'utilizzo della tesoreria centralizzata.

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

22. Debiti per imposte correnti

Non sussistono debiti per imposte correnti.

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debiti tributari	731	541	190
Debiti tributari (da fusione)	1.168	2.123	(955)
Debiti vari verso controllate	330	-	330
Debiti vs istituti di previdenza sociale	72	59	13
Incentivi all'esodo	30	117	(87)
Debiti diversi	838	396	442
Ratei e risconti passivi	75	99	(24)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	3.244	3.335	(91)

La voce "debiti tributari" pari a euro 731 migliaia al 31 dicembre 2018 è riferita per 468 migliaia all'Imu a saldo e per 208 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.

La voce "debiti tributari (da fusione)" pari a euro 1.168 migliaia al 31 dicembre 2018 è riferita al residuo debito verso l'Agenzia delle Entrate della società Montenapo 15 Srl per l'adesione al verbale di contestazione con il quale è stato rilevato il mancato assoggettamento al regime IVA del reverse charge della fattura di acquisto di contratto di leasing immobiliare con riferimento all'annualità 2011. Risultano ancora da pagare 4 rate di cui l'ultima sarà il 31/01/2020.

La voce “Debiti vari verso controllate ” e’ 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)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	108		108
Imutuipi S.r.l.	13		13
Totale debiti da consolidato fiscale	121	-	121
Debiti da IVA di Gruppo:			
Arcoengineering S.r.l.	50	-	50
IPI Intermediazione S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	22	-	22
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
Progetto 101 S.r.l.	101	-	101
ISI S.r.l.	35	-	35
Manzoni 44 S.r.l.			
Torino Uno S.r.l.	1		
Lingotto Hotels S.r.l.			-
Totale debiti da IVA di Gruppo	209	-	208
Totale debiti vari correnti verso controllate	330	-	329

Nel corso dell’esercizio i debiti da IVA di Gruppo sono stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata.

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debiti verso personale dipendente	138	120	18
Debiti verso organi sociali	-	-	-
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	150		150
Anticipazioni			-
IVA	6	-	6
Altri	507	239	268
Totale debiti diversi	838	396	442

I “debiti verso personale dipendente” al 31 dicembre 2018 sono pari a euro 138 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

Nell’esercizio si è concluso il preliminare di vendita di un’unità immobiliare in Milano C. Magenta n. 83 per il quale è stata incassata la caparra di euro 150 migliaia.

La voce “Altri” recepisce il rimborso delle spese legali di Boccadarno per euro 7 migliaia ed euro 500 migliaia per il saldo dell’acquisto della società Re Think S.r.l..

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 2018 ed al 31 dicembre 2017. Sono escluse le

informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta ragionevole approssimazione del fair value:

31 dicembre 2018	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18		31.12.18	31.12.18
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	647	89.388			27.268	62.120	647		
Crediti commerciali		2.741			2.741				
Altri crediti (*)		3.063			2.990	73			
Disponibilità liquide		1042			1042				
Totale attività finanziarie	647	96.234	0	0	34.041	62.193	647	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			92.920	7.205	4.889	95.236		7.205	
Debiti commerciali			2.495		2.495				
Passività per aggregazioni aziendali	2.595								2.595
Altri debiti (*)			1.340		1.168	172			
Totale passività finanziarie	2.595	0	96.755	7.205	8.552	95.408	0	7.205	2.595

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

31 dicembre 2017	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività/Passi vità finanziarie valutate al FVTPL	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17		31.12.17	31.12.17
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	2.598	88.408			28.886	62.120	2.598		0
Crediti commerciali		1073			1073				0
Altri crediti (*)		3.928			3.852	76			0
Disponibilità liquide		7.405			7.405				0
Totale attività finanziarie	2.598	100.814	0	0	41.216	62.196	2.598	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			113.815	7.141	15.630	105.326		7.141	
Debiti commerciali			1427		1427				
Passività per aggregazioni aziendali	1852								1852
Altri debiti (*)			2.332		2.092	240			
Totale passività finanziarie	1.852	0	117.574	7.141	19.149	105.566		7.141	1.852

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

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Canoni di locazione	1.645	2.165	(520)
Vendita immobili	1.985	843	1.142
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)			-
Ricarico spese	107	100	7
Totale ricavi	3.737	3.108	629

La voce "vendita immobili" fa riferimento a 3 vendite di Corso Magenta a Milano. I canoni di locazione hanno subito una diminuzione anche per la rinegoziazione del contratto di Enel a Padova. Non non ci sono state consulenze immobiliari.

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Altri proventi infragruppo	761	903	(142)
Altri ricavi	121	1.215	(1.094)
Totale altri proventi	882	2.118	(1.236)

La voce "altri ricavi" comprende 98 migliaia di euro per la compensazione delle carenze manutentive, documentali e danni riscontrati sull'immobile di Marghera - Via Brunacci al momento del rilascio di Enel, 21 migliaia di euro per il ribaltamento costi Tari e idrici a Wind e 2 migliaia di euro di risarcimento danni. Nel 2017 la voce accoglieva gli importi della cessione del credito per euro 1.000 migliaia verso Porta Vittoria S.p.A.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Spese societarie	507	479	28
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	180	231	(51)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	724	885	(161)
Locazioni passive	172	169	3
Utenze e altre spese	246	320	(74)
Manutenzioni	243	181	62
Noleggi	95	128	(33)
Spese condominiali	64	206	(142)
Altre consulenze e prestazioni	161	230	(69)
Assicurazioni	118	112	6
Pubblicità e promozione	49	29	20
Materie di consumo	18	16	2
Prestazioni sistemiche	101	81	20
Commissioni bancarie	57	76	(19)
Totale acquisti e servizi esterni	2.735	3.143	(408)

La voce manutenzioni accoglie l'importo di 87,5 migliaia di euro per la riqualificazione energetica dell'immobile a Marghera per le quali si beneficerà della detrazione fiscale.

Le spese sono per lo più diminuite o variate per piccoli importi.

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	166	162	4
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	37	37	-
Compensi alla società di revisione	38	80	(42)
Altre spese societarie	266	200	66
Totale spese societarie	507	479	28

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)	2018	2017	Differenza
Agire S.r.l.	278	489	(211)
Arcoengineering S.r.l.	3		3
Imutuipi S.r.l.	5	4	1
Lingotto 2000 S.p.A.	165	168	(3)
Lingotto Parking S.r.l.	3	3	-
IPI Intermediazione S.r.l.	101	12	89
Lingotto Hotels S.r.l.	63	81	(18)
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	618	757	(139)
Studio Segre	246	86	160
Directa S.I.M.p.A.	15	10	5
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	879	853	(134)

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Stipendi	1.269	1.181	88
Oneri Sociali	401	393	8
Quota TFR e altri fondi del personale	79	94	(15)
Altri costi del personale	7	28	(21)
Totale costi del personale	1.756	1.696	60

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 di compensi di Amministratori con cariche operative.

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

	2018	2017	Variazione
Dirigenti	4,0	4,3	(0,3)
Impiegati/Quadri	13,1	13,6	(0,5)
Totale	17,1	17,9	(0,8)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
IMU	450	441	9
Imposte di registro	30	51	(21)
Altre imposte indirette	36	(8)	44
Imposte indirette	516	484	32
Oneri diversi di gestione	107	137	(30)
Totale costi operativi	623	621	2

29. Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti		22	(22)
Totale Accantonamento fondi	-	22	(22)

Non ci sono stati accantonamenti nel corso dell'esercizio.

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti			-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri		292	(292)
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	-	292	(292)

Non ci sono state proventizzazioni nel corso dell'esercizio.

31. Variazioni delle rimanenze

Con riferimento al principio IAS 40 gli immobili non vengono più gestiti come magazzino, ma vengono considerati investimenti immobiliari:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Svalutazione Padova e Milano		(1.377)	1.377
Vendita immobili Montenapo			-
Incrementi immobili Marentino		16	(16)
Incrementi immobili Napoli Brece		216	(216)
Incrementi immobili Magenta		25	(25)
Incrementi immobili Marghera	100	-	100
Vendita immobili Magenta	(1.860)	(718)	(1.142)
Utili da valut.Invest.immobiliari a fair value	6.600		6.600
Perdite da valut.Invest.immobiliari a fair value	(607)		(607)
Variazione delle rimanenze	4.233	(1.838)	6.071

32. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	27	19	8
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	53	-
Totale ammortamenti	80	72	8

33. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Agire S.r.l.			-
Arcotecnica S.r.l.			-
IPI Intermediazione S.r.l.	(796)	138	(934)
Epf S.r.l.	(16)		(16)
ISI S.r.l.			-
Manzoni 44 S.r.l.	(65)	(1.515)	1.450
Lingotto Hotels S.r.l.		348	(348)
Torino Uno S.r.l.	556	(599)	1.155
ImutuiPI S.r.l.	(119)	(127)	8
Ghiac S.r.l.	(69)	(398)	329
Ghiac S.r.l. - accantonamento/storno rischio	300	(300)	600
Progetto 101 S.r.l.			-
Progetto 1002 S.r.l.	(1)	(3)	2
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione			-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(210)	(2.456)	2.247

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in IPI Intermediazione S.r.l., Epf Agency S.r.l., Manzoni 44 S.r.l., ImutuiPI S.r.l., Ghiac S.r.l. e Progetto 1002 S.r.l. e la rivalutazione in Torino Uno S.r.l..

34. Proventi e oneri finanziari

34.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	838	517	321
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	822	787	35
Interessi attivi su altri crediti finanziari	44		44
Interessi banche	29	1.014	(985)
Proventi su titoli realizzati		2.444	(2.444)
Interessi terzi		51	(51)
Proventi da rivalutazione Fair Value titoli		301	(301)
Totale proventi finanziari	1.733	5.114	(3.381)

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti 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)	2018	2017	Differenza
ISI S.r.l.	157	151	6
Lingotto 2000 S.p.A.	681	366	315
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	838	517	321
ISI S.r.l.	367	254	113
Epf Agency S.r.l.	4		4
Lingotto Parking S.r.l.	14		14
Manzoni 44 S.r.l.	71	182	(111)
Ghiac S.r.l.	92	72	20
Progetto 101 S.r.l.	274	279	(5)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	822	787	35
Totale proventi finanziari correlate	1.660	1.304	356

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	80	139	(59)
Interessi leasing finanziari	362	398	(36)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.547	1.738	(191)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura			-
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	1.001	1.293	(292)
Interessi su finanziamenti bancari	1.705	1.652	53
Oneri da variazione Fair value titoli	178	-	178
Oneri su titoli realizzati	56	1	55
Altri	132	2	130
Totale oneri finanziari	5.061	5.223	(162)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	22	24	(2)
Lingotto Hotels S.r.l.		15	(15)
Agire S.r.l.	25	7	18
Lingotto Parking S.r.l.		20	(20)
Lingotto 2000 S.p.A.	14	55	(41)
Imutuipi S.r.l.			-
Torino Uno S.r.l.	18	17	1
Progetto 101 S.r.l.			-
Progetto 1002 S.r.l.	1	1	-
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	80	139	(59)
Totale oneri finanziari correlate	80	139	(59)

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)	2018	2017	Differenza
IRES	(1.423)	(1.023)	(400)
IRAP		79	(79)
Totale imposte correnti	(1.423)	(944)	(479)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(3)	43	(46)
Imposte attive e differite sul reddito		(4.830)	4.830
Totale imposte sul reddito del periodo	(1.426)	(5.731)	4.305

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.

Si segnala che non vi sono componenti di imposta registrati con riferimento alle altre componenti del conto economico complessivo.

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, e dagli effetti OCI relativi al TFR.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

37.1 La variazione dell'indebitamento è riassunta nella tabella

Movimentazione Debiti Finanziari	2018
Saldo debiti anno precedente	128.097
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Proventi	
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Proventi	
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Oneri	260
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Oneri	
Movimenti non monetari che hanno concorso alla variazione del debito FTA IFRS 9 - Equity	(604)
Variazione FV Derivati	64
Rimborso per ammortamento	(4.673)
Rimborso prestito obbligazionario	(8.070)
Totale rimborsi	(12.679)
Incremento credito per Cash-pooling	2.513
Incremento per nuovi finanziamenti	8.400
Incremento finanziamenti correnti	343
	126.330

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	31.12.2018	31.12.2017
Garanzie prestate	125.511	125.361
- Fideiussioni a favore di terzi	30.000	30.000
- Fideiussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i> 82.500		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i> 11.144		
Garanzie reali	103.438	106.738
Pegni	17.264	17.264
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264	17.264
Ipotecche	86.174	89.474
- IPI Banco di Sardegna 7.207		
- IPI Banca Intesa Sanpaolo (ex Veneto Banca) 18.000		
- IPI – Equitalia 33.937		
- IPI – Obbligazionisti 27.030		
Impegni	6.000	200
- IPI impegno all'acquisto di immobili in caso di mancato attività di intermediazione	8.000	200

Nel corso dei precedenti esercizi sono stati acquisiti – da soggetto istituzionale - due incarichi a promuovere la vendita di un immobile a Milano e a unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà, ad acquistare, a sconto, gli immobili entro la fine del 2020 non fossero stati venduti. L'incarico è stato assunto dopo aver ben ponderato la vendibilità e i tempi assumendo un potenziale impegno di acquisto, ritenuto remoto per quanto detto, che vale, alla fine del presente esercizio, circa 8 milioni di euro.

