



RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2019



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.
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	2
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE	4
• Principali dati economico - finanziari	5
• Scenario di mercato	13
• Aree di attività	22
• Risorse umane	27
• Contenzioso	29
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	31
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	36
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	40
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	55
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	57
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	58
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	60
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	61
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	63
• Conto Economico Complessivo	65
• Variazione Patrimonio Netto	66
• Rendiconto Finanziario	67
• Principi contabili e note esplicative	68
BILANCIO CONSOLIDATO	130
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	132
• Conto Economico Complessivo	134
• Variazione Patrimonio Netto	135
• Rendiconto Finanziario	136
• Principi contabili e note esplicative	137
ALLEGATI	
CONTENZIOSO FISCALE	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	

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

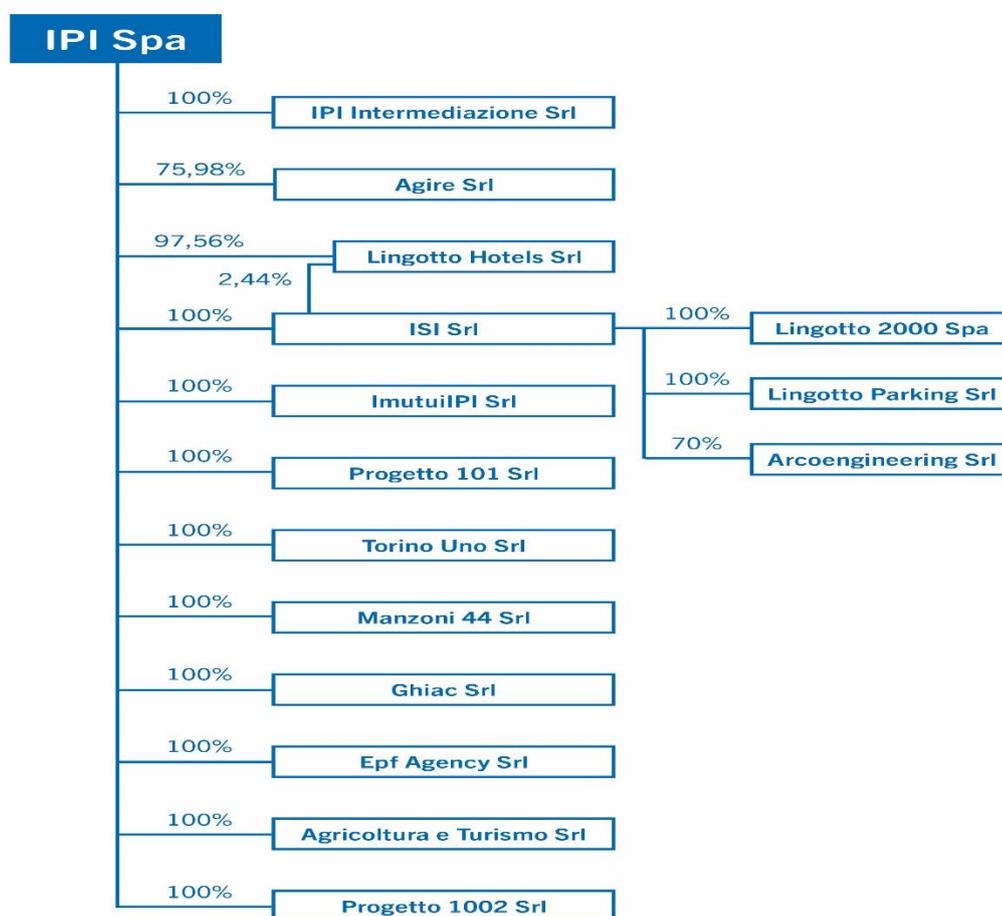
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 24/04/2019 con durata in carica sino all'Assemblea degli azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2019



La IPI S.p.A. possiede inoltre il 10% delle Leopoldine S.p.A

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 2019**

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2019, 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. È 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. Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, a partire dal bilancio dell'esercizio 2019, nell'Indebitamento Finanziario Netto viene incluso tra le passività finanziarie anche il valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati. Negli esercizi precedenti il valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere non figurava tra gli indebitamenti finanziari, mentre lo era il valore attuale dei canoni di locazione finanziaria a scadere regolamentati dallo IAS 17 sostituito appunto dall'IFRS 16.

Nel presente documento, inoltre, saranno presentate alcune grandezze con la dicitura "effettiva", intendendo con questo l'importo determinato senza considerare l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Principali Dati del Bilancio Consolidato

La differenza tra margine operativo lordo effettivo e margine operativo lordo contabile, tra posizione finanziaria netta effettiva e posizione finanziaria netta contabile e tra indebitamento finanziario effettivo e indebitamento finanziario contabile, è data dalla prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS16.

In particolare, per quanto riguarda l'impatto sul margine operativo lordo, la prima applicazione del nuovo principio contabile IFRS16 che ha avuto un effetto significativo sulle risultanze della vendita e locazione, conclusi a dicembre 2019, dei parcheggi di Lingotto Parking, vendita avvenuta per un corrispettivo di 26,5 milioni con una plusvalenza tassabile di oltre 23 milioni di euro, essendo i posti auto venduti e contestualmente presi in locazione per 20 anni, senza alcun impegno né facoltà né prelazione di acquisto alla scadenza della locazione.

	2019	2018
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	82,4	46,0
Margine operativo lordo contabile (EBITDA)	17,5	10,9
Margine operativo lordo effettivo (EBITDA)	32,5	10,9
Risultato operativo (EBIT)	15,3	8,6
Risultato prima delle imposte	8,1	1,4
Risultato netto di periodo	5,0	1,1
Utile complessivo	0,7	1,3
Dati Patrimoniali		
	31.12.2019	31.12.2018
Immobili	276,5	295,8
Posizione finanziaria netta contabile	(168,8)	(171,0)
Posizione finanziaria netta effettiva	(147,9)	(171,0)
Indebitamento finanziario contabile	194,5	185,5
Indebitamento finanziario effettivo	173,6	185,5
Patrimonio netto	106,1	105,9
Capitale investito netto	274,9	276,9

	2019	2018
N° medio dei dipendenti	301,4	291,3
Dipendenti al 31/12	292	303
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	5%	1%
ROI – Redditività operativa	4%	2%
ROS – Redditività dei ricavi	21%	20%
Posizione finanziaria netta contabile / Patr.netto	1,59	1,57
Posizione finanziaria netta effettiva / Patr.netto	1,39	1,57
Patrimonio netto per azione	1,29	1,29

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

Principali dati Economico-Finanziari del bilancio separato di IPI S.p.A.

	2019	2018
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	3,0	4,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	(2,1)	3,7
Risultato operativo (EBIT)	(3,8)	3,4
Risultato netto di periodo	0,4	1,5
	31.12.2019	31.12.2018
Dati Patrimoniali		
Posizione finanziaria netta contabile	(44,6)	(35,3)
Patrimonio netto	65,3	68,0

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato dell'esercizio 2019 del Gruppo IPI si chiude con un utile di 5,0 milioni di euro adottando per la prima volta il principio contabile IFRS16. La non applicazione del IFRS16 avrebbe comportato un utile consolidato dell'esercizio 2019 pari a 20,0 milioni di euro rispetto a un utile di 1,1 milioni del 2018.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2019 sono:

	2019	2018
(euro milioni)		
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	82,4	46,0
Margine operativo lordo contabile (EBITDA)	17,5	10,9
Margine operativo lordo effettivo (EBITDA)	32,5	10,9
Risultato operativo (EBIT)	15,3	8,6
Risultato prima delle imposte	8,1	1,4
Risultato netto di periodo	5,0	1,1
Utile complessivo	0,2	1,3
Dati Patrimoniali		
	31.12.2019	31.12.2018
Immobili	276,5	295,8
Posizione finanziaria netta contabile	(168,8)	(171,0)
Posizione finanziaria netta effettiva	(147,9)	(171,0)
Indebitamento finanziario contabile	194,5	185,5
Indebitamento finanziario effettivo	173,6	185,5
Patrimonio netto	106,1	105,9
Capitale investito netto	274,9	276,9

Rilevante è stata la vendita a terzi avvenuta nel mese di dicembre 2019 di 3.490 posti auto di proprietà della società Lingotto Parking, per un corrispettivo di 26,5 milioni realizzando una plusvalenza tassabile di oltre 23 milioni di euro, essendo i posti auto venduti e contestualmente presi

in locazione per 20 anni, pur senza alcun impegno né facoltà né prelazione di acquisto alla scadenza della locazione, tuttavia l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS16 ha determinato una significativa riduzione della plusvalenza e una contestuale emersione dell'indebitamento finanziario relativo al valore attuale dei canoni di locazione operativa futuri, come rilevabile nel precedente prospetto dei principali dati economico-patrimoniali e finanziari.