Le **Garanzie** prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco ora BancoBPM 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 2030), 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 BPM, e riscadenziato in corso d'esercizio 2017, è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale della Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.264 migliaia.

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 2018 ed all'esercizio 2017.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari e liquidità	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2018	253	(100)		(21)	520	(151)		(2.156)
	2017	279	(12)	-	(25)	33	(42)	-	(1313)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2018	40	(63)			1.045	(33)		(2.472)
	2017	45	(81)	-	(14)	520	(8)	-	(1270)
IPI S.p.A./AGIRE S.r.l.	2018	209	(279)		(25)	338	(339)		(2.135)
	2017	187	(489)	-	(7)	30	-	-	(2.120)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2018	16	-	524	-	639	(35)	25.202	-
	2017	23	-	405	-	9	-	25.560	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2018	63	(165)	681	(14)	1.524	(303)	49.084	(450)
	2017	106	(204)	366	(55)	494	-	49.686	(235)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2018	54	(3)	14		312	(24)	370	
	2017	80	(3)	-	(20)	96	-	750	(20)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2018	11		71	-	199		2.248	
	2017	11	-	182	-	2	-	2.481	-
IPI S.p.A./Imutuipi S.r.l.	2018	49	(5)			56	(13)		(196)
	2017	69	(4)	-	-	-	-	-	(137)
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2018	4			(18)	6	(18)		(1.590)
	2017	6	-	-	(17)	2	-	-	(1403)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2018	4		92		76		3.248	
	2017	5	-	72	-	-	-	2.935	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2018	25		274		310	(101)	9.006	
	2017	14	-	279	-	5	-	9.444	-
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2018				(1)		(1)		(94)
	2017	-			(1)	-	-		(88)
IPI S.p.A./Arcotecnica S.r.l. ora Agire S.r.l.	2018								
	2017	40	-	-			-		(2)
IPI S.p.A./EPF Agency S.r.l.	2018			4				210	
	2017	-		-				-	-
IPI S.p.A./Arcoengineering S.r.l. Gruppo IPI	2018	32	(3)			178	(53)		
	2017	38							
TOTALE CONTROLLATE	2018	760	(618)	1.660	(79)	5.203	(1.071)	89.368	(9.093)
	2017	903	(793)	1304	(139)	1.191	(50)	90.856	(6.588)
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018	-		-		-	(1)	-	
	2017	-	-	-		-	(1)	-	-
IPI S.p.A./Studio Segre	2018		(246)			-	(169)		
	2017		(86)			-	(5)		-
IPI S.p.A./Agricoltura & Turismo S.r.l.	2018	-	-	-	-	-	-	20	-
	2017					-	-		-
Directa S.I.M.p.A.	2018	-	(15)	-	-	-	-	3	-
	2017		(10)			-	-	73	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2018	-	(261)	-	-	-	(170)	23	-
	2017	-	(96)	-	-	-	(6)	73	-
TOTALE CORRELATE	2018	760	(879)	1.660	(79)	5.203	(1.241)	89.391	(9.093)
	2017	903	(889)	1304	(139)	1.191	(56)	90.929	(6.588)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2018 compensi pari a 300 mila euro.

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 2018 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dalla società sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- Il rischio di mercato: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

I principali strumenti finanziari della società, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative della società. La società ha diversi altri strumenti non 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.

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

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.

La società ha un indebitamento finanziario di circa 126 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), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari che sono a tasso fisso pari al 7 % e al 5% annuo

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

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per IPI 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. Tale rischio si è attenuato quest'anno in seguito all'operazione di rinegoziazione dei mutui con Banco

Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

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 31.12.2018 di circa 60 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,6 milione di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa 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 40% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2018 è in essere un collar sul residuo mutuo di 66,1 milioni di euro della società IPI S.p.A. con un "cap" del 2,5%, e un floor del 1,94%

Nell'esercizio 2018 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 3%, La riduzione degli oneri è conseguente alla riduzione dell'indebitamento.

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

La società è esposta al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento della società è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

RISCHIO DI CREDITO

Per quanto riguarda i crediti commerciali, la società non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato l'ammontare, seppur cresciuto con l'acquisto di Groma – ArcoTecnica, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 11.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 189.878 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

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 di IPI coincidono, anche se non formalmente, con quelle di Gruppo, in considerazione del fatto che la tesoreria è gestita dalla IPI in qualità di Capogruppo attraverso il sistema di tesoreria centralizzato. Si rimanda quindi alla tabella dell'analogo paragrafo nella nota integrativa consolidata del presente fascicolo.

Si segnala che la posizione finanziaria netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018 comparata con il 2017 è la seguente:

Posizione Finanziaria

	(migliaia di euro)	31.12.2018	31.12.2017
A.	Cassa	-	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	1.042	7.405
	- di cui v/parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	647	2.598
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	1.689	10.003
E.	Crediti finanziari correnti	28.165	28.886
	- di cui v/parti correlate	28.165	28.886
	- di cui v/terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(1.846)	(1.512)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(6.286)	(7.530)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(6.854)	(6.588)
	- di cui v/parti correlate	(6.854)	(6.588)
	- di cui v/terzi	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(14.986)	(15.630)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	14.868	23.259
K.	Debiti bancari non correnti	(95.236)	(95.359)
L.	Crediti finanziari non correnti	61.223	62.120
	- di cui v/parti correlate	61.223	62.120
M.	Altri debiti non correnti	(16.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(50.121)	(50.347)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(35.253)	(27.088)

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2018 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, l'evoluzione della posizione finanziaria e del contenzioso anche tributario.

La gestione nel 2019 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2017.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	26.182	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	172.397	
D) RATEI E RISCONTI	9	
TOTALE ATTIVO	198.588	
A) PATRIMONIO NETTO		71.775
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		765
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		125.778
E) RATEI E RISCONTI		270
TOTALE PASSIVO		198.588

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		1.323
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.177	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		4.696
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	2.603	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	3	
UTILE DELL'ESERCIZIO		2.236

Per il Consiglio di Amministrazione



Lingotto - Torino



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2018

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, 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).

- 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	31.12.2018	31.12.2017 *
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.461	6.518
- Attività immateriali a vita definita		507	1056
	4	7.968	7.574
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	44.578	44.609
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		44.578	44.609
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	198.438	99.444
- Beni in locazione finanziaria		26.500	0
		224.938	99.444
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		826	6
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	826	6
Titoli e crediti finanziari		0	0
- Titoli diversi dalle partecipazioni		0	0
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		0	0
Di cui v/parti correlate		0	0
Crediti vari e altre attività non correnti	7	84	80
Di cui v/parti correlate		0	0
		910	86
Attività per imposte anticipate		0	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		278.394	151.713
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	8	33.442	112.652
Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		19.639	18.992
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	11.464	11.633
Di cui v/parti correlate		122	457
- Crediti vari e altre attività correnti	10	8.175	7.359
Di cui v/parti correlate			
Titoli diversi dalle partecipazioni	11	1.774	4.358
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	404	350
Di cui v/parti correlate		116	53
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	12.379	15.526
Di cui v/parti correlate			
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		67.638	181.878
Attività cessate destinate ad essere cedute			
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria			
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		346.032	333.591

*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
PATRIMONIO NETTO	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		103.515	103.529
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		25.933	25.771
- Riserva di copertura flussi di cassa		(6.020)	(5.807)
- Utili (perdite) del periodo		1524	1487
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		2.376	2.405
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		105.891	105.934
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		156.893	161.842
- Debiti finanziari	15	140.785	144.734
- Passività per locazioni finanziarie	15	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie		0	0
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.257	4.415
Fondo imposte differite	17	2.349	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	13.852	13.872
Debiti vari e altre passività non correnti	18	3.999	3.191
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		181.350	185.669
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		28.629	19.750
- Debiti finanziari	15	27.631	18.749
Di cui v/parti correlate		127	283
- Passività per locazioni finanziarie	15	998	1001
- Altre passività finanziarie		0	0
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		30.162	22.238
- Debiti commerciali	19	14.337	9.599
Di cui v/parti correlate		899	65
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti vari e altre passività correnti	20	15.825	12.639
Di cui v/parti correlate		0	283
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		58.791	41.988
Passività cessate destinate ad essere cedute		0	0
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria		0	0
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		240.141	227.657
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		346.032	333.591

*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
Ricavi	22	43.482	42.132
<i>Di cui v/parti correlate</i>		356	119
Altri proventi	23	2.517	1.911
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Totale ricavi e proventi operativi		45.999	44.043
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	24	(33.087)	(22.821)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.744)	(2.411)
Costi del personale	25	(14.918)	(11.890)
Altri costi operativi	26	(2.909)	(3.668)
Accantonamento fondi	27	(511)	(181)
Rilascio fondi	28	44	300
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Svalutazione Immobili		0	0
Variazione delle rimanenze	29	18.284	(3.156)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		10.902	2.627
Ammortamenti	30	(2.312)	(1.597)
Plusvalenze / Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
RISULTATO OPERATIVO		8.590	1.030
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0	0
Proventi finanziari	31	131	3.877
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		0	0
Oneri finanziari	31	(7.342)	(6.926)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		1.379	(2.019)
Imposte sul reddito del periodo	32	(319)	3.418
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		1.060	1.399
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		1.060	1.399
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	424	(120)
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	1.897	1.858
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(2.110)	(1.962)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		211	(224)
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		1.271	1.175
Utile dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		1.526	1.486
Partecipazioni di terzi		(466)	(87)
		1.060	1.399
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		1.661	1.295
Partecipazioni di terzi		(390)	(120)
		1.271	1.175

*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS 40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sopraprezzo 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 2016 come preced. esposto	82.078	-	13.253	9.621	(56.042)	(1.267)	41.485	(5.703)	83.425	-	-	83.425
Rettifica alla data di applicazione iniziale della valutazione Investment properties al Fair Value IAS 40					21.760				21.760			21.760
Saldo rideterminato al 1 gennaio 2017	82.078	-	13.253	9.621	(34.282)	(1.267)	41.485	(5.703)	105.185	-	-	105.185
Destinazione del risultato d'esercizio			1.778		39.707		(41.485)					
Distribuzione Dividendo									-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-			-
Aumento di capitale									-			-
Altri movimenti					(2.952)				(2.952)	2.524		(428)
Utile (perdita) di periodo*							1.487		1.487	-	(88)	1.399
Altri utili (perdite) complessivi					-	(87)		(104)	(191)		(31)	(222)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(87)	1.487	(104)	1.296	-	(119)	1.177
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.031	9.621	2.473	(1.354)	1.487	(5.807)	103.529	2.524	(119)	105.934
Rettifica alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 9					(1.021)				(1.021)			(1.021)
Saldo rideterminato al 1 gennaio 2018	82.078	-	15.031	9.621	1.452	(1.354)	1.487	(5.807)	102.508	2.524	(119)	104.913
Destinazione del risultato d'esercizio				1.487			(1.487)					
Distribuzione Dividendo									-			-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale									-			-
Aumento di capitale									-			-
Altri movimenti					(654)				(654)	361		(293)
Utile (perdita) di periodo							1.526		1.526	-	(466)	1.060
Altri utili (perdite) complessivi					-	348		(213)	135		76	211
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	348	1.526	(213)	1.661	361	(390)	1.271
Saldo al 31 dicembre 2018	82.078	-	15.031	11.108	798	(1.006)	1.526	(6.020)	103.515	2.885	(509)	105.891

* il risultato di periodo è stato rideterminato per via degli effetti della valutazione degli immobili iscritti nella voce "Investment properties" al fair value secondo principio IAS 40, applicata dal 1.1.2017, al netto dell'effetto fiscale

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.18	31.12.2017 *
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		15.526	42.269
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		1.060	1.399
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico		7.342	6.926
- Proventi finanziari di conto economico		(131)	(3.877)
- Ammortamenti		2.312	1.597
- Rilascio fondi, accantonamento fondi		467	(262)
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		(10.161)	1.955
- Imposte sul reddito		319	(3.662)
Oneri finanziari pagati		(7.441)	(7.253)
Proventi finanziari incassati		187	293
Imposte pagate		(1.648)	(2.938)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		254	192
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(297)	1.622
- Rimanenze nette		(6.123)	1.201
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		8.719	1.913
- Fondo imposte ed altri fondi		(20)	(666)
Totale		(5.161)	(1.559)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(820)	-
- Immobilizzazioni immateriali		(155)	(146)
- Immobilizzazioni materiali		(1.561)	(3.360)
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli		(82)	(4.455)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita			-
- Partecipazioni			-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			-
- Beni in locazione finanziaria			-
- Titoli		2.610	4.974
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi			
Acquisto società controllate al netto della liquidità acquisita		(777)	(6.213)
Totale		(785)	(9.199)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		-	-
Assunzione nuovi finanziamenti	33.1	19.474	6.501
Rimborso dei finanziamenti	33.1	(16.675)	(22.486)
Aumento Capitale			
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		2.799	(15.985)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(3.147)	(26.743)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		12.379	15.526

*Importi rideterminati avendo adottato il criterio del fair value secondo principio contabile internazionale IAS

40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

IPI S.p.A. ha sede legale a Torino, in Via Nizza n. 262/59 – Centro Polifunzionale Lingotto.