Per rendere confrontabili le risultanze degli esercizi 2018 e 2019, nella Relazione sulla gestione si indicano alcune dimensioni in continuità con i principi contabili dell'esercizio precedente (definite "effettive") e le stesse dimensioni modificate con l'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 (definite "contabili").

Nel 2019 IPI ha proseguito nello sviluppo delle proprie 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. nell'agency e brokerage immobiliare, e nella mediazione creditizia.

AGIRE ha completato il processo di integrazione e ha mantenuto sostanzialmente la quota di mercato che le deriva dalla somma della produzione delle società che l'hanno costituita. La stabilità ottenuta durante l'esercizio le ha permesso di lavorare sulla qualità dei ricavi e dei margini con un leggero miglioramento rispetto agli esercizi precedenti e con la prospettiva di un significativo aumento del valore della produzione e dell'EBITDA per gli esercizi futuri.

IPI Intermediazione è cresciuta nel 2019, chiudendo il bilancio con un risultato positivo dopo anni, mentre ImutuiPI stenta a penetrare nel mercato e a crescere.

- come **investitore immobiliare il Gruppo IPI**:
 - ha venduto quasi tutte le unità immobiliari realizzate ristrutturando Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange in Torino, con ricavi di 27 milioni circa;
 - ha venduto n° 3.490 posti auto di proprietà al Lingotto per un prezzo di 26,5 milioni con una plusvalenza di oltre 23 milioni che nel consolidato si riduce a 8 milioni per l'applicazione del IFRS16;

- è stata avviata la ristrutturazione dell'immobile in Firenze, che si completerà nell'estate 2020 con la realizzazione di circa 46 appartamenti dei quali circa il 58% sono già stati promessi in vendita con contratti preliminari;
- ha proseguito nella riqualificazione di uffici al Lingotto per concederli in locazione;
- ha terminato la 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 prezzo di circa 1,4 milioni;
- è stato sottoscritto l'impegno e versato un acconto per l'acquisto di una partecipazione del 20% in Leopoldine S.p.a. che ha venduto ad oggi tre leopoldine per complessivi 2,8 milioni circa, realizzando plusvalenze, e ha avviato il piano di recupero urbanistico per la formazione di un resort.

- **Gestione di strutture ricettive**

Il 2019 ha visto l'attività a regime, con crescita sia dei ricavi sia dei margini, dei due Hotel Lingotto in Torino, in franchising con NH e Hilton per DoubleTree, gestiti da Lingotto Hotels s.r.l. società del gruppo IPI.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2019 è un utile di 5,0 milioni di euro, in crescita rispetto all'utile di 1,1 milioni del 2018.

Il valore della produzione è dato da:

	2019	2018
	(euro/000)	
Vendite immobili	27.060	1.985
Canoni locazione	8.140	8.500
Servizi tecnici immobiliari	18.903	15.794
Intermediazione	3.646	3.058
prestazioni alberghiere	13.523	12.536
Altri ricavi e proventi	11.130	4.126
	82.402	45.999

Gli altri ricavi e proventi 2019 comprendono, oltre al riaddebito delle spese condominiali e consortili, principalmente la plusvalenza realizzata dalla vendita dei posti auto di Lingotto Parking che erano classificati tra le immobilizzazioni.

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 0,2 milioni di euro (utile di 1,3 milioni di euro nel 2018). I derivati di copertura hanno contribuito al risultato complessivo peggiorandolo per 4,6 milioni e la rivalutazione delle passività nette per benefici definiti hanno contribuito in negativo per ulteriori 0,2 milioni.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2019 per **276,5 milioni** di euro rispetto ai 295,8 milioni di euro di fine 2018. In continuità con il bilancio 2018 anche nel bilancio dell'esercizio 2019 gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve, sono valutati al "fair value o valore di mercato" in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investment company". I due hotel di proprietà di Lingotto Hotels S.r.l. sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali e valutati al costo ammortizzato, ma sospendendone l'ammortamento in quanto il valore di mercato è superiore al valore netto contabile, essendo il valore degli alberghi a bilancio pari a 33 milioni di euro contro un valore di mercato di circa 47 milioni di euro. Si considerano i due immobili ad uso hotel, dal punto di vista gestionale, quali investimenti immobiliari e non beni strumentali come invece trattati contabilmente a bilancio. Infatti, la gestione degli hotel con contratti di management e di franchising è strumentale alla valorizzazione di tali asset, che, come gli altri immobili, sono in vendita, e rappresentano, in un gruppo immobiliare e da un punto di vista gestionale, null'altro se non un investimento.

Gli altri immobili strumentali, costituiti dalla porzione degli uffici al Lingotto utilizzati direttamente dalla Società e i pochi posti auto al Lingotto rimasti di proprietà del Gruppo IPI, hanno un valore di bilancio di 1,9 milioni. Il valore di mercato di tali immobili è di circa 5 milioni di euro che sommati alle altre tipologie di immobili compresi gli hotel porterebbero il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Gruppo IPI a 294 milioni di euro.

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

L'indebitamento finanziario è di 194,5 milioni di euro a fine 2019 (173,6 milioni di euro se non fosse intervenuta la prima applicazione del IFRS16) rispetto ai 185,5 milioni di euro al 31/12/2018 con un peggioramento di 9,0 milioni di euro sostanzialmente per l'effetto della prima applicazione del principio IFRS 16 e del peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura, al netto del rimborso anticipato dei mutui utilizzando in parte la liquidità derivante dalla vendita dei posti auto. La posizione finanziaria netta è negativa per 168,8 milioni di euro a fine 2019 (147,9 milioni di euro se non fosse intervenuta la prima applicazione del IFRS 16) contro i 171,0 milioni di euro del 2018. Il miglioramento è sostanzialmente l'effetto della liquidità derivante dalla vendita dei posti auto.

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 2020 saranno da rimborsare 11,4 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 7,5 milioni del 2019, 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 effettivo / fair value degli immobili) a fine 2019 è pari al 59,0% rispetto al 56,3% di fine 2018.

Il **Patrimonio Netto** è di euro 106,1 milioni di euro rispetto a 105,9 milioni di euro del 2018. L'incremento è dato dal risultato dell'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del fair value sui derivati di copertura.