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori

Una parte importante dell’attività è ancora rappresentata da 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 31.12.2018 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2019.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% 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 2018. 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 bilancio consolidato del gruppo IPI è costituito da::

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata 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 sviluppo e trasformazione 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 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

- le note esplicative che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

2.2 Criteri di valutazione

Il presente bilancio consolidato è stato redatto utilizzando come criterio di valutazione il costo storico, fatta eccezione per le seguenti voci significative che vengono valutate come indicato di seguito ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale
- investimenti immobiliari (in seguito al cambio di principio contabile descritto alla nota 2.7)

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 2018 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%	
Epf S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	200	100%	
Agire S.r.l. (Ipi Servizi-Groma)	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	75,98%	
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%
Arcoengineering S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	71		70%
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%	
Progetto 1002 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. Nell'anno Ipi ha acquistato il 66,66% della società Re Think Srl, successivamente incorporata nella società Agire S.r.l., che ha anche incorporato la società Arcotecnica S.r.l.

Aggregazioni aziendali

Il Gruppo contabilizza le aggregazioni aziendali applicando il metodo dell'acquisizione alla data di acquisizione, ovvero la data in cui ottiene effettivamente il controllo dell'acquisita. Il controllo è il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'entità al fine di ottenere benefici dalle sue attività.

Il Gruppo determina l'avviamento alla data di acquisizione nel modo seguente:

- il fair value del corrispettivo trasferito; più
- l'importo rilevato di qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita; più, nel caso di aggregazioni aziendali realizzate in più fasi, il fair value delle interessenze nell'acquisita precedentemente possedute; meno
- il valore netto degli importi rilevati (solitamente il fair value) delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte identificabili.

Il valore contabile dell'eventuale avviamento viene sottoposto al test di impairment annualmente per identificare eventuali perdite per riduzioni di valore. I costi correlati all'aggregazione, diversi da quelli relativi all'emissione di titoli di debito o di strumenti rappresentativi di capitale, sono rilevati come spese nell'utile/(perdita) dell'esercizio quando sostenuti.

Dal corrispettivo trasferito sono esclusi gli importi relativi alla risoluzione di un rapporto preesistente. Normalmente tali importi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il corrispettivo potenziale viene rilevato al fair value alla data di acquisizione; ad ogni data di chiusura successiva viene rideterminato il fair value del corrispettivo potenziale e le variazioni sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Qualora, dall'acquisizione di partecipazioni di controllo non totalitarie, emerga una potenziale obbligazione da parte del Gruppo di acquisire le quote delle minoranze attraverso l'esercizio da parte loro di una put option e l'azionista di minoranza gode ancora dei benefici associati alla proprietà dell'investimento, viene contabilizzata una passività calcolata come attualizzazione del valore stimato al momento del suo esercizio, secondo il cosiddetto "present access method", che prevede l'iscrizione della passività a diminuzione della riserva di patrimonio netto "Utili (perdite) portati a nuovo" nel primo esercizio, con iscrizione delle variazioni dovute a valutazioni successive nell'utile o perdita dell'esercizio, tra gli oneri finanziari.

2.4 Uso di stime e valutazioni

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, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), all'acquisizione di una società controllata (fair value del corrispettivo trasferito e fair value delle attività acquisite e delle passività assunte), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) 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, la valutazione delle imposte anticipate e la stima della recuperabilità del valore dei crediti.

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.

Le poste valutate al fair value sono 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 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 1, 2 e 3 e riguardano principalmente la determinazione del valore di mercato degli immobili in portafoglio e la determinazione del valore delle passività da aggregazione aziendale (tipo 3), la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2) e la determinazione del fair value delle attività finanziarie valutate al FVTPL (tipo 1).

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 esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, 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 o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Nel caso di utilizzo di modelli DCF, i flussi di cassa vengono attualizzati attraverso l'impiego di un tasso "tasso di attualizzazione" che rispecchia una media ponderata (WACC) del debito e del capitale proprio al lordo delle imposte e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio operativo, il rischio finanziario e il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito).

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).

Per quanto riguarda le passività da aggregazione aziendale il valore delle put option dei soci di minoranza è calcolato come attualizzazione del valore stimato dalla put al momento del suo esercizio.

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, il Gruppo valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

In assenza di un prezzo quotato in un mercato attivo, il Gruppo utilizza tecniche di valutazione massimizzando l'utilizzo di dati di input osservabili e riducendo al minimo l'utilizzo di dati di input non osservabili. La tecnica di valutazione prescelta comprende tutti i fattori che gli operatori di mercato considererebbero nella stima del prezzo della transazione.

2.5 Sintesi dei principali principi 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 iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte 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 definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

Qui di seguito riepiloghiamo i principi applicati dal Gruppo per le attività immateriali a vita utile definita:

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.

L'avviamento derivante dall'acquisizione di società controllate viene valutato al costo al netto delle perdite per riduzione di valore cumulate. Viene sottoposto a test di impairment con cadenza annuale.

Investimenti immobiliari

A partire da questo esercizio (si veda il paragrafo "2.7 Variazione principi contabili") gli investimenti immobiliari sono valutati inizialmente al costo e successivamente al fair value, rilevando eventuali variazioni nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

L'utile o la perdita derivante dalla cessione di un investimento immobiliare (determinato come la differenza tra il valore di realizzo e il valore contabile) viene rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il fair value si basa su di una stima effettuata da un perito esterno in possesso di riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

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 partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore 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 non finanziarie

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 fair value 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 della più piccola unità generatrice di flussi di cassa largamente indipendenti 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 per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il

valore di un'attività precedentemente svalutata 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.

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.

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione I crediti commerciali e i titoli di debito emessi sono rilevati nel momento in cui vengono originati. Tutte le altre attività e passività finanziarie sono rilevate inizialmente alla data di negoziazione, cioè quando il Gruppo diventa una parte contrattuale dello strumento finanziario.

Fatta eccezione per i crediti commerciali che non contengono una significativa componente di finanziamento, le attività finanziarie sono valutate inizialmente al fair value più o meno, nel caso di attività o passività finanziarie non valutate al FVTPL (Fair Value Through Profit & Loss), i costi dell'operazione direttamente attribuibili all'acquisizione o all'emissione dell'attività finanziaria. Al momento della rilevazione iniziale, i crediti commerciali che non hanno una significativa componente di finanziamento sono valutati al loro prezzo dell'operazione.

Classificazione e valutazione successiva Attività finanziarie – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

A momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in base alla sua valutazione: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) - titolo di debito; FVOCI – titolo di capitale; o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le attività finanziarie non sono riclassificate successivamente alla loro rilevazione iniziale, salvo che il Gruppo modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tal caso, tutte le attività finanziarie interessate sono riclassificate il primo giorno del primo esercizio successivo alla modifica del modello di business.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al costo ammortizzato se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è il possesso delle attività finanziarie finalizzato alla raccolta dei relativi flussi finanziari contrattuali; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Un'attività finanziaria deve essere valutata al FVOCI se sono soddisfatte entrambe le seguenti condizioni e non è designata al FVTPL:

- l'attività finanziaria è posseduta nell'ambito di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita delle attività finanziarie; e
- i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

Al momento della rilevazione iniziale di un titolo di capitale non detenuto per finalità di trading, il Gruppo può compiere la scelta irrevocabile di presentare le variazioni successive del fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo. Tale scelta viene effettuata per ciascuna attività.

Tutte le attività finanziarie non classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, come indicato in precedenza, sono valutate al FVTPL. Sono compresi tutti gli strumenti finanziari derivati (si veda nel seguito). Al momento della rilevazione iniziale, il Gruppo può designare

irrevocabilmente l'attività finanziaria come valutata al fair value rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio se così facendo elimina o riduce significativamente un'asimmetria contabile che altrimenti risulterebbe dalla valutazione dell'attività finanziaria al costo ammortizzato o al FVOCI.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Attività finanziarie – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Il Gruppo classificava le proprie attività finanziarie in una delle categorie seguenti:

- finanziamenti e crediti;
- investimenti posseduti sino a scadenza;
- attività finanziarie disponibili per la vendita; e
- attività finanziarie al FVTPL e, nell'ambito di detta categoria:
 - possedute per negoziazione;
 - strumenti di copertura; o
 - designate al FVTPL.

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Valutate al fair value e le eventuali sue variazioni, che includono anche i dividendi o gli interessi, erano rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura si veda in seguito.
Investimenti posseduti sino a scadenza	Valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.
Finanziamenti e crediti	Valutati al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.
Attività finanziarie disponibili per la vendita	Valutate al fair value e le sue eventuali variazioni, diverse dalle perdite per riduzione di valore, dagli interessi attivi e dalle differenze di cambio sugli strumenti di debito erano rilevate tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentate nella riserva di valutazione al fair value. Quando un'attività finanziaria veniva eliminata contabilmente, l'importo della perdita o dell'utile cumulativo veniva riclassificato dal patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio.

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

Le passività finanziarie sono classificate come valutate al costo ammortizzato o al FVTPL. Una passività finanziaria viene classificata al FVTPL quando è posseduta per la negoziazione, rappresenta un derivato o è designata come tale al momento della rilevazione iniziale. Le passività finanziarie al FVTPL sono valutate al fair value e le eventuali variazioni, compresi gli interessi passivi, sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre passività finanziarie sono valutate successivamente al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo. Gli interessi passivi e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio, così come gli eventuali utili o perdite derivanti dall'eliminazione contabile.

Per informazioni sulle passività finanziarie designate come strumenti di copertura si veda oltre.

Eliminazione contabile*Attività finanziarie*

Le attività finanziarie vengono eliminate dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse scadono, quando i diritti contrattuali a ricevere i flussi finanziari nell'ambito di un'operazione in cui sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria sono trasferiti o quando il Gruppo non trasferisce né mantiene sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà dell'attività finanziaria e non mantiene il controllo dell'attività finanziaria.

Nel caso di operazioni che prevedono il trasferimento di attività rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, ma il Gruppo mantiene tutti o sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dall'attività trasferita, le attività trasferite non sono eliminate contabilmente.

Passività finanziarie

Il Gruppo procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. Il Gruppo elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività modificata sono sostanzialmente diversi. In tal caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

La differenza tra il valore contabile della passività finanziaria estinta e il corrispettivo versato (comprese le attività non rappresentate da disponibilità liquide trasferite o le passività assunte) è rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting)

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Il Gruppo utilizza gli strumenti finanziari derivati per coprire la propria esposizione al rischio di tasso d'interesse. I derivati incorporati sono separati dal contratto primario e contabilizzati separatamente quando il contratto primario non costituisce un'attività finanziaria e quando vengono soddisfatti determinati criteri.

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati inizialmente al fair value. Dopo la rilevazione iniziale, i derivati sono valutati al fair value e le relative variazioni sono solitamente contabilizzate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il Gruppo designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, il Gruppo documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

Copertura flussi finanziari

Quando uno strumento finanziario derivato è designato come strumento di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi finanziari, la parte efficace delle variazioni del fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata tra le altre componenti del conto economico complessivo e presentata nella riserva di copertura dei flussi finanziari. La parte efficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato che viene rilevata nelle altre componenti del conto economico complessivo è limitata alla variazione cumulata del fair value dello strumento coperto (al valore attuale) dall'inizio della copertura. La parte inefficace delle variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato viene rilevata immediatamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se la copertura cessa di soddisfare i criteri di ammissibilità o lo strumento di copertura è venduto, giunge a scadenza o è esercitato, la contabilizzazione delle operazioni di copertura cessa prospetticamente. Quando cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per le coperture di flussi finanziari, l'importo accumulato nella riserva di copertura dei flussi finanziari

rimane nel patrimonio netto fino a quando, nel caso di copertura di un'operazione che comporta la rilevazione di un'attività o una passività non finanziaria, è incluso nel costo dell'attività o della passività non finanziaria al momento della rilevazione iniziale o, nel caso delle altre coperture di flussi finanziari, è riclassificato nell'utile/(perdita) dell'esercizio nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri attesi coperti hanno un effetto sull'utile/(perdita) dell'esercizio.

Se non si prevedono più futuri flussi finanziari coperti, l'importo deve essere riclassificato immediatamente dalla riserva per la copertura di flussi finanziari nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Il criterio applicato alle informazioni comparative relative al 2017 è analogo a quello adottato per il 2018.

Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

Il Gruppo rileva dei fondi svalutazione per le perdite attese su crediti relative a:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- titoli di debito valutati al FVOCI; e
- attività derivanti da contratto.