L'andamento del mercato immobiliare italiano nel 2019

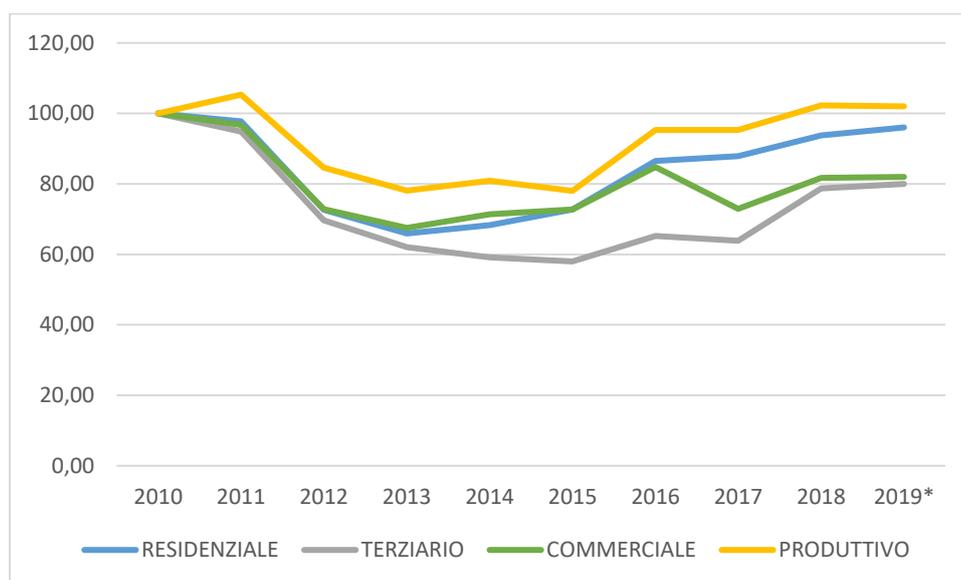
Tutte le analisi riportate nel presente capitolo si basano sulla situazione ante crisi derivante dal Covid – 19 e saranno da aggiornare in considerazione dell'evoluzione e della durata che avrà tale situazione di crisi.

Il mercato immobiliare italiano: dati riferiti al 2019 e previsioni

In Italia prima della infezione virale che ha colpito il paese da febbraio, il contesto macroeconomico confermava la **marginalità della ripresa** dell'attività economica, soprattutto per il perdurare delle tensioni commerciali a livello internazionale e della debolezza della

manifattura a fronte di una crescita più positiva di servizi e costruzioni, In un contesto connotato da elementi di potenziale instabilità, l'immobiliare italiano ha, comunque, consolidato **l'andamento positivo del volume delle transazioni e la parziale ripresa dei prezzi.**

Si conferma il perdurare di alcune **fragilità** correlate alla **struttura della domanda e dell'offerta** per il segmento residenziale e per la scarsità di prodotto "core" negli altri comparti. Non vengono considerati gli effetti che potrebbero essere molti pesanti, se continuasse la proprogazione del cosiddetto coronavirus, con la necessità di adottare misure sempre più restrittive per contenere la diffusione del virus, con un effetto molto pesante sull'economia.



VARIAZIONE PERCENTUALE DEL NUMERO DI COMPRAVENDITE IN ITALIA NEI DIVERSI COMPARTI STIMATA PER IL 2019 (ANNO 2010=100),

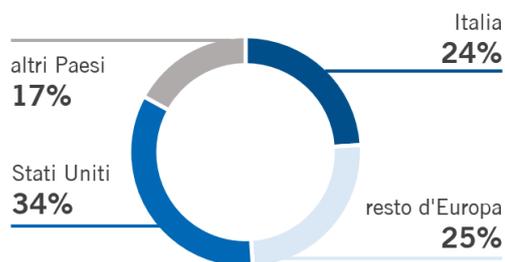
Più in generale la ripresa del mercato immobiliare italiano è caratterizzata da un andamento decisamente più lento rispetto agli altri Paesi europei, ancora lontano dai livelli pre-crisi. Gli scambi, in tutti i comparti, sono aumentati mentre le quotazioni registrano riprese solo parziali e circoscritte. Nel 2020, per i mercati tradizionali, si prevedono crescita contenute mentre sono destinati a rafforzarsi i comparti della locazione breve sia per uso turistico che lavorativo oltre al recupero di spazi per *co-working* e attività economiche di breve periodo.

Per quanto riguarda il **comparto delle costruzioni** l'analisi degli investimenti in nuove abitazioni nel 2020 conferma la dinamica positiva iniziata nel 2017.

Gli investimenti nel settore immobiliare

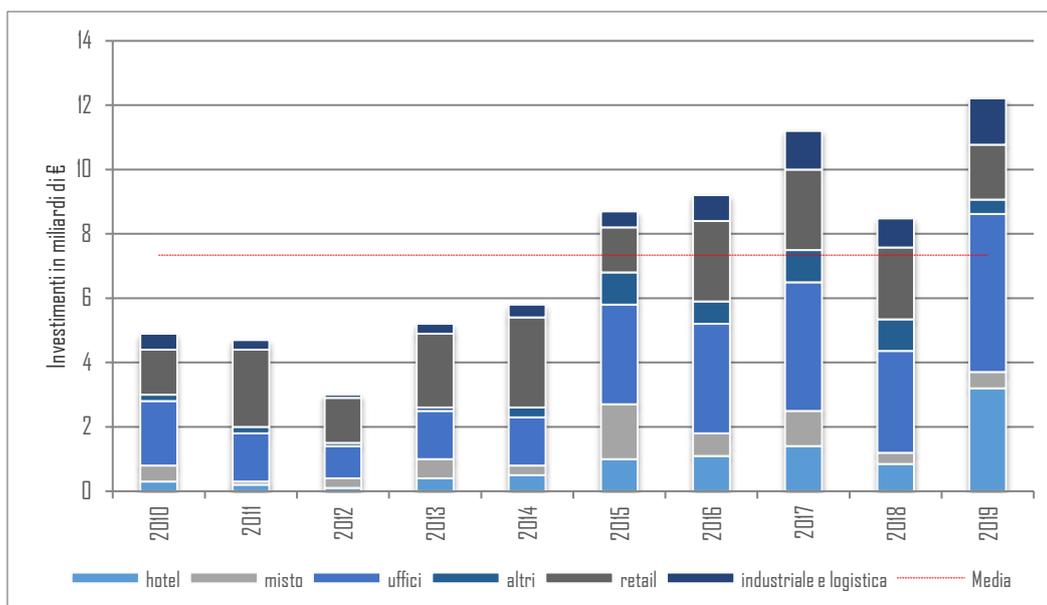
Il 2019 si è chiuso con investimenti record di poco superiori a **Euro 12,2 miliardi**. Si tratta di un risultato molto importante che evidenzia **l'interesse verso il prodotto immobiliare italiano**: il

34% circa degli investitori è rappresentato da società e fondi immobiliari americani, mentre Francia e Germania rappresentano, rispettivamente, il 13% e il 10% circa del capitale investito.



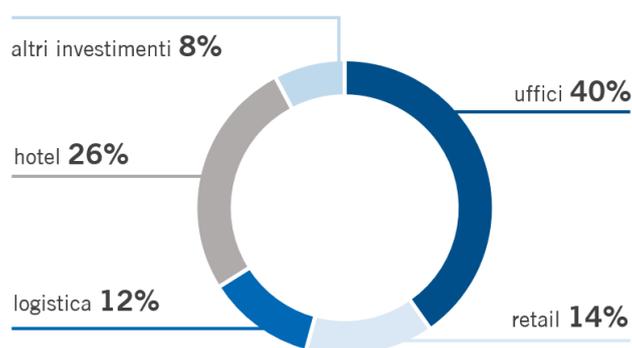
PROVENIENZA DEGLI INVESTITORI

Nel corso del 2019 il segmento **Uffici**, con circa Euro 4,9 miliardi (Euro 2,47 miliardi nel solo Q4) si conferma l'*asset class* più liquida, con una compressione dei rendimenti netti intorno al 3,30% per Milano e al 4,00% per Roma. Complessivamente nel segmento, nel corso dell'anno, solo a Milano sono stati investiti Euro 3,7 miliardi (pari al 75% circa del totale).



ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA PER ASSET CLASS.

Il **Retail**, che nel corso del 2018 era stato caratterizzato da volumi di investimento pari a circa Euro 2,3 miliardi, ha registrato un totale di circa Euro 1,7 miliardi. Malgrado la battuta di arresto, si evidenziano segnali positivi soprattutto dai comparti *outlet* e *high street* che hanno registrato, rispettivamente, volumi di investimento pari a circa Euro 480 milioni e Euro 650 milioni.



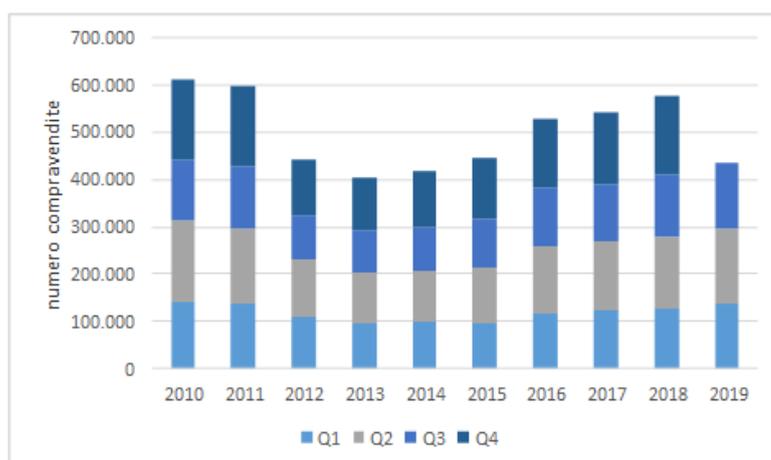
RIPARTIZIONE DEGLI INVESTIMENTI NEL 2019 PER ASSET CLASS.

Il mercato **Alberghiero**, che negli anni precedenti rappresentava circa il 10% degli investimenti, registra un record di volumi complessivi pari a circa Euro 3,2 miliardi (nel corso dell'ultimo trimestre i volumi registrati sono stati pari a circa Euro 853 milioni). Al di là dell'atipicità di due operazioni concluse (una delle quali rappresentata dalla cessione del «portafoglio Belmond» al gruppo LVMH), il comparto ha evidenziato una forte dinamicità, segno dell'attrattività dell'asset sul mercato internazionale. La **Logistica**, con circa Euro 1,44 miliardi, conferma l'interesse generato dal comparto grazie a diverse operazioni: nel corso dell'ultimo trimestre si sono registrati investimenti pari a circa Euro 847 milioni. Anche nel corso dell'ultimo periodo si sono mantenute positive le performance di asset class alternative (RSA e studentati).

RIPARTIZIONE DEGLI INVESTIMENTI NEL 2019 PER MACRO AREA.

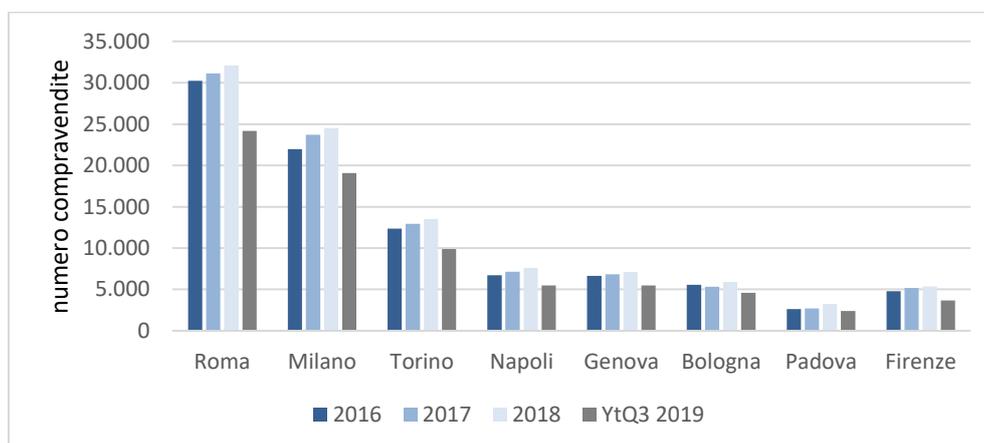
Il residenziale

Il **clima di fiducia** e la **leggera ripresa dell'occupazione** hanno contribuito a rilanciare il mercato della casa anche in fasce di età che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione. Il residenziale si conferma ancora essere il segmento trainante con transazioni che hanno rilevato anche un **aumento della componente di investimento**. Va maturando un contesto in cui si predilige un prodotto innovativo di classe energetica elevata localizzato in zone centrali. Tali immobili manterranno il proprio prezzo o vedranno un lieve rialzo, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori, se non sottoposto a manutenzione straordinaria.



COMPRAVENDITE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA,

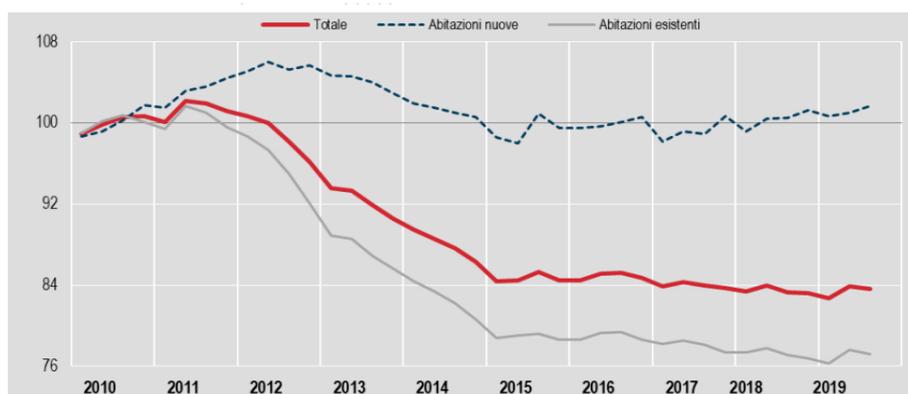
A livello di compravendite i dati confermano la tendenza espansiva del mercato immobiliare residenziale che prosegue la propria crescita anche se in decelerazione.



COMPRAVENDITE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI NELLE PRINCIPALI CITTÀ MONITORATE DA IPI,

Con riferimento ai **prezzi delle abitazioni**, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati indicano **primi lievi segnali di ripresa**. Secondo i dati Istat¹, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2019, per la prima volta, un tasso di variazione positivo (+0,4%) dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Anche i prezzi delle abitazioni esistenti crescono dopo un lungo periodo di flessione.

¹ Istat Statistiche flash – dicembre 2019



(a) La scelta del 2010 come anno base è da ricondursi esclusivamente a ragioni grafiche.
 (b) I dati del terzo trimestre 2019 sono provvisori.

ANDAMENTO DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB) I TRIMESTRE 2010 – III TRIMESTRE 2019 (BASE 2010=100), FONTE: ISTAT STATISTICHE FLASH – DICEMBRE 2019

A determinare l'andamento sono, quasi esclusivamente, **i prezzi delle abitazioni nuove** che manifestano un ulteriore aumento dell'1,3%, a conferma della dinamica in atto dal 2018. Il prodotto nuovo, tendenzialmente, continua a ottenere buoni risultati. Le nuove abitazioni rispecchiano di più la domanda dei clienti, dal punto di vista dimensionale, energetico e della sostenibilità e della flessibilità, i quali, per questo, sono disposti a pagare di più.

Le città che hanno visto gli incrementi maggiori di numero di compravendite e di un contestuale aumento di prezzo sono **Milano, Bologna, Firenze e Roma**. I mercati di **Torino, Genova e Napoli** presentano una buona dinamicità territoriale che però non è ancora uniformemente accompagnata da un rialzo dei prezzi.

I comparti non residenziali

Per i **segmenti non residenziali** le previsioni sull'intero territorio nazionale rimangono **stabili** ma **più prudenti**. I dati relativi alle compravendite hanno mostrato, nel corso del terzo trimestre 2019, un trend positivo con un tasso tendenziale di crescita del 7,4% (il più alto tra le ultime cinque rilevazioni).

Uffici

I dati confermano una **partenza più contenuta** per il numero di compravendite registrate mentre 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*.