Il Gruppo valuta i fondi svalutazione a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, fatta eccezione per quanto indicato di seguito, per i dodici mesi successivi:

- titoli di debito con un rischio di credito basso alla data di chiusura del bilancio; e
- altri titoli di debito e conti correnti bancari il cui rischio di credito (ossia il rischio di inadempimento che si manifesta lungo la vita attesa dello strumento finanziario) non è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

I fondi svalutazione dei crediti commerciali e delle attività derivanti da contratto sono sempre valutati a un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito.

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, il Gruppo considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni quantitative e qualitative e le analisi, basate

sull'esperienza storica del Gruppo, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

Le perdite attese su crediti di lunga durata sono le perdite attese su crediti derivanti da tutte le possibili inadempienze lungo la vita attesa di uno strumento finanziario.

Le perdite attese su crediti a 12 mesi sono le perdite attese su crediti derivanti da possibili inadempienze nell'arco di dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio (o entro un periodo più breve se la vita attesa di uno strumento finanziario è inferiore a 12 mesi).

Il periodo massimo da prendere in considerazione nella valutazione delle perdite attese su crediti è il periodo contrattuale massimo durante il quale il Gruppo è esposto al rischio di credito.

Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esisteva un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita era 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 era ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita era rilevato a conto economico.

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

Le perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie disponibili per la vendita erano rilevate riclassificando l'ammontare della perdita complessiva cumulata nella riserva di valutazione al fair

value del patrimonio netto all'utile/(perdita) dell'esercizio. Tale perdita complessiva era pari alla differenza tra il costo di acquisizione, al netto di eventuali rimborsi della quota capitale e dell'ammortamento, e il fair value corrente, dedotta qualsiasi perdita per riduzione di valore precedentemente rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Se, in un esercizio successivo, il fair value di un titolo di debito disponibile per la vendita che aveva subito una perdita per riduzione di valore aumentava e l'aumento poteva essere attribuito oggettivamente a un evento intercorso dopo la rilevazione della perdita per riduzione di valore, tale perdita veniva ripristinata, rilevando l'effetto nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le perdite per riduzione di valore rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio relative a strumenti rappresentativi di capitale classificati come disponibili per la vendita non erano invece ripristinate con effetti nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

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 e degli interessi attivi

Si veda oltre la nota 2.7 con riferimento al riconoscimento dei ricavi da contratti con i clienti.

Interessi attivi

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 imponibili, 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 imponibili 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 deducibili 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.

2.6 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

Di seguito sono indicati i nuovi principi applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2018 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato

IFRS 16 Leasing

L'IFRS 16 sostituisce le attuali disposizioni in materia di leasing, compresi lo IAS 17 Leasing, l'IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing, il SIC-15 Leasing operativo—Incentivi e il SIC-27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

L'IFRS 16 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita per le entità che applicano l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 o che già lo applicavano.

L'IFRS 16 introduce un unico modello di contabilizzazione dei leasing nel bilancio dei locatari secondo cui il locatario rileva un'attività che rappresenta il diritto di utilizzo del bene sottostante e una passività che riflette l'obbligazione per il pagamento dei canoni di locazione. Sono previste delle esenzioni all'applicazione dell'IFRS 16 per i leasing a breve termine e per quelli di modico valore. Le modalità di contabilizzazione per il locatore restano simili a quelle previste dal principio attualmente in vigore, ossia il locatore continua a classificare i leasing come operativi o finanziari.

Il Gruppo ha concluso una valutazione preliminare degli effetti potenziali sul bilancio consolidato, ma non ha ancora completato un'analisi più dettagliata. Gli impatti effettivi dell'applicazione dell'IFRS 16 sul bilancio del periodo di prima applicazione dipenderanno dalle condizioni economiche future, compresi il tasso di finanziamento al 1° gennaio 2019, la composizione del portafoglio di leasing del Gruppo a tale data, una più recente valutazione del Gruppo circa l'esercizio o meno delle eventuali opzioni di rinnovo dei leasing e la misura in cui i Gruppo deciderà di avvalersi degli espedienti pratici e delle esenzioni.

Allo stato attuale, l'effetto più significativo che ci si attende consiste nella rilevazione da parte del Gruppo di nuove attività e passività per i leasing operativi.

Inoltre, la natura dei costi relativi ai suddetti leasing muterà quando l'IFRS 16 andrà a sostituire la contabilizzazione a quote costanti dei costi per leasing operativi con l'ammortamento del diritto d'uso e gli oneri finanziari sulle passività di leasing.

Non sono previsti impatti significativi per i leasing finanziari del Gruppo.

Altri principi

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo.

- IFRIC 23 Uncertainty over Tax Treatments.
- Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9).

Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato, gli organi competenti dell'Unione Europea non avevano ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dei nuovi principi e modifiche:

- Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28).
- Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19).
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle – various standards.
- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards.
- IFRS 17 Insurance Contracts.

2.7 Cambiamenti dei principi contabili

Investimenti immobiliari

Il Gruppo ha deciso di adottare a partire dal presente esercizio il modello di valutazione al fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari in quanto ritiene che questo meglio rappresenti il modello di business adottato permettendo una migliore rappresentazione contabile degli effetti delle transazioni poste in essere.

In accordo a quanto previsto dallo IAS 8 il cambiamento di principio contabile è stato applicato retroattivamente rettificando il saldo d'apertura del patrimonio netto al 1 gennaio 2017 e gli altri importi comparativi indicati per l'esercizio precedente come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

L'impatto dell'applicazione del modello di valutazione al fair value degli investimenti immobiliari al 1 gennaio 2017 è stato pari ad un maggior valore della voce "Investimenti immobiliari" di 30,2 milioni, un maggior valore della voce "Fondo Imposte differite" pari a 8,5 milioni per un effetto netto di incremento del Patrimonio netto di 21,7 milioni. Il conto economico dell'esercizio 2017 è stato impattato per un minor valore degli ammortamenti pari a 1,1 milione e imposte differite pari a 0,2 milioni.

IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti

Dal 1 gennaio 2018 il Gruppo ha adottato il nuovo principio IFRS 15. Il principio, emesso dallo IASB nel maggio 2014 e modificato nell'aprile 2016, introduce un quadro generale per stabilire se, quando e in quale misura, avverrà la rilevazione dei ricavi. Il principio ha sostituito i criteri di rilevazione enunciati nello IAS 18 Ricavi, nello IAS 11 Lavori in corso su ordinazione e nell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela.

In particolare, l'IFRS 15 introduce un nuovo modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

- identificazione del contratto con il cliente;
- identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- determinazione del prezzo della transazione;
- allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni contrattuali;
- rilevazione del ricavo al soddisfacimento delle obbligazioni contrattuali.

Non sono emersi impatti derivanti dalla prima applicazione del nuovo standard IFRS 15 e, pertanto, nessuna variazione è stata necessaria alla riserva di utili o perdite e quindi al Patrimonio Netto derivante dall'adozione del nuovo principio.

A partire dall'esercizio 2018, i ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. Il Gruppo, che generalmente opera come principal, rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (point in time).

L'IFRS 15 non ha avuto effetti significativi sui criteri di valutazione del Gruppo in relazione agli altri flussi di ricavi.

IFRS 9 Strumenti finanziari

L'International Accounting Standards Board ha pubblicato nel luglio 2014 la versione definitiva dell'IFRS 9 Strumenti finanziari.

i. Classificazione – Attività finanziarie

L'IFRS 9 introduce nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Il principio classifica le attività finanziarie in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) d'esercizio (FVTPL). Le categorie previste dallo IAS 39, ossia, detenuti fino a scadenza, finanziamenti e crediti e disponibili per la vendita, sono eliminate.

ii. Perdite per riduzione di valore – Attività finanziarie e attività derivanti da contratto

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderate in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applicherà alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e per le attività derivanti da contratto.

iii. Classificazione – Passività finanziarie

L'IFRS 9 mantiene in sostanza le disposizioni dello IAS 39 per la classificazione delle passività finanziarie che non sono detenute per finalità di trading o per le quali non venga esercitata la 'fair value option'.

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

L'IFRS 9 prevede che il Gruppo si assicuri che le relazioni di hedge accounting siano in linea con gli obiettivi e la propria strategia di gestione del rischio e che applichi, alla valutazione dell'efficacia della copertura, un approccio più qualitativo e previsionale. Inoltre, l'IFRS 9 introduce nuove disposizioni che riequilibrano le relazioni di copertura e vietano l'interruzione volontaria dell'hedge accounting. Secondo il nuovo modello, è possibile che più strategie di gestione del rischio, in particolare quelle che comprendono la copertura di una componente di rischio (diversa dal rischio di cambio) di un elemento non finanziario, siano idonee ai fini dell'hedge accounting. Ad oggi il Gruppo non copre tali componenti di rischio.

v. Informativa di bilancio

L'IFRS 9 richiede una nuova e approfondita informativa di bilancio, in particolare in merito all'hedge accounting, al rischio di credito e alle perdite attese su crediti.

vi. Metodo di prima applicazione

I cambiamenti dei principi contabili derivanti dall'adozione dell'IFRS 9 sono stati applicati in maniera retroattiva, fatta eccezione per quanto riportato di seguito.

– Il Gruppo si è avvalso dell'esenzione che consente di non rideterminare le informazioni comparative degli esercizi precedenti relative alle disposizioni in materia di classificazione e di valutazione (comprese le perdite per riduzione di valore). Le differenze tra i valori contabili delle attività e delle passività finanziarie derivanti dall'adozione dell'IFRS 9 sono rilevate tra gli utili portati a nuovo e le riserve al 1° gennaio 2018. Dunque, in linea generale, le informazioni presentate per il 2017 non riflettono le disposizioni dell'IFRS 9, bensì quelle dello IAS 39.

- Le valutazioni seguenti sono state effettuate sulla base dei fatti e delle circostanze in essere alla data di prima applicazione:
 - Definizione del modello di business nel quale rientra un'attività finanziaria.
 - Designazione e revoca delle designazioni precedenti di alcune attività e passività finanziarie nella categoria FVTPL.
 - Designazione di alcuni titoli di capitale non detenuti per finalità di trading nella categoria FVOCI
- Quando un titolo di debito è a basso rischio di credito alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 9, il Gruppo ha considerato che il rischio di credito dell'attività non sia aumentato significativamente dopo la rilevazione iniziale.
- Le variazioni alle disposizioni in materia di hedge accounting sono state applicate in maniera prospettica.
- Tutte le relazioni di copertura designate in conformità allo IAS 39 al 31 dicembre 2017 soddisfacevano le disposizioni in materia di hedge accounting previste dall'IFRS 9 al 1° gennaio 2018 e, pertanto, rappresentano delle relazioni di copertura in continuità.

vii. effetti dell'adozione dell'IFRS 9

L'effetto dell'applicazione dell'IFRS9 al 1 gennaio 2018 è stato pari a circa 1 milione ed è determinato dall'impatto sul valore attuale dei flussi di cassa della modifica, avvenuta nell'esercizio precedente, dei termini contrattuali di due finanziamenti, che secondo lo IAS39 era da riconoscersi lungo la durata del residuo del finanziamento mentre ai sensi del nuovo IFRS9 sarebbe stato iscritto a conto economico nell'esercizio in cui è avvenuta la rinegoziazione del contratto di finanziamento.

3 Altre informazioni

3.1 Acquisto partecipazioni di maggioranza

In data 12 luglio 2018 IPI S.p.A. ha acquisito una partecipazione del 66,66% in Re Think Italy S.r.l. per un milione di euro attiva nei servizi tecnici per l'immobiliare (in particolare *due-diligence, project e property management*).

L' Accordo si è poi perfezionato con l'incorporazione di ReThink Italy S.r.l. in AGIRE S.r.l. con atto notarile del 14 dicembre 2018 efficacia giuridica dal 31 dicembre 2018 e effetti contabili e fiscali a far data dal 1 luglio 2018. L'aumento di capitale è stato di euro 1.151.174 per il

concambio di fusione dell'intero capitale sociale di ReThink; le quote capitali emesse sono state attribuite ai Soci di ReThink: euro 767,4 migliaia a IPI SpA e euro 383,8 migliaia all'altro Socio Marina Concilio, che è stata altresì nominata Amministratore Delegato di AGIRE S.r.l.

Mantenendo una partecipazione *single digit* nella società, venendo così ad abbinare le funzioni di tecnico con quelle di manager e socio.

Contestualmente all'acquisto della partecipazione, IPI S.p.A. ha stipulato con venditore rimasto socio, con una quota del 33,34%, un patto parasociale per la gestione della società AGIRE nel quale è previsto, tra l'altro, una opzione di acquisto per IPI esercitabile dal settembre 2018 e una opzione put per il venditore esercitabile dal giugno 2023 della quota capitale del socio titolare della quota di minoranza, per un valore minimo attualizzato di euro 650 migliaia. E' previsto altresì a favore dell'Amministratore Delegato – Socio di AGIRE s.r.l.- un piano di stock option con un vesting dal agosto 2021 per un controvalore attualizzato di euro 170 migliaia il cui costo quota parte per il 2018 risulta pari a euro 18 migliaia, così come emerge dalla valutazione dell'attuario incaricato.