È probabile un ulteriore rallentamento sia a livello delle quantità scambiate sia dei prezzi. Il clima di fiducia delle imprese, non ha innescato, per i segmenti non residenziali, la ripresa delle compravendite poiché le imprese continuano a preferire prendere in locazione.

Città	NTN	Var% NTN III 19/III 18	STN m ²	Var% STN III 19/III 18	STN media m ²	Diff. m ² III 19/III 18 STN media m ²
Roma	125	67,9%	31.006	117,5%	247,4	56,3
Milano	238	7,9%	45.150	-29,7%	190,1	-101,5
Torino	39	-24,3%	5.652	-26,0%	145,6	-3,4
Napoli	46	14,4%	15.710	137,6%	339,1	175,8
Genova	31	-5,1%	3.845	-40,8%	122,7	-73,8
Palermo	30	40,1%	3.045	-1,8%	103,2	-44,0
Bologna	36	23,3%	7.475	18,6%	209,1	-8,3
Firenze	40	88,0%	6.972	139,7%	176,5	38,1
Totale	584	19,0%	118.856	6,6%	203,5	-23,8

NTN: NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE NEL III TRIMESTRE NELLE GRANDI CITTÀ PER UFFICI E STUDI PRIVATI

Il mercato è sempre più polarizzato verso Milano e alcuni quartieri della capitale. In queste zone è la nuova offerta (di alta qualità e di standard internazionali) che attira la domanda delle grandi aziende mentre le altre città vivono una fase di stasi nella progettazione di nuove iniziative e di cantieri.

fonte: ufficio studi AGIRE-Gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate

A **Milano** l'assorbimento di spazi direzionali in locazione (take up) ha raggiunto volumi per il 2019, a oltre 482.000 mq, in crescita di quasi il 25% rispetto al 2018. A seguire il capoluogo lombardo è **Roma** che chiude il 2019 con 272.800 mq, il miglior risultato di sempre per il mercato immobiliare direzionale romano con un incremento di oltre il 45% rispetto alla media quinquennale. Dal punto di vista dimensionale, come già rilevato nei periodi precedenti, il mercato è ancora fortemente caratterizzato da transazioni al di sotto dei 1.000 mq.

Al di fuori di Milano e Roma però il mercato rimane molto debole, con realizzazioni solo "su misura" e sempre di *grade A*. Le prospettive per i primi sei mesi del 2020 sono di una ulteriore polarizzazione delle zone vivaci, dove è previsto un incremento dei canoni di locazione.

Commerciale

Continua la fase di rinnovamento per il settore immobiliare commerciale e si conferma la marcata polarizzazione sugli immobili collocati nelle *high street* delle principali città, caratterizzati da un rischio contenuto del *vacancy*.

INDICE DEL VOLUME DELLE VENDITE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO: DATI DESTAGIONALIZZATI (BASE 2015=100)

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.

Andando sul comparto del commercio al dettaglio si denota un aumento, in generale, del numero di compravendite al quale corrisponde un andamento dei prezzi fortemente differenziato tanto per aree geografiche che per segmenti di mercato. Si rileva un aumento della dinamicità del segmento, tuttavia, allontanandosi dalle vie più "di passaggio" delle città, dove si registra in generale una buona dinamicità transattiva, le unità immobiliari a destinazione commerciale rimangono caratterizzate da una domanda debole sia per la compravendita, sia per la locazione.

Industriale – logistico

I buoni risultati ottenuti dal comparto e, parallelamente, il perdurare della domanda consistente di spazi da parte degli operatori hanno aumentato l'attrattività degli immobili logistici agli occhi degli investitori. Il settore continua ad essere spinto dalla crescita costante dell'*e-commerce* e, dall'altro, dall'ampiezza della domanda orientata, sia verso grandi *hub* che su capannoni di piccole dimensioni per la gestione "dell'ultimo miglio". Nel corso del quarto trimestre sono stati assorbiti oltre 510.000 mq che fanno raggiungere 1,4 miliardi di Euro da inizio anno. Rimane costante l'interesse nei confronti delle aree tradizionalmente più attive per il mercato della logistica, con i mercati delle aree metropolitane di **Milano, Bologna e Roma** che assorbono buona parte del mercato. Gli immobili di *grade A* e di superficie compresa tra i 20 e i 35mila mq hanno costituito il cuore delle operazioni, mentre i fornitori di servizi logistici integrati in conto terzi (3PL) si confermano al primo posto per numero di immobili occupati nel corso dell'anno. Si segnala un lieve aumento del *vacancy rate*, dovuto al recente ingresso di prodotto speculativo in *location* secondarie, non ancora del tutto commercializzato. Sul fronte dei rendimenti si evidenzia la contrazione al 5,2% del *prime yield* al 6,1% per il segmento *secondary*.

Alberghiero

Il 2019 ha registrato il volume record di investimenti (circa 3,3 miliardi di euro rispetto agli 1,4 miliardi del 2018, con una crescita del 140%). Tale risultato include alcune transazioni atipiche di notevole rilevanza, tra cui spicca il *portafoglio Belmond LVMH* di oltre € 1 miliardo ma anche il deal definito da Oaktree sulle strutture di *Italian hospitality collection*.

In generale, rispetto agli anni precedenti, il numero delle transazioni è aumentato rispetto al picco già registrato l'anno scorso (60), raggiungendo 68 transazioni ufficialmente monitorate². "Si conferma il forte interesse da parte degli investitori sui quattro mercati primari (**Milano, Roma, Firenze e Venezia**), che nel 2019 hanno registrato transazioni pari al 39% del volume totale (contro il 74% del 2018); **Roma** si conferma la città con il più alto volume di investimenti (più di 500 milioni di euro investiti in hotel).

Cresce l'interesse per gli investimenti nel segmento da parte di capitali stranieri che rappresentano oltre l'80% del totale investito (rispetto al 50% circa del 2018), a conferma dell'estremo interesse degli operatori stranieri a investire nel settore alberghiero.

Gli investitori restano, infatti, attratti dalle crescenti *performance* del settore, dai profili di rendimento attraenti rispetto ad altri mercati europei e dalla limitata volatilità dei mercati primari. In crescita sono anche gli investimenti effettuati direttamente dai cosiddetti *owner operators*, categoria composta da catene/gestori che acquisiscono direttamente la proprietà dell'immobile che operano direttamente: questo tipo di investimenti quest'anno ha rappresentato il 45% del volume transato, mentre nel 2018 pesava per il 3%.

FONTE: ELABORAZIONE CBRE SU DATI ISTAT

AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è costituito da immobilizzazioni materiali, 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 31/12/2019		Valori al 31/12/2018	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e beni strumentali considerati gestionalmente investimenti immobiliari	278.105	261.259	288.718	262.487
Immobili in corso di trasformazione	15.500	15.220	40.300	33.340
Totale	293.605	276.479	329.018	295.827

Gli "Investimenti immobiliari" sono valutati al "fair value" o "valore di mercato" secondo il principio contabile internazionale IAS 40; gli immobili in corso di sviluppo e trasformazione sono iscritti in bilancio al costo incrementato delle spese sostenute. Il delta tra valore di mercato e valore di bilancio del patrimonio immobiliare è per la quasi totalità rappresentato dal maggior valore di mercato dei due hotel al Lingotto che sono iscritti a bilancio sulla base della classificazione tra le immobilizzazioni materiali.

Nel corso del 2019, non sono stati effettuati acquisti di immobili, mentre, oltre ai posti auto, sono state vendute tutte le unità, tranne 6, di Palazzo 900, tre unità di Palazzo Lagrange, entrambe a Torino, e alcune unità dell'immobile in Milano, Corso Magenta.

Nell'iniziativa di trasformazione di Civico22 in Firenze sono stati conclusi preliminari di vendita per oltre 7,6 milioni di euro. I lavori si concluderanno entro l'estate 2020.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

Importi in €/000	Investimenti Immobiliari	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2018	262.487	33.340	295.827
Vendite	(4.988)	(20.874)	(25.862)
Costi incrementativi	-	4.946	4.946
Rivalutazioni (Svalutazioni)	3.760	(2.192)	1.568
Saldo al 31 dicembre 2019	261.259	15.220	276.479

Investimenti Immobiliari e beni strumentali considerati gestionalmente investimenti immobiliari

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali considerati gestionalmente investimenti immobiliari, che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, hanno generato 8,1 milioni di euro di canoni e oltre 13,5 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva. Sono iscritti in bilancio per 259,7 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 2019 di euro 278,1 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 del bilancio consolidato al paragrafo 5) per complessive 382 camere (mq 29.617), parcheggi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa del bilancio consolidato al paragrafo 5) per quanto è rimasto in proprietà dopo la vendita a dicembre 2019; 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 (12 bilocali concessi 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 l'immobile in Firenze via del Campofiore, 6 appartamenti di Palazzo Novecento a Torino dei quali dopo la chiusura dell'esercizio ne sono stati venduti altri 3 e 2 appartamenti in Palazzo Lagrange a Torino.

Palazzo Gualino o Palazzo Novecento è stato quasi interamente venduto. L'intervento di riqualificazione, con la formazione di 43 appartamenti, è stato ultimato nel dicembre 2018. Palazzo Novecento, tra i primi interventi in Italia, ha ottenuto la certificazione LEED for Homes Multifamily Midrise platinum, che certifica che l'immobile garantisce elevati standard di sostenibilità energetica ed ambientale.

In merito all'immobile in Firenze, via del Campofiore, già ad uso uffici pubblici ma vuoto da anni, ha 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 2019 sono stati compromissati 26 appartamenti e i lavori finiranno entro l'estate 2020.

Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata Agire S.r.l. (società partecipata da IPI S.p.A. per il 75,98% risultante dalla fusione di IPI Servizi s.r.l.-Groma s.r.l.-ArcoTecnica s.r.l. e Rethink avvenute nel 2017 e 2018) e ArcoEngineering s.r.l. (partecipata indirettamente da IPI S.p.A. 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.

IPI S.p.A. 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*.

La società dispone di professionalità interne altamente specializzate che coprono un'ampia offerta di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni

immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato, gli utilizzi e gli andamenti di mercato per ottenere la massima redditività possibile e nel tempo un incremento di valore.

I principali servizi offerti riguardano:

- *Property Management*: gestione, tecnica, amministrativa, fiscale per la conduzione e valorizzazione di patrimoni immobiliari
- *Building Management*: manutenzione ordinaria e straordinaria, monitoraggio continuo degli immobili attraverso ispezioni e gestione segnalazioni di intervento
- *Due Diligence*: analisi titolarità, edilizia, urbanistica e catastale volte a supportare le operazioni di acquisizione e dismissioni di immobili o patrimoni immobiliari
- *Project & Construction Management*: gestione, pianificazione e coordinamento di tutte le fasi finalizzate alla realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di valorizzazione degli immobili
- *Progettazione*: studi di fattibilità, *concept* e tutte le fasi di progettazione dalla preliminare all'esecutiva di tipo architettonico, strutturale ed impiantistico
- *Project Monitoring*: supervisione delle attività di sviluppo eseguite da terzi sugli immobili, controllo e verifica dei progetti, dei costi e dei tempi di realizzo
- *Facility Management*: fornitura di materiali e manodopera per la conduzione degli edifici e interventi di manutenzione.
- *Advisory e Valutazione*: studi di fattibilità per l'individuazione delle migliori strategie di sviluppo nelle operazioni immobiliari, definizione ed implementazione delle strategie di valorizzazione del portafoglio, analisi di mercato e valutazioni immobiliari
- *Gestione Condomini*: amministrazione di condomini e consorzi

La Gestione di Centri Commerciali è stata ceduta nel mese di febbraio 2020

Attualmente la società gestisce dal punto di vista tecnico ed amministrativo (property management) più di 900 immobili per una superficie pari a circa mq. 5,4 milioni, di cui il 26% è a destinazione d'uso residenziale, 21% uffici, 14% retail, 14% logistica e 25% altro.

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, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione.

L'intermediato nel 2019 è stato di 112 milioni di euro rispetto ai 100 milioni di euro del 2018. Le provvigioni maturate sono state 4 milioni di euro (3,2 milioni di euro nel 2018) di cui 3,6 milioni (2,8 milioni del 2018) verso soggetti terzi cioè verso società non appartenenti al Gruppo IPI. La crescita di fatturato è connessa alla riorganizzazione delle Filiali e al positivo andamento del mercato. L'attività nel corso del 2019 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 50 milioni di euro, sia da clienti istituzionali che privati,

L'evoluzione prosegue nel potenziamento delle filiali mantenendo la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente affiancato da collaboratori professionali. L'investimento poi in piattaforme gestionali e di marketing, oltre che in strumenti informatici, sono elementi che hanno favorito e 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 2019 ha intermediato mutui e finanziamenti per 24 milioni di euro rispetto ai 27 milioni di euro del 2018. E' in ritardo nel processo di crescita, si renderà quindi necessaria una revisione strategica.

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 2019 i ricavi e i margini si sono incrementati.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2019 il personale del Gruppo è composto da 292 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2019	31.12.2018
• Attività Immobiliari	201	207
• Attività Mediazione creditizia	2	2
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	85	90
Totale Generale	292	303

Organico per categoria	31.12.2019	31.12.2018
• Dirigenti	15	13
• Impiegati	198	204
• Operai/Portieri	79	86
Totale Generale	292	303

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" con età media di circa 46 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 equivalente al 51% circa.

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. 29 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 85 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. cinque casi di infortunio sul lavoro; tre 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.

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

Contenzioso

Diverso contenzioso che era in essere nel precedente esercizio si è concluso in modo favorevole per la società. In sostanza l'unico vero contenzioso in essere è stato promosso da una società del Gruppo per vedere riconsociute le proprie ragioni in merito alla bonifica di un'area a Pavia. A tale proposito, 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. È 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.

Contenzioso tributario

I contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate sono per lo più relativi ad operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. Riportiamo di seguito una tabella riepilogativa dei contenziosi in essere, il loro stato, le imposte in contestazione, quanto di queste sono già state versate. Alleghiamo una nota esplicativa dello stesso.

Il contenzioso tributario rispetto al precedente esercizio non ha avuto significativa evoluzione. Per il più rilevante si è sempre in attesa che la Corte di Cassazione fissi l'udienza di discussione.

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONTENZIOSO TRIBUTARIO GRUPPO IPI

				maggiore imposta (€/milioni)	utilizzo perdite fiscali	grado di giudizio	giudizio precedente	pagato a titolo provvisorio
2005	ISI	37-bis - operazione di riorganizzazione societaria; minusvalenza derivante da conferimento/cessione azienda	IRES	14,9		Cassazione	soccombenza	concessione di ipoteca su immobili
				<u>14,9</u>				
2005	IPI	plusvalenza derivante da cessione contratto di leasing, costi indeducibili	IRES IRAP IVA	3,4 0,4 2,0		Cassazione	vittoria	no
				<u>5,8</u>				
2006	ISI	37-bis - operazione di riorganizzazione societaria; minusvalenza derivante da conferimento/cessione azienda	IRES		35 milioni	Cassazione	vittoria	no
2006	IPI	costi indeducibili	IVA	0,3		Cassazione	vittoria	no
				<u>0,3</u>				
2005	Lingotto Hotels	ribaltamento costi, costi indeducibili	IRES IRAP IVA	 0,0 0,1	0,4 milioni	Cassazione	vittoria	no
				<u>0,1</u>				
2005	Frala (incorporata in IPI)	spese incrementative magazzino ribaltamento costi	IRES IRAP	0,1 0,0		Cassazione	soccombenza parziale	si
				<u>0,1</u>				
2006	Frala (incorporata in IPI)	ribaltamento costi	IVA	0,1		Cassazione	vittoria	no
				<u>0,1</u>				
2010	Manzoni 44	art. 10-bis abuso del diritto rivendita immobiliare infragruppo	indirette	0,5		Cassazione	soccombenza	no
				<u>0,5</u>				
2013	Ghiac	rivendita immobiliare mancata nel triennio successivo all'acquisto	indirette	0,9		C.T.R.	soccombenza	si
				<u>0,9</u>				
2016	Progetto 101	acquisto immobili senza pagamento imposte indirette	indirette	0,1		C.T.R.	soccombenza	si
				<u>0,1</u>				
dal 2013 al 2017	IPI	IMU Napoli area Brecce	IMU	0,1		C.T.P.	-	no
				<u>0,1</u>				

NOTA: in caso di soccombenza, le maggiori imposte accertate ai fini IRES, IRAP e IVA saranno maggiorate di sanzioni (di pari importo) e di interessi le somme relative ad imposte indirette e IMU già tengono conto delle sanzioni e degli interessi.