La società ha contribuito, nel periodo luglio-dicembre 2018 (secondo semestre), ai ricavi per servizi del Gruppo IPI per euro 860,1 migliaia, al risultato di Gruppo con un EBITDA di euro 138,8 migliaia e con un risultato positivo di periodo di euro 130,6 migliaia.

I dati pro-forma della società sull'intero esercizio 2018 sono: Ricavi per euro 1.590,3 migliaia, EBITDA per euro 289,3 migliaia con un utile di esercizio di euro 279,0 migliaia.

La seguente tabella riepiloga gli importi delle attività acquisite e delle passività assunte alla data di acquisizione della partecipazione. Dalle analisi effettuate è emerso che la valutazione al *fair value* delle attività e passività acquisite non si discosta dal valore di libro.

RE THINK ITALY SRL - situazione alla data di acquisizione

(migliaia di euro)	30.06.2018
Immobilizzazioni Materiali	5,2
Immobilizzazioni Immateriali	10,5
Crediti Commerciali	859,9
Altre Attività Correnti	14,8
Cassa e Banche	222,8
Fondo TFR	(11,6)
Debiti commerciali	(450,0)
Altre Passività Correnti	(217,2)
Totale attività nette acquisite	434,5

L'avviamento che emerge dall'acquisizione è il seguente:

(migliaia di euro)	
Disponibilità liquide corrisposte	1.000,0
Quota dei terzi al 33,33% net asset	144,7
Strumenti di capitale	232,8
Fair value delle attività nette acquisite	(434,5)
Avviamento	943,0

La quota di terzi è stata valorizzata al fair value, come consentito dal IFRS 3.

L'avviamento derivante dall'acquisizione si riferisce principalmente alle competenze e alle conoscenze tecniche del personale di ReThink e alle sinergie che si prevedono di ottenere dall'integrazione della società acquisita nel settore dei servizi tecnici per l'immobiliare del Gruppo IPI.

3.2 Partecipazione di terzi

La seguente tabella riporta le informazioni dei soci terzi in ognuna delle due società prima delle elisioni infragruppo e delle scritture di consolidamento:

31 dicembre 2018

(migliaia di euro)	Arco	AGIRE
	Engineering	
Terzi % possesso	30%	24,02%
Attivo Immobilizzato	18,8	5.847,9
Attivo Corrente	1.917,0	12.379,0
Passivo Immobilizzato	(167,1)	(2.535,8)
Passivo Corrente	(862,5)	(6.251,8)
Patrimonio Netto	906,2	9.439,3
Patrimonio Netto attribuibile a Terzi	271,9	2.267,3
Ricavi	2.738,4	15.695,5
Risultato d'esercizio	86,8	(1.281,7)
Risultato d'esercizio di competenza di Terzi	26,0	(307,9)
Cash flow da attività operative	157,0	(132,5)
Cash flow da attività di investimento	11,9	(1.988,8)
Cash flow da attività finanziarie	(119,0)	1.902,0
Aumento (decremento) di cassa	49,9	(219,3)

In Agire i soci di minoranza sono Cassa Geometri, ATG e Concilio Marina. ATG era socia in Arcotecnica e con la fusione a fine 2018 ha acquisito una quota in Agire, Rethink è entrata a far parte del Gruppo il 12 luglio 2018 e l'architetto Concilio rimasta socia di Rethink con il 33,34%, a seguito dell'incorporazione in Agire ha acquisito una percentuale di partecipazione della stessa Agire S.r.l.

In Arcoengineering il socio di minoranza è ATG.

3.3 Settori operativi

IPI è un Gruppo che svolge l'attività immobiliare, sia per conto terzi sia per il patrimonio immobiliare di proprietà, attraverso le seguenti linee di business:

- **Vendita e locazione** del patrimonio immobiliare di proprietà;
- **Consulenza, gestione e valorizzazione** di immobili
- **Intermediazione** immobiliare e creditizia;
- **Gestione degli alberghi** di proprietà facenti parte del complesso del Lingotto (TO);

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2018.

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	420.141.468	20.384.576	4.147.298	31.037.505	475.710.847	- 75.576.853	344.378.416
Passività	319.073.940	10.039.094	2.002.293	13.422.783	344.538.111	- 106.050.870	238.487.242
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	11.122.813	18.565.235	3.464.197	12.657.230	45.809.475	- 2.327.958	43.481.517
infragruppo	569.517	1.225.805	406.270	126.366	2.327.958		
terzi	10.553.297	17.339.430	3.057.927	12.530.864	43.481.517		
Risultato Operativo Lordo	4.177.677	163.190	- 928.248	2.872.532	12.654.456	- 1.752.845	10.901.611
Ammortamenti	229.883	1.283.074	14.616	1.168.870	2.696.442	- 384.325	2.312.117
Proventi finanziari	2.550.479	68.178	36.449	1	2.655.108	- 2.524.390	130.718
Oneri Finanziari	8.519.924	44.487	-	174.983	8.739.394	- 1.397.905	7.341.489
Risultato ante imposte	- 2.021.650	- 1.096.193	- 906.414	1.528.680	3.873.728	- 2.495.004	1.378.724
Imposte sul reddito							319.126
Utile (Perdita) di periodo							1.059.598

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2017.

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	390.894.062	20.240.579	4.223.164	30.231.364	445.589.169	- 136.955.103	308.634.066
Passività	292.348.602	12.801.216	1.221.745	30.231.364	336.602.927	- 111.295.798	225.307.129
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	15.971.998	14.393.660	4.058.288	12.055.916	46.479.862	- 4.348.308	42.131.554
infragruppo	604.998	3.085.871	574.491	82.948	4.348.308		
terzi	15.367.000	11.307.789	3.483.797	11.972.968	42.131.554		
Risultato Operativo Lordo	2.144.250	558.735	75.383	2.829.893	5.608.261	- 2.981.505	2.626.756
Ammortamenti	1.108.476	756.340	42.282	761.752	2.668.850	19.290	2.688.140
Proventi finanziari	5.194.881	67.529	39.554	18.093	5.320.057	- 1.443.228	3.876.829
Oneri Finanziari	9.978.614	26.067	4	241.154	10.245.839	- 3.319.639	6.926.200
Risultato ante imposte	- 3.747.959	- 156.143	72.651	1.845.080	- 1.986.371	- 1.124.384	- 3.110.755
Imposte sul reddito							3.662.478
Utile (Perdita) di periodo							551.723

Clienti rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione e la rilevanza dell'importo sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.4 Leasing operativi

Impegni finanziari al 31.12.2018				
TOTALE PASSIVO			TOTALE ATTIVO	
AFFITTO		1.981.725,28	Locazioni attive	31.235.421,00
	entro 12 mesi	878.958,73		entro 12 mesi 5.610.755,00
	oltre 12 mesi	1.102.766,55		oltre 12 mesi 17.631.024,00
	oltre 5 anni	0,00		oltre 5 anni 7.993.642,00
LOCAZIONE AUTOVETTURE		377.729,31		
	entro 12 mesi	232.952,60		
	oltre 12 mesi	144.776,71		
	oltre 5 anni	0,00		
ALTRI NOLEGGI		343.602,39		
	entro 12 mesi	135.759,60		
	oltre 12 mesi	207.842,79		
	oltre 5 anni	0,00		
TOTALE		2.703.056,98		

3.5 Stagionalità

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

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.18
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121		-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312		-	-		3.312
Avviamenti	6.518	943	-	-		7.461
Altre	805	166	-	-	-	971
Valore lordo attività immateriali	11.756	1.109	-	-	-	12.865
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(2.476)		-	-	(602)	(3.078)
Altre	(585)		-	-	(113)	(698)
Fondo amm.to attività immateriali	(4.182)	-	-	-	(715)	(4.897)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	836	-	-	-	(602)	234
Avviamento	6.518	943	-	-	-	7.461
Altre	220	166	-	-	(113)	273
Valore netto attività immateriali	7.574	1.109	-	-	(715)	7.968

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate nell'esercizio corrente e in quello precedente, e non includono attività generate internamente.

Nel corso del 2018 è stata acquisita una partecipazione di maggioranza (66,66%) nelle società Re Think S.r.l. incorporata nell'anno in Agire così come Arcotecnica S.r.l. L'incremento dell'avviamento è correlato a tale acquisizione.

Agire S.r.l. e Arcoengineering S.r.l. costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36) alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai fini dell'effettuazione del test di impairment.

Il valore recuperabile della CGU in oggetto è determinato tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (*Terminal Value*) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della CGU è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Le principali assunzioni adottate nella stima del valore d'uso sono le seguenti:

<i>in percentuale</i>	2018
Tasso di attualizzazione (WACC)	8,46
Tasso di crescita flusso di cassa operativo (media orizzonte temporale 5 anni)	12,70
Tasso di crescita Terminal Value (g)	0,00

Il tasso di attualizzazione WACC è una misura basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) incrementato di uno spread e sul tasso di rendimento dell'*equity* determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della CGU.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2019-2023" di Agire S.r.l.. Prudenzialmente si è assunto un tasso di crescita (g) pari a zero al fine della stima del *Terminal Value* (TV).

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che l'eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (flussi di cassa operativi e WACC), nell'ambito di un *range* ragionevolmente prevedibile, non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.18
Terreni	15.826				-	15.826
Fabbricati	28.095				-	28.095
Migliorie su fabbricati	264				-	264
Impianti e macchinari	1.517				-	1.517
Attrezzature	490				-	490
Altri beni	10.862	1.566			-	12.428
Valore lordo attività materiali	57.054	1.566	-	-	-	58.620
Fabbricati	(5.904)				(468)	(6.372)
Migliorie su fabbricati	(247)				(4)	(251)
Impianti e macchinari	(728)				(182)	(910)
Attrezzature	(482)				(22)	(504)
Altri beni	(5.085)				(921)	(6.006)
Fondo amm.to attività materiali	(12.446)	-	-	-	(1.597)	(14.043)
Terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Fabbricati	22.191	-	-	-	(468)	21.723
Migliorie su fabbricati	17	-	-	-	(4)	13
Impianti e macchinari	790	-	-	-	(182)	608
Attrezzature	8	-	-	-	(22)	(14)
Altri beni	5.777	1.566	-	-	(921)	6.422
Valore netto attività materiali	44.609	1.566	-	-	(1.597)	44.578

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali possano aver subito una riduzione di valore.

Gli incrementi del periodo si riferiscono al nuovo impianto entrata/uscita dei parcheggi, alla nuova infrastruttura tecnologica del Gruppo e ai lavori di ammodernamento della hall, degli ascensori e degli impianti dell'hotel Lingotto Congress e ai relativi arredi.

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere e un albergo di 240 camere della Lingotto Hotels S.r.l., 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)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.18
Albergo (Hilton Lingotto)	5.769					5.769
Albergo (NH Lingotto)	8.107					8.107
Parcheggi	1.268					1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
Totale terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Albergo (Hilton Lingotto)	8.241				(151)	8.090
Albergo (NH Lingotto)	11.340				(236)	11.104
Parcheggi	1.672				(61)	1.611
Uffici a utilizzo gruppo	872				(19)	853
Magazzini a utilizzo gruppo	66				(1)	65
Totale fabbricati (valore netto contabi	22.191	-	-	-	(468)	21.723
Albergo (Hilton Lingotto)	14.010	-	-	-	(151)	13.859
Albergo (NH Lingotto)	19.447	-	-	-	(236)	19.211
Parcheggi	2.940	-	-	-	(61)	2.879
Uffici a utilizzo gruppo	1.508	-	-	-	(19)	1.489
Magazzini a utilizzo gruppo	112	-	-	-	(1)	111
Totale terreni e fabbricati	38.017	-	-	-	(468)	37.549

5.2 Investimenti immobiliari

Immobili di proprietà e locazione finanziaria

Il modello di business adottato dal gruppo è volto alla massimizzazione dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, per competere con i mutati paradigmi del mercato, si estrinseca attraverso la messa a reddito o l'apprezzamento volto alla trasformazione e valorizzazione. Questo necessario cambiamento di prospettive trova una migliore rappresentazione nella categoria degli investimenti immobiliari, piuttosto che in quella delle rimanenze, che possono sottintendere un mero intendimento di realizzo attraverso la vendita e non anche un intendimento di valorizzazione o messa a reddito. Immobili o aree sulle quali ci si concentrava quasi esclusivamente per la vendita diventano punti di partenza per un progetto di sviluppo che include logiche sempre più volte alla creazione di valore.

Conseguentemente si sono operate nell'esercizio alcune riclassifiche dalla categoria rimanenze anche in relazione alle mutate condizioni di utilizzo di alcuni immobili.

Allo stesso tempo adottando per la valutazione degli investimenti immobiliari il modello del fair value rispetto al criterio del costo che garantisce una migliore rappresentazione contabile, si è provveduto, come spiegato alla nota 2.7, a modificare il principio contabile relativo.