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019 contabile	2019 effettivo	2018
Vendite immobili	28.481	28.481	1.985
Canoni di locazione	8.140	8.140	8.500
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	18.903	18.903	15.794
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.646	3.646	3.058
Prestazioni alberghiere	13.523	13.523	12.536
Recupero spese	1.292	1.292	1.609
Ricavi	73.985	73.985	43.482
Altro	9.774	24.774	2.517
Altri ricavi	9.774	24.774	2.517
VALORE DELLA PRODUZIONE	83.759	98.759	45.999
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(18.508)	(18.508)	15.437
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	29.795	29.795	32.240
Costo del Personale	16.282	16.282	14.918
Altri costi operativi	2.719	2.719	2.909
Accantonamento fondi	398	398	511
TOTALE COSTI	49.194	49.194	50.578
Rilascio fondi	256	256	44
Margine operativo lordo (EBITDA)	16.313	31.313	10.902
Ammortamenti	1.398	1.398	2.312
Investimenti immobiliari			
Minusvalenze (Plusvalenze)			
Risultato operativo	14.915	29.915	8.590
Proventi (oneri) finanziari	(6.804)	(6.804)	(7.211)
Proventi (oneri) straordinari	-	-	-
Risultato Ante Imposte	8.111	23.111	1.379
Imposte	(3.110)	(3.110)	(319)
Azionisti di minoranza			
Utile (perdita) di periodo	5.001	20.001	1.060

Si rimanda ai commenti di pag. 9 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019	2018
Rimanenze	15.333	33.442
Crediti Commerciali	12.460	11.464
Debiti Commerciali	11.793	14.337
Capitale Circolante Netto Operativo	16.000	30.569
Altre Attività Correnti	7.948	8.175
Altre Passività Correnti	12.124	15.821
Capitale Circolante Netto	11.824	22.923
Immobilizzazioni Materiali	46.594	44.578
Immobilizzazioni Immateriali	7.855	7.968
Investimenti Immobiliari	226.347	224.938
Attività Finanziarie	5.316	826
Crediti a lungo termine	94	84
Totale Attivo Immobilizzato	286.206	278.394
TFR	4.826	4.257
Fondi Rischi e Oneri	18.265	20.200
Totale Fondi	23.091	24.457
Capitale Investito Netto	274.939	276.860
Patrimonio Netto	106.066	105.891
Totale Patrimonio Netto	106.066	105.891
<i>Cassa e Banche</i>	(24.935)	(12.379)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(691)	(2.178)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	140.718	141.918
<i>Debiti finanziari a breve</i>	17.799	27.400
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	15.069	16.208
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	147.960	170.969
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	2.572	-
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	18.341	-
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	168.873	170.969

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

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019	2018
AF = Attività fisse	286.206	278.394
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	15.333	33.442
LD = Liquidità differite (crediti)	21.099	21.817
LI = Liquidità immediate	24.935	12.379
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	106.066	105.891
PF = Passività fisse	197.219	182.583
PC = Passività correnti	44.288	57.558
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	347.573	346.032
TP = Totale passività	347.573	346.032
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	61.367	67.638
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 180.140	- 172.503
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	17.079	10.080
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	1.746	- 23.362

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2019	2018
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,06	1,04
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,37	0,38
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,64	1,75
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,44	0,44
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,39	1,18
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,04	0,59
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	5,82	3,79
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,42	2,25
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,05	0,01
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,04	0,02
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,21	0,20
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,24	0,25
Efficienza			
Giorni d'incasso		63	96
Giorni di pagamento		151	162

I ricavi si sono incrementati in relazione alle vendite degli appartamenti di Palazzo 900 e Palazzo Lagrange in Torino. Gli altri ricavi comprendono la plusvalenza di oltre 8 milioni relativa alla vendita dei posti auto che, senza l'applicazione dell'IFRS16, sarebbe stata di oltre 23 milioni di euro così come iscritta nel bilancio separato della società controllata Lingotto Parking redatto secondo i principi contabili OIC. I ricavi da canoni di locazione sono sostanzialmente invariati avendo le nuove locazioni sostituito quelle delle disdette. L'attività di organizzazione delle filiali e il buon andamento del mercato hanno incrementato i ricavi da intermediazione.

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per 168,9 milioni di euro al 31 dicembre 2019 ed ha registrato un miglioramento rispetto ai 171,0 milioni di euro del 2018.

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2019	31.12.2018
A.	Cassa	60	61
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	24.875	12.318
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	691	2.178
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	25.626	14.557
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(6.780)	(8.938)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.168)	(19.695)
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)	(17.948)	(28.633)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	7.678	(14.076)
K.	Debiti bancari non correnti	(140.568)	(140.785)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(15.069)	(16.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(155.637)	(156.893)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(147.959)	(170.969)
P	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(2.572)	
Q	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(18.341)	
R	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(168.872)	(170.969)

La variazione è da imputare sostanzialmente all'effetto della prima applicazione del principio IFRS 16 e del peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura al netto del rimborso anticipato dei mutui utilizzando in parte la liquidità derivante dalla vendita dei posti auto. Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2019 del 4%.

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

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019	2018
Vendite immobili	-	1.985
Canoni di locazione	1.616	1.645
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	2	-
Recupero spese	103	288
Ricavi	1.721	3.918
Altro	1.186	4.934
Altri ricavi	1.186	4.934
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.907	8.852
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0	0
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.524	2.716
Costo del Personale	1.721	1.756
Altri costi operativi	673	623
Accantonamento fondi	80	19
TOTALE COSTI	4.998	5.114
Rilascio fondi		
Margine operativo lordo (EBITDA)	(2.091)	3.738
Ammortamenti	292	80
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(1.427)	(210)
Risultato operativo	(3.810)	3.448
Proventi (oneri) finanziari	(3.144)	(3.328)
Imposte	7.345	1.426
Utile (perdita)	391	1.546

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019	2018
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	2.217	2.741
Debiti Commerciali	2.092	2.495
Capitale Circolante Netto Operativo	125	246
Altre Attività Correnti	7.672	4.519
Altre Passività Correnti	2.563	3.239
Capitale Circolante Netto	5.234	1.526
Immobilizzazioni Materiali	1.652	147
Immobilizzazioni Immateriali	69	86
Investimenti Immobiliari	62.057	64.608
Partecipazioni	44.252	45.288
Crediti a lungo termine	73	73
Attività per imposte anticipate	11.384	6.900
Totale Attivo Immobilizzato	119.487	117.102
TFR	359	423
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.220	12.141
Altre passività a lungo termine	2.222	2.767
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	14.801	15.331
Capitale Investito Netto	109.920	103.297
Patrimonio Netto	65.308	68.044
Totale Patrimonio Netto	65.308	68.044
<i>Cassa e Banche</i>	(15.030)	(1.042)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(89.016)	(90.035)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	83.303	95.236
<i>Debiti finanziari a breve</i>	48.797	14.986
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	15.069	16.108
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	43.123	35.253
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16 a breve</i>	299	
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	1.190	
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	44.612	35.253