L'effetto dell'iniziale valutazione al fair value dei beni già compresi in questa categoria sono transitate dal patrimonio netto, mentre l'effetto di quelle derivanti dal trasferimento di alcuni immobili dalle rimanenze a questa categoria hanno direttamente avuto impatto a conto economico e specificatamente nella voce Variazione delle rimanenze.

Lo scorso esercizio in questa categoria c'erano esclusivamente gli uffici del lingotto al loro costo storico dedotto dalle quote di ammortamento a un valore di 99,4 milioni rideterminati.

Dalle rimanenze si sono trasferiti la maggior parte degli immobili, compresi gli immobili di Padova e Marghera condotti in leasing, che valutati al fair value hanno portato il valore degli investimenti immobiliari a 224,9 milioni.

Di seguito l'elenco degli immobili compresi in questa categoria con la superficie e distribuzione nel territorio :

31.12.2018		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Torino	via Nizza 262 Lingotto uffici	44.000
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Pavia	ex Snia	28.600
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Brecc	4.150
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.129
Milano	via Manzoni 44	2.358
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400

Nella tabella seguente è rappresentato la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17
Saldo al 1 gennaio *	99.444	99.444
Incrementi	-	-
Trasferimento da immobili, impianti e macchinari	-	-
Trasferimento da rimanenze di magazzino	117.120	-
Variazioni del fair value	8.374	-
Investimenti immobiliari	224.938	99.444

* 2017 rideterminato per applicazione del criterio del Fair value

La valutazione del fair value degli immobili è stata predisposta da esperti esterni indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Alla data del 31.12.2018 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino, Genova e gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce e Torino via Amedeo.

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera) 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 2018			31 dicembre 2017		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	13.734	11.146	2.588	14.559	11.765	2.794
Leasing immobile Padova	7.335	5.960	1.375	7.785	6.300	1.485
Leasing casse parcheggi				55	54	1
Totale	21.069	17.106	3.963	22.399	18.119	4.280
Ratei			-			
Totale debiti		17.106	3.963		18.119	4.280
Passività non correnti		16.108			17.108	
Passività correnti		998			1.011	
Totale debiti		17.106			18.119	
Entro 1 anno	1.700	998	702	1.755	1.011	744
Tra 1 e 5 anni	6.800	4.387	2.413	8.500	5.434	3.066
Oltre 5 anni	12.569	11.721	848	12.144	11.674	470
Totale	21.069	17.106	3.963	22.399	18.119	4.280

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.18
Leopoldine S.p.A	-	810	-	-	810
Agricoltura & Turismo (il cicalino)	-	10	-	-	10
Totale partecipazioni in società collegate	-	820		-	820
(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi		Decrementi	31.12.18
FCA Security	-	-		-	-
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	6	820		-	826

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.p.A., acquisita nel 2018 mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato, investendo oltre 809mila euro. Il 90% del capitale è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera.

Leopoldine è proprietaria di 21 immobili di tipo rurale, di cui 9 “Leopoldine” edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare per lo più ad uso ricettivo e turistico detti edifici che hanno una superficie di pavimento di oltre mq.20.000. L’evoluzione e la realizzazione di un resort o un albergo diffuso nella Villa e due leopoldine, per i quali ci sono già impegni di acquisto, è il primo obiettivo. La società ha chiuso il suo primo esercizio con un utile di 869mila euro,

IPI S.p.A. detiene una partecipazione del 20% in Agricoltura & Turismo srl che ha sua volta ha una partecipazione del 20% circa in Tenuta del Cicalino s.r.l. un’azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

Le altre 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 VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	84	80	4
Totale crediti vari non correnti	84	80	4

8. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Materie di consumo	102	80	22
Immobili	33.340	142.572	(109.232)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	33.442	142.652	(109.210)

La variazione della categoria Immobili è dovuta ai seguenti fenomeni:

- trasferimento degli immobili alla categoria investimenti immobiliari descritto alla nota 5.2
- iscrizione del costo dei lavori per le trasformazioni immobiliari in Torino Palazzo 900 e Palazzo Lagrange oltre che a Firenze per complessivi 8,1 milioni
- vendite di alcune unità immobiliari in Corso Magenta a Milano per un valore di carico di 1,9 milioni
- ripristini di valore per 1,6 milioni

Nella seguente tabella si espongono le superfici degli immobili iscritti nella categoria rimanenze.

31.12.2018			31.12.2017		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
			Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.129
			Milano	via Manzoni 44	2.358
Firenze	via Campofiore	4.800	Bologna	via Darwin	20.669
			Firenze	via Campofiore	4.800
			Padova	via Uruguay	5.800
			Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
			Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
			Pavia	ex Snia	28.600
			Villastellone (TO)	via Savona	41.000
			Genova	via P.Chiesa	3.600
			Torino	via Pianezza	10.400
Torino	via Lagrange	406	Torino	via Lagrange	406
Torino	Palazzo 900	7.500	Torino	Palazzo 900	7.500
			Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
			Napoli	via Breccia	4.150

La valutazione degli immobili ai fini della stima del valore netto di realizzo è predisposta da esperti valutatori esterni o interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

9. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Crediti verso clienti terzi	13.572	13.230	342
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.108)	(1.597)	(511)
Totale crediti verso terzi	11.464	11.633	(169)
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	11.464	11.633	(169)

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)	31.12.18	31.12.17
Saldo inizio esercizio	1.597	1.414
Accantonamenti	511	183
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	2.108	1.597

9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Totale crediti a scadere	8.930	10.384	(1.454)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	1.168	825	343
Scaduti da 60 a 90 giorni	272	251	21
Scaduti da 90 a 120 giorni	410	170	240
Scaduti da oltre 120 giorni	2.792	1.600	1.192
Totale crediti scaduti	4.642	2.846	1.796
Totale crediti commerciali verso terzi	13.572	13.230	342

10. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	353	175	178
IVA		175	(175)
Crediti vs. Agenzia Entrate	5.113	5.041	72
Altri crediti vs erario	537	294	243
Totale crediti tributari	6.003	5.685	318
Istituti previdenziali	32	25	7
Anticipi a fornitori	1.033	832	201
Altri	770	490	280
Totale crediti diversi	1.835	1.347	488
Totale ratei e risconti attivi	337	327	10
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.175	7.359	816

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.

Negli altri crediti sono compresi i crediti derivanti dai versamenti alla tesoreria INPS delle quote di TFR maturate.

11. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local	92	228	(136)
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond	105	283	(178)
Ishares Market Iboxx Euro High	42	327	(285)
QF Mediolanum Re A	-	29	(29)
Novare	277	1.600	(1.323)
Warrant Novare 2017 2020	131	131	-
Gestielles Ced MULTII	260	250	10
Gestielles Ced MULTIA	792	800	(8)
Gestielles Ced Dual P	75	710	(635)
Totale crediti finanziari correnti	1.774	4.358	(2.584)

12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.17
Altri crediti	350	54				404
Totale crediti finanziari verso collegate	350	54	-		-	404
Totale crediti finanziari correnti	350	54	-		-	404

L'incremento della voce "altri crediti" è l'adeguamento dei fondi assicurativi stipulate dalla società Arcotecnica ora fusa in Agire per il TFR di alcuni dipendenti.

13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi bancari e postali	12.318	15.450	(3.132)
Denaro e valori in cassa	61	76	(15)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	12.379	15.526	(3.147)

Il decremento deriva dai flussi generati dall'attività ordinaria, dagli acquisti di quote societarie e dai rimborsi dei finanziamenti.

14. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2018	2017
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

E' stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite negli anni precedenti

RISERVA LEGALE

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.

Includono inoltre la riserva negativa relativa al piano di stock option della società Agire S.r.l.

La società non ha approvato piani di stock option ma è in essere un patto parasociale che coinvolge la controllata Agire S.r.l..

Si tratta di opzioni call di tipo Bermuda, ovvero esercitabili solo in alcuni sotto periodi di tempo.

Il patto prevede la permanenza nella società del beneficiario fino alla data del 31 luglio 2021, data nella quale si maturerà il diritto ad esercitare le opzioni assegnate.

La valutazione per gli effetti economici e patrimoniali è stata svolta da un attuario sulla base delle seguenti assunzioni:

- il prezzo di esercizio è posto a 1 euro
- il valore sottostante è posto a 1 euro
- la volatilità è pari al 40%
- la probabilità che l'assegnatario lasci l'azienda è pari a zero
- il tasso Risk-free è pari a 0,2668%
- il dividend yield è pari a zero
- il moltiplicatore del prezzo di esercizio è 2,75

Sulla base delle previsioni utilizzate e dei parametri appena descritti l'effetto complessivo è pari a 134 mila euro con una incidenza nel 2018 di 19 mila euro.

UTILI O PERDITE PORTATE A NUOVO

Le perdite portate a nuovo sono diminuite in seguito alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente.

Tale voce include la riserva negativa iscritta in fase di rilevazione iniziale dei debiti per opzioni put dei soci di minoranza di AGIRE, che quest'anno si incrementa per effetto dell'acquisizione descritta alla nota 3.1. Nel presente esercizio è stata inoltre iscritta la riserva negativa, di importo complessivo pari a oltre 1 milione, derivante dalla prima applicazione del principio contabile internazionale IFRS 9.

Nella stessa voce è inoltre incluso l'effetto dell'applicazione retroattiva della valutazione al Fair value della voce investimenti immobiliari, applicata all'1.1.2017.

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

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

15. PASSIVITA' FINANZIARIE**15.1 Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo termine	961		(378)	(138)	445
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	66.296	53	(287)	(2.118)	63.944
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	20.908	1.624	(140)	(786)	21.606
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	6.799			(621)	6.178
Banco BPM (scadenza 31/12/2020)	405			(201)	204
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	3.991			(468)	3.523
Banco BPM (scadenza 31/7/2024)	5.588			(655)	4.933
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	3.273	85		(548)	2.810
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	14.162		(4.947)	(150)	9.065
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)		8.400			8.400
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	9.700			(450)	9.250
Unicredit (scad.31/12/2019)	160			(160)	-
Unicredit (ISI)		925			925
Unicredit (P101)	3.000			(3.000)	-
Banca Alpi Marittime (Ihot scad. 19/10/2022)	1.548	4		(389)	1.163
Monte dei Paschi di Siena (AEG)	71		(28)	(43)	-
Banca Alpi Marittime (Lpk)	-	350	(22)	(75)	253
Strumenti derivati Banco Popolare	731	148			879
Strumenti derivati Banco Popolare	7.141	66			7.207
Totale debiti finanziari non correnti	144.734	11.655	(5.802)	(9.802)	140.785

La voce si decrementa principalmente per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi e per il rimborso parziale del prestito obbligazionario IPI 7% 2014-2021.

Gli incrementi sono prevalentemente relativi, oltre che alla variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura, all'utilizzo delle linee di credito concesse da Unicredit per l'inizio dei lavori a Firenze e dall'emissione del nuovo prestito obbligazionario. L'incremento del mutuo del Banco BPM già Credito Bergamasco di 1,6 milioni è relativo all'applicazione del principio contabile internazionale IFRS 9; la movimentazione del mutuo del Banco BPM già Banco Popolare pool è comprensivo di decremento per 0,6 milioni relativo anch'esso all'applicazione del principio contabile internazionale IFRS 9.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014-2021) 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). Nel corso del 2018 IPI ha provveduto alla restituzione della seconda quota prevista dal Regolamento oltre a un rimborso anticipato di 5 milioni di euro necessario per liberare dall'ipoteca l'immobile in

Firenze di cui sono stati avviati i lavori di trasformazione e vendita degli appartamenti che si andranno a realizzare.

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) scade il 10 gennaio 2023, ha un tasso del 5% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca di secondo grado sugli uffici del Lingotto(si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il mutuo concesso dal Banco Popolare ora Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 63,9 milioni, garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 21,6 milioni di euro del Banco BPM (già Credito Bergamasco) (scadenza 31.12.2031) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 bp.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui. Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

- a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2018 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 7.205.243 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari pari a Euro 51,22. , La quota efficace è invece contabilizzata tra le altre componenti del conto economico e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata " Riserva di copertura flussi di cassa";
- b) un Interst Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2017 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 879.319 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a Euro 891,64. 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";

I finanziamenti Intesa San Paolo sono garantiti dagli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza) con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2022 e 31.12.2028.

15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridass.	31.12.18
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.997		(1.997)		2.118	2.118
Unicredit (scad.31/12/2019)	159		(159)		160	160
Banco BPM	197		(197)		201	201
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	457		(457)		468	468
Banco BPM (scadenza 31/07/2024)	640		(640)		655	655
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	3.082		(3.082)		150	150
Banco BPM - revoca	1.501	344				1.845
Banca Popolare di Sondrio a revoca	5.748		(26)			5.722
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	547		(547)		548	548
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	620		(620)		786	786
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	597		(597)		621	621
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	219		(219)		138	138
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	677		(677)		-	-
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	300		(300)		450	450
Unicredit (P101)	-	8.872			3.000	11.872
Banca Alpi Marittime (Lhot)	378		(378)		389	389
Banca Alpi Marittime (Lpk)	-				75	75
Unicredit (lhot) anticipo fatture		444				444
Cassa di Risparmio di Bra Mutuo (scad. 30/06/2018)	55		(55)		-	-
Banco BPM (AEG) anticipo		139				139
Monte dei Paschi di Siena(AEG) mutuo	48		(48)		43	43
Monte dei Paschi di Siena (AEG) anticipo fatture	110		(60)			50
Banco BPM (Agi) mutuo	490		(490)		-	-
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	340					340
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	440		(169)			271
Monte dei Paschi di Siena (AGI) anticipo fatture	147		(1)			146
Totale debiti finanziari correnti	18.749	9.799	(10.719)	-	9.802	27.631

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

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.

Gli incrementi dell'esercizio sono prevalentemente relativi all'utilizzo delle linee Unicredit per la conclusione dei lavori di palazzo 900. Alla data dell'approvazione del bilancio il debito delle linee utilizzate si è ridotto di oltre 7 milioni di euro.

I decrementi sono relativi al rimborso delle quote in scadenza nell'esercizio.

15.3 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 di IPI S.p.A. (a Marghera e Padova):

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	11.149			(642)	10.507
Finanziamento immobile (leasing) Padova	5.957			(356)	5.601
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggi	-				-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	17.108	-	-	(998)	16.108

15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	616		(616)	642	642
Finanziamento immobile (leasing) Padova	341		(341)	356	356
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggi	44		(44)		-
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.001	-	(1.001)	998	998

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 9.

15.5 Posizione finanziaria netta consolidata

(Importi in migliaia di euro)		31.12.2018	31.12.2017
A.	Cassa	61	76
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	12.318	15.450
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.178	4.708
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	14.557	20.234
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(8.938)	(7.956)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(19.695)	(11.794)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	-	-
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(28.633)	(19.750)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.076)	484
K.	Debiti bancari non correnti	(140.785)	(144.734)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(16.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(156.893)	(161.842)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(170.969)	(161.358)

La posizione finanziaria netta è negativa di 171,0 milioni di euro nel 2018 rispetto ai 161,4 milioni di euro del 2017. La variazione è da imputare agli investimenti effettuati nell'anno

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.

Per far fronte è disponibile la liquidità e si sta operando per l'ottenimento di nuove linee di credito con l'unico scopo di strutturare correttamente utilizzo di risorse finanziarie a medio lungo termine con investimenti a medio lungo termine.

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 56,3% a fine 2018 (58% al 2017) è un indice sostenibile.

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

CONSOLIDATO								
(in migliaia di euro)	31.12.17	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	Proventizz.	31.12.18
TFR	3.931	635	(7)	(148)	(343)	-	-	4.068
Totale fondo TFR	3.931	635	(7)	(148)	(343)	-	-	4.068
Fondo premi fedeltà	292	1			(219)		-	74
Fondo premi anzianità	192	2			(79)			115
Totale altri fondi relativi al personale	484	3	-	-	(298)	-	-	189
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	4.415	638	(7)	(148)	(641)	-	-	4.257

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 2017 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,80%	5,29%
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 31.12.2018)	0,98%	1,57%
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 Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2018 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 31.12.2018, 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 dal 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 31.12.18
Costo	635	1	636
Oneri finanziari	(7)	-	(7)
Utili/perdite attuariali	(148)	-	(148)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	480	1	481

17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**17.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.17	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.18	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	20	-	-	(20)	-	-	-	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.841	-	-	-	-	13.841	13.841	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri AEG	11	-	-	-	-	11	11	-
Totale altri fondi rischi	13.872	-	-	(20)	-	13.852	13.852	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.872	-	-	(20)	-	13.852	13.852	-

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.841 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 46 migliaia all'accantonamento per l'accertamento IMU su alcuni immobili

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in "Relazione sulla Gestione".

17.2 Fondo imposte differite

Le imposte differite sono presentate al netto nelle attività per imposte anticipate. Il fondo accoglie la fiscalità differita calcolata sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili e il loro valore fiscale (incrementatasi in relazione al passaggio del principio di valutazione degli investimenti immobiliari dal costo al fair value) per negativi 8,8 milioni, derivati di copertura per positivi 1,9 milioni, altre differenze temporanee ed effetti fiscali differiti sulle scritture di consolidamento per negativi 2,6 milioni e perdite fiscali pregresse per positivi 7 milioni.

Si segnala che non sono prudenzialmente rilevate attività per imposte anticipate relative su differenze temporanee deducibili che ammontano a circa 35 milioni e perdite pregresse pari a circa 9 milioni.

18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	389	389	-
Incentivo all'esodo	-	-	-
Altri debiti	3.610	2.802	808
Totale debiti vari e altre passività non correnti	3.999	3.191	-

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio delle opzioni Put concesse ai soci di minoranza di AGIRE per complessive 2.594 migliaia e al socio di minoranza di Arcoengineering S.r.l. per euro 986 migliaia, registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto (si veda il principio sulle Passività da aggregazioni aziendali alla nota 2.5). Il valore della put è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	14.337	9.599	4.738
<i>Debiti verso parti correlate</i>			-
Totale debiti commerciali	14.337	9.599	4.738

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti e all'acquisizione delle nuove Società effettuate nel corso dell'esercizio 2017. L'incremento è prevalentemente dovuto ai lavori relativi a Palazzo 900 e a una politica di autofinanziamento

20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	377	357	20
Irap	567	4	563
debiti accertamento fiscale contestato	1.860	1.860	-
Altre imposte	3.163	2.661	502
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	5.967	4.882	1.085
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.441	790	651
Debiti vari verso dipendenti	1.148	1.111	37
Debiti vari verso azionisti	41	37	4
Debiti vari verso amministratori	10	-	10
Caparre acquisto immobili	4.195	3.118	1.077
Incentivi all'esodo	-	367	(367)
Debiti vari terzi	2.502	1.805	697
Debiti vari parti correlate	-	-	-
Totale debiti diversi	7.896	6.438	1.458
Ratei e risconti passivi	521	529	(8)
Totale debiti vari e altre passività correnti	15.825	12.639	3.186

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti in Torino di Via Lagrange e di Palazzo 900 della società Progetto 101.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" sono il residuo di euro 233 migliaia da corrispondere al fallimento di Immobiliare 2004 conseguentemente a transazione sottoscritta nel corso dell'esercizio, debiti per interessi da liquidare per euro 200 migliaia, il debito verso clienti per c/c attivi per euro 267 migliaia, anticipi da clienti per euro 830 migliaia e il debito residuo per acquisizione di Re think per euro 500 migliaia.

21. 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 2018 ed al 31 dicembre 2017. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

31 dicembre 2018	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18		31.12.18	31.12.18
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	1.774				1.774		1.774		
Crediti commerciali		11.464			11.464				
Altri crediti (*)		770			770				
Disponibilità liquide		12.379			12.379				
Totale attività finanziarie	1.774	24.613	0	0	26.387	0			0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			181.156	8.086	27.400	161.842		8.086	
Debiti commerciali			14.337		9.599				
Passività per aggregazioni aziendali	3.610								3.610
Altri debiti (*)			2.891		2.502	389			
Totale passività finanziarie	3.610	0	198.384	8.086	39.501	162.231			3.610

31 dicembre 2017	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività finanziarie valutate al FVTPL	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17		31.12.17	31.12.17
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	4.358				4.358		4.358		
Crediti commerciali		11.633			11.633				
Altri crediti (*)		490			490				
Disponibilità liquide		15.526			15.526				
Totale attività finanziarie	4.358	27.649	0	0	32.007	0			0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			173.720	7.872	19.750	161.842		7.872	
Debiti commerciali			9.599		9.599				
Passività per aggregazioni aziendali	2.802								2.802
Altri debiti (*)			2.194		1.805	389			
Totale passività finanziarie	2.802	0	185.513	7.872	31.154	162.231			2.802

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

22. RICAVI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Vendite immobili	1.985	5.694	(3.709)
Canoni di locazione	8.500	8.516	(16)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.794	11.308	4.486
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.058	3.484	(426)
Prestazioni alberghiere	12.536	11.973	563
Recupero spese	1.609	1.157	452
Totale ricavi	43.482	42.132	1.350

23. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Proventi diversi	2.517	1.911	606
Totale altri proventi	2.517	1.911	606

Le voci più rilevanti riguardano 870 mila euro relativi a risarcimenti, 478 mila euro relativi a recupero sanzioni su accertamenti fiscali, 150 mila euro per proventi per royalties

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.379	893	486
Spese consorzio	1.582	1.362	220
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	12.344	11.085	1.259
Materie di consumo	1.228	1.084	144
Prestazioni servizi Hotels	2.105	1.894	211
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	436	340	96
Spese condominiali	438	528	(90)
Utenze e altre spese	1.035	1.168	(133)
Manutenzioni	1.019	1.523	(504)
Canoni concessione parcheggi pubblici	426	542	(116)
Pubblicità e promozione	489	582	(93)
Noleggi	299	815	(516)
Assicurazioni	339	240	99
Commissioni bancarie	377	475	(98)
Locazioni passive	787	212	575
Prestazioni sistemiche	256	78	178
Lavori per ristrutturazione immobili	8.548	-	8.548
Totale acquisti e servizi esterni	33.087	22.821	10.266

L'elevato incremento della maggior parte delle voci è stato determinato dai lavori di ristrutturazione e dall'incremento della voce "consulenze e prestazioni riferite alle aree di business" che accoglie i costi di 12 mesi rispetto ai 7/6 dello scorso esercizio e i 5 mesi della neoacquisita Re Think.

25. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Stipendi	10.593	9.313	1.280
Oneri sociali	3.313	2.133	1.180
Quota TFR e altri fondi del personale	789	373	416
Altri costi del personale	197	39	158
lavoro Interinale	26	32	(6)
Totale costi del personale	14.918	11.890	3.028

La voce accoglie euro 459 migliaia per compensi ad amministratori con cariche operative.

L'elevata differenza negli stipendi è dovuta all'inserimento dei costi dei dipendenti delle società acquisite.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2018	2017	Variazione
Dirigenti	11,75	11,92	(0,17)
Impiegati/Quadri	193,25	167,64	25,61
Operai	86,33	66,42	19,91
Totale	291,33	245,98	45,35

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
IMU	1.644	1.738	(94)
Imposte di registro	159	915	(756)
Altre imposte indirette	670	360	310
Multe e penalità		40	(40)
Oneri e sanzioni	10	105	(95)
Oneri diversi di gestione	426	510	(84)
Totale altri costi operativi	2.909	3.668	(759)

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Accantonamento cuse legali	-	-	-
Accantonamento fondo svalutazione crediti	511	181	330
Totale accantonamento fondi	511	181	330

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo			-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(44)	(300)	256
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi			-
Totale rilascio fondi	(44)	(300)	256

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

Include Utili e perdite da valutazione al fair value degli investimenti immobiliari per complessivi 8,3 milioni, oltre agli incrementi relativi ai lavori e soprattutto su palazzo 900 e altri movimenti riportati nella voce Rimanenze di magazzino.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	715	424	291
Ammortamenti attività materiali di proprietà	1.597	1.173	424
Totale ammortamenti	2.312	1.597	715

Gli ammortamenti 2017 sono stati rideterminati conseguentemente all'applicazione retroattiva della valutazione degli immobili iscritti nella voce "Investment properties" al fair value secondo principio IAS 40,

31. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**31.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Interessi correlate		-	-
Interessi terzi		51	(51)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod.derivati di copertura		-	-
Interessi banche	131	1.051	(920)
Proventi da variazione Fair value		301	(301)
Proventi su titoli realizzati		2.474	(2.474)
Totale proventi finanziari	131	3.877	(3.746)

Gli interessi sono relativi alla remunerazione tra lo 0% e il 2% della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

31.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Interessi banche	3.496	3.374	122
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.897	1.858	39
Interessi leasing finanziari	714	400	314
Interessi Prestito Obbligazionario	1.001	1.293	(292)
Interessi passivi terzi			-
Oneri da variazione Fair value titoli	178		178
Oneri su titoli realizzati	56	1	55
Totale oneri finanziari	7.342	6.926	416

Al 31 dicembre 2018 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

32. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e 2017 sono:

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Imposte correnti- IRAP	289	413	(124)
Imposte correnti IRES		84	(84)
Imposte esercizi precedenti	30	(14)	44
Imposte su reddito differite passive		(4.145)	4.145
Totale imposte sul reddito del periodo	319	(3.662)	3.981

La variazione va sostanzialmente riferimento alle imposte differite attive che nello scorso esercizio hanno inciso significativamente

33. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

33.1

L

a variazione dell'indebitamento è riassunta nella tabella

Movimentazione Debiti Finanziari	2018
Saldo debiti 31.12.2017	181.592
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Proventi	-
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Proventi	-
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Oneri	116
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Oneri	(216)
Movimenti non monetari che hanno concorso alla variazione del debito FTA IFRS 9 - Equity	1.020
Variazione FV Derivati	214
Rimborso per vendita immobili	-
Rimborso per ammortamento	(8.646)
Rimborso bond	(8.029)
Totale rimborsi	(16.461)
Incremento per acquisizioni	-
incremento per nuovi finanziamenti	9.675
Incremento finanziamenti correnti	9.799
	185.526

34 MPEGNI E RISCHI**34.1 Garanzie prestate**

	31.12.2018	31.12.2017
Garanzie personali	95.511	95.511
- Fideiussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- 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	434.206	437.506
Pegni	17.831	17.831
- ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA	67	67
- ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	500	500
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264	17.264
Ipotecche	403.104	406.404
- ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000		
- IPI Banco di Sardegna 7.207		
- Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA 34.000		
- Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA 145.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA 21.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banca Popolare Milano 14.000		
- Lingotto Hotels fin. B.P.M. per Lingotto 2000 10.000		
- Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio 9.518		
- IPI Banca Intesa 18.000		
- Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo 15.750		
- Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio 7.662		
- IPI – Equitalia 33.937		
- IPI – Obbligazionisti 36.440		
Impegni	200	200
- IPI impegno all'acquisto di immobili	8.000	200

Nel corso dei precedenti esercizi sono stati acquisiti – da soggetto istituzionale - due incarichi a promuovere la vendita di un immobile a Milano e a unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà, ad acquistare, a sconto, gli immobili entro la fine del

2020 non fossero stati venduti. L'incarico è stato assunto dopo aver ben ponderato la vendibilità e i tempi assumendo un potenziale impegno di acquisto, ritenuto remoto per quanto detto, che vale, alla fine del presente esercizio, circa 8 milioni di euro.

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 2018 ed all'esercizio 2017.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.II e vari	Debiti Comm.II e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018								
	2017						(1)		
Agire S.r.l./CIPAGLP	2018	249				16			
	2017					400			
Agire S.r.l./Venere S.r.l.	2018	75				91			
	2017								
IPI S.p.A./Studio Segre	2018		(173)				(89)		
	2017		(86)				(5)		
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E S.p.A.	2018					7			
	2017					7			
Agire S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018	32							
	2017								
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2018		(905)				(338)		
	2017		(858)						
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2018		(1.329)				(352)		
	2017		(1090)				(48)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2018		(145)				(6)		
	2017		(140)			2			
IPI S.p.A. /Studio Segre S.r.l.	2018		(75)				(80)		
	2017								
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2018		(11)				(5)		
	2017		(12)				(4)		
Agire S.r.l. / Studio Segre	2018		(77)				(39)		
	2017		(10)				(4)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2018								
	2017		(2)						
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2018		(2)				(1)		
	2017		(3)				(1)		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2018		(20)				(2)		
	2017		(18)				(2)		
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2018		(15)					3	
	2017		(10)					73	
Imutuipi S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2018		(1)						
	2017		(2)						
Agire S.r.l./ATG Group S.r.l.	2018					8	1	80	(127)
	2017	8				26		17	(127)
Arcoengineering S.r.l./ATG Group S.r.l.	2018							33	
	2017	49	(182)					33	(166)
Agire S.r.l./Concilio	2018								
	2017	62				22			
Arcoengineering S.r.l./WT Partnership S.r.l.	2018	74				16			
	2017	62				22			
Arcoengineering S.r.l./Studio Segre	2018		9				12		
	2017							3	
TOTALE CORRELATE	2018	356	(2.744)	-	-	122	(899)	116	(127)
	2017	119	(2.414)	-	-	457	(65)	126	(283)

Gli amministratori con responsabilità operative hanno ricevuto nell'anno 2018 compensi pari a 459 mila euro (300 mila euro nel 2017).

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 2018 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. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2018 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, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 76 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 5 mila euro circa.

35 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: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione;
- 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 i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non 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.

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

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 186 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), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari, a tasso fisso rispettivamente del 7% e del 5%.

L'indebitamento è costituito per circa l'80% 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, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI 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. Tale rischio si è attenuato in seguito alla rinegoziazione nel 2017 dei mutui con Banco Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

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 31.12.2018 di circa 97 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa 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. Si ricorda che nel corso del 2017 si è ritenuto opportuno allungare i piani di ammortamento sostituendo conseguentemente gli strumenti in essere con altri più adeguati, efficaci e in linea con le nuove scadenze

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 40% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2018 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 21,3 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 67,0 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 migliorativo rispetto al 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 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%

Nell'esercizio 2018 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente si sono incrementati del 6% in relazione all'aumento dell'indebitamento.

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

RISCHIO DI CREDITO

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 121.182 migliaia di euro (compresi 93.444 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.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

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 passività del Gruppo – nell'esercizio 2018 e in quello precedente – sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2018	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	27.631	59.992	80.792	168.415
Debiti finanziari per strumenti di copertura			8.086		8.086
Debiti locazioni finanziarie		998	4.387	11.676	17.061
Debiti commerciali terzi	14.337				14.337
Debiti commerciali verso correlate					-
Altri debiti (*)	2.502	2.802	1.197		6.501
Totale passività finanziarie	16.839	31.431	73.662	92.468	214.400
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		2.178			2.178
Crediti commerciali terzi	13.572				13.572
Fsc	(2.108)				(2.108)
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	12.379	-			12.379
Totale attività finanziarie	23.843	2.178	-	-	26.021
Esposizione netta al 31 dicembre 2017	7.004	(29.253)	(73.662)	(92.468)	(188.379)

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2017	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	18.749	44.014	92.848	155.611
Debiti finanziari per strumenti di copertura			7.872		7.872
Debiti locazioni finanziarie		1.001	4.255	12.853	18.109
Debiti commerciali terzi	9.599				9.599
Debiti commerciali verso correlate					-
Altri debiti (*)	292	3.118	829		4.239
Totale passività finanziarie	9.891	22.868	56.970	105.701	195.430
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		4.708			4.708
Crediti commerciali terzi	11.632	1.597			13.229
Fsc		(1.597)		-	1.597
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	15.526	-			15.526
Totale attività finanziarie	27.158	4.708	-	-	31.866
Esposizione netta al 31 dicembre 2017	17.267	(18.160)	(56.970)	(105.701)	(163.564)

(*) 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 normale gestione operativa.

36 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2018.

37 TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2018 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.

38 EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nei mesi di febbraio e marzo 2019 si sono concluse le vendite con incasso del prezzo degli appartamenti in Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange

La gestione nel 2019 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili che si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità, sia del mondo AGIRE sia dell'agency, brokerage e advisory immobiliare, si esplichino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.



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
Email 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 sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

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 2018, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Come richiesto dalla legge, la Società ha inserito nelle note esplicative 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.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



IPI S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2018

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 8 aprile 2019

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi', written over a light blue horizontal line.

Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email 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 sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo *"Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato"* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Gruppo IPI
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2018

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 8 aprile 2019

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi', written over a light blue horizontal line.

Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

Sede legale in Torino - Via Nizza, 262/59

Capitale Sociale € 82.078.066,00 i.v.

Codice Fiscale e Registro Imprese di Torino 02685530012

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI SULL'ATTIVITA' SVOLTA NEL CORSO DELL'ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO
2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**

All'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.

Premessa

La presente Relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società, nei quindici giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo amministrativo ha infatti reso disponibile il fascicolo di Bilancio al 31 dicembre 2018 in data 22 marzo 2019 costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dalle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato nel corso dell'assemblea del 23 aprile 2018 e scadrà pertanto con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza in ossequio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge, tenendo conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

L'attività di revisione legale è affidata a KPMG S.p.A., il cui incarico, si rammenta, scadrà con l'approvazione del corrente bilancio, essendo stato affidato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 aprile 2016.

Il Collegio Sindacale evidenzia che, unitamente al fascicolo di Bilancio suddetto, gli è stato consegnato copia del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, regolarmente approvato dal Consiglio di Amministrazione. Il Collegio Sindacale prende atto di tale ulteriore documento contabile, sottolineando che al Collegio Sindacale non è demandato alcun controllo analitico di merito al suo contenuto ed, a tale riguardo, non esprime osservazioni.

Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del codice civile

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio Sindacale, a seguito della sua nomina, ha verificato:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la struttura organizzativa e contabile;

e, tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, ha pianificato l'attività di vigilanza - nella quale sono stati valutati i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – con un riscontro positivo.

Ne deriva che:

- l'attività tipica svolta dalla società è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono adeguati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono state oggetto di una dinamica derivante dall'attività esercitata.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale analogia con l'esercizio precedente se si eccettua la modifica del principio contabile circa la valutazione degli

investimenti immobiliari che non ha avuto effetti con riferimento all'esercizio comparativo in quanto non vi erano immobili classificati in tale categoria.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'articolo 2429, comma 2, codice civile e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'articolo 2423, comma 5, codice civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'articolo 2408 codice civile.

Il Collegio Sindacale rimane in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'articolo 2404 codice civile. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Nell'espletamento delle funzioni a noi demandate, abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in relazione alle quali attestiamo, sulla base delle informazioni disponibili, che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo assicurare che quanto deliberato è conforme alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, nel corso delle riunioni svolte con periodicità trimestrale adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale in base alle quali

possiamo ragionevolmente affermare che le stesse sono state poste in essere nel rispetto della legge e dello statuto sociale.

Abbiamo inoltre verificato, anche tramite lo scambio costante di dati e informazioni con la società di revisione legale, che dette operazioni sono state conformi alle delibere assunte dall'Assemblea e che, senza peraltro esprimere giudizi di merito sull'opportunità e sulla convenienza delle scelte operate dall'Organo Amministrativo, risultano improntate ai principi di corretta amministrazione e non appaiono manifestatamente imprudenti, azzardate, o in potenziale conflitto di interessi.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti, continuando a recepirne l'evoluzione.

Al fine di valutare e vigilare sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità dello stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione, abbiamo esaminato i documenti aziendali ed ottenuto altresì adeguate informazioni in merito, sia dagli Amministratori, sia da esponenti aziendali, sia infine dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. I fatti di gestione e le problematiche di maggiore rilevanza sono stati sottoposti ad approfondimenti congiunti tra i due organi di controllo.

Il Collegio ha, di volta in volta, formulato suggerimenti o raccomandazioni; le funzioni all'interno della Società, risultano in grado di assolvere adeguatamente agli adempimenti di legge.

Nel corso dell'esercizio, e successivamente alla chiusura dello stesso, il Collegio è stato informato e non ha riscontrato operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e con terzi, che per loro natura o dimensioni possano ritenersi atipiche o dirsi inusuali.

Nelle note esplicative gli amministratori hanno fornito un'adeguata informativa delle operazioni poste in essere con parti correlate.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dagli azionisti e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2406 codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'articolo 2408 codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409, comma 7, codice civile;
- nel corso dell'esercizio 2018 il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla Legge.

Osservazioni in ordine al Bilancio di esercizio

Come già sopra evidenziato, il Collegio Sindacale ha ricevuto formalmente dal Consiglio di Amministrazione in data 22 marzo 2019, il Bilancio di esercizio al 31

dicembre 2018 unitamente alla Relazione sulla Gestione. Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dalle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario nonché dalle note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

La situazione patrimoniale-finanziaria e il conto economico evidenziano un risultato d'esercizio positivo di € 1.546 mila. Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio d'esercizio, abbiamo comunque vigilato, senza peraltro sovrapporci all'operato della società di revisione, sull'impostazione generale dello stesso, sulla sua generale conformità alla vigente normativa per quel che riguarda la sua formazione e struttura, escluso ogni e qualsiasi controllo analitico di merito sul suo contenuto ed, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni.

Riteniamo altresì che in esso siano compiutamente riflessi i fatti e le informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri.

La Relazione sulla Gestione rispetta il contenuto obbligatorio di legge, corrispondendo con i dati e con le risultanze del bilancio, offre un quadro completo e chiaro della situazione aziendale, illustra gli eventi e gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta.

Analogamente è rispettata l'adequatezza delle informazioni rese con riferimento alle operazioni intervenute con la società controllante e con altre società collegate o partecipate, che si ritengono, unitamente a quelle fornite in sede di note esplicative al bilancio, atte a rappresentare un quadro sintetico, ma chiaro, sulle caratteristiche qualitative e quantitative di tali operazioni.

Come già detto il Bilancio d'esercizio e quello consolidato sono stati assoggettati a revisione legale dei conti da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A. che, in data 8 aprile 2019, ha rilasciato le proprie Relazioni, senza evidenziare l'esistenza di

fenomeni censurabili e dichiarando la conformità del bilancio d'esercizio nonché del bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2018 ai principi contabili internazionali IFRS che ne disciplinano la redazione. Le Relazioni della Società di revisione contengono altresì un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione sia con il Bilancio d'esercizio, sia con il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 e ne attestano la conformità alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a nostra conoscenza ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il Collegio Sindacale all'unanimità ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 9 aprile 2019

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Luigi Nani (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)