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2019	2018
AF = Attività fisse	119.487	117.102
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	-	-
LD = Liquidità differite (crediti)	98.905	97.295
LI = Liquidità immediate	15.030	1.042
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	65.308	68.044
PF = Passività fisse	114.363	127.635
PC = Passività correnti	53.751	19.760
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	233.422	215.439
TP = Totale passività	233.422	215.439
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	113.935	98.337
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 54.179	- 49.058
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	60.184	78.577
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	60.184	78.577

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2019	2018
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,50	1,67
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,55	0,58
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,28	1,86
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,39	0,46
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	2,12	4,98
Indice di liquidità	LI+LD/PC	2,12	4,98
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	0,78	1,43
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,21	1,09
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,01	0,02
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	0,02
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(2,21)	0,88
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(1,21)	0,95
Efficienza			
Giorni d'incasso		470	255
Giorni di pagamento		303	335

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta effettiva al 31 dicembre 2019 della Capogruppo è negativa per **43,1 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 35,3 milioni di euro del 2018. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
A. Cassa	1	-
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	15.029	1.042
- di cui v/parti correlate	18	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione	287	647
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	15.317	1.689
E. Crediti finanziari correnti	27.526	28.165
- di cui v/parti correlate	27.526	28.165
- di cui v/terzi	-	-
F. Debiti bancari correnti	(43)	(1.846)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.127)	(6.286)
H. Altri debiti finanziari correnti	(41.148)	(6.854)
- di cui v/parti correlate	(41.148)	(6.854)
- di cui v/terzi	-	-
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(49.318)	(14.986)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(6.475)	14.868
K. Debiti bancari non correnti	(82.782)	(95.236)
L. Crediti finanziari non correnti	61.203	61.223
- di cui v/parti correlate	61.203	61.223
M. Altri debiti non correnti	(15.069)	(16.108)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(36.648)	(50.121)
O. Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)	(43.123)	(35.253)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(299)	
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(1.190)	
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(44.612)	(35.253)

La variazione è da imputare in prevalenza ai saldi di conto corrente di corrispondenza.

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. – PARTECIPAZIONE IPI DEL 75,98%

La società presta servizi immobiliari integrati per l'immobiliare: *property e facility management, due diligence, project e construction management, advisory e asset management* per fondi immobiliari, investitori istituzionali, operatori ed anche per il Gruppo IPI.

Andamento economico del 2019:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	17.065	15.696	1.369
Altri Proventi	871	845	26
EBITDA	257	22	235
EBIT	(710)	(1.288)	578
Risultato ante imposte	(715)	(1.255)	540
Utile (Perdita)	(765)	(1.282)	517

Il 2019 è stato l'anno di crescita e di consolidamento della presenza di AGIRE sul mercato – dopo le operazioni di fusione dell'anno precedente - qualificandosi quale soggetto indipendente, mentre altri competitors sono partecipati o controllati da investitori od operatori immobiliari. AGIRE è riconosciuta come uno dei principali player nel settore dei servizi immobiliari per dimensioni, professionalità e competenza tali da consentire di rispondere in maniera integrata a tutte le richieste di servizi per il *real estate: property e facility management, due diligence, project e construction management, advisory e asset management*.

La crescente credibilità acquisita è confermata dall'ampliamento del portafoglio Clienti che annovera tutte le principali SGR e operatori immobiliari.

Il 2019 è stato caratterizzato da una forte spinta commerciale per lo sviluppo di AGIRE e che ha permesso di ottenere già buoni risultati nel 2019, con un incremento dei ricavi e il miglioramento dell'EBITDA rispetto all'esercizio precedente, ma soprattutto di creare le premesse per una forte crescita negli anni successivi.

I “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” sono da ricondursi ai servizi svolti dalla Società così ripartiti:

RICAVI	2019	2018 Pro forma*	Δ
	in €/000		
PROPERTY	7.715	8.793	-1.078
FACILITY	4.459	3.366	1.093
DUE DILIGENCE	2.411	1.366	1.045
PROJECT	575	705	-130
ADVISORY_VALUATION	125	310	-185
RETAIL	1.752	1.742	10
ALTRO	28	144	-116
TOTALE	17.065	16.426	639
<i>di cui infragruppo</i>	<i>870</i>	<i>851</i>	<i>19</i>

Nel corso del 2019 ha acquistato il ramo di “*due diligence e project management non retail*” dalla consociata ArcoEngineering srl che ha comportato l’iscrizione di un ulteriore avviamento in bilancio di euro 512 migliaia.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è positiva per un importo di 3.119 mila euro, rappresentato per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la Controllante IPI.

Dopo la chiusura dell’esercizio IPI ha acquistato il 4,5% del capitale sociale di AGIRE da un altro Socio, nell’ambito dei patti parasociali in essere e poi rinnovati per la minor quota.

ARCOENGINEERING S.R.L. – PARTECIPATA DA ISI AL 70%

La società è specializzata nelle due diligence, project management e 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 2019:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.785	2.738	47
Altri Proventi	534	21	513
EBITDA	707	183	524
EBIT	698	169	529
Risultato ante imposte	683	159	524
Utile (Perdita)	495	87	408

Nel corso del 2019 ha ceduto il ramo di *“due diligence e project management non retail”* alla consociata AGIRE srl che ha comportato l’iscrizione di una plusvalenza in bilancio di euro 512 migliaia.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è positiva per 1.172 mila euro, riferita a 667 mila euro al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI S.p.A e alle posizioni debitorie e di liquidità con il 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 42 persone. A fine 2019 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 403,4 milioni di euro di vendite e per 17,2 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2019:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	3.730	3.175	555
Altri Proventi	514	210	304
EBITDA	61	(819)	880
EBIT	50	(832)	882
Risultato ante imposte	68	(796)	864
Utile (Perdita)	77	(796)	873

L'utile d'esercizio per effetto dell'incremento dei ricavi e dei margini, dopo anni di perdite, è riconducibile alla riorganizzazione delle Filiali che hanno sfruttato anche il favorevole andamento del mercato.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è positiva per un importo di 1.463 mila euro, rappresentata per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la Controllante.

Nel corso del 2019 è stato fatto valere nei confronti di IPI Intermediazione l'impegno, da questa assunto, ad acquistare le unità immobiliari sparse, per lo più piccoli uffici in diverse città italiane da nord a sud, che risultassero invenduti nel mese di settembre 2020, per i quali IPI Intermediazione ha un mandato a vendere. L'acquisto avverrebbe con uno sconto del 25% sul prezzo di vendita a terzi, e comporterebbe un esborso finanziario di circa 6 milioni, se nel frattempo non fosse venduta alcuna unità immobiliare delle oltre 50 che costituiscono il pacchetto.

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

La società è proprietaria di un'intera porzione cielo terra del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 ristrutturato in appartamenti concessi in locazione.

Andamento economico del 2019:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	187	131	56
Altri Proventi	491	482	9
EBITDA	(78)	(360)	282
EBIT	(217)	296	(513)
Risultato ante imposte	(577)	(47)	(530)
Utile (Perdita)	(577)	(65)	(512)

Nell'esercizio, si è proseguito con il programma di locare ad uso transitorio gli appartamenti ristrutturati. Tutte le unità sono statelocate. 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 risultato è determinato sostanzialmente dagli oneri finanziari che non trovano ancora piena compensazione nei ricavi delle locazioni.

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 2019 è negativa per 8,6 milioni di euro rispetto agli 7,9 milioni dell'esercizio precedente. Il 27% è rappresentato da un debito di conto corrente di corrispondenza in essere con la Controllante.

ISI 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%

ISI è proprietaria di un complesso immobiliare in Bologna in gran parte locato a un primario utilizzatore. È altresì proprietaria di un fabbricato in Firenze per il quale è in corso la ristrutturazione e trasformazione in appartamenti posti in vendita. ISI è altresì unico socio delle società: Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A , oltre a possedere il 70% della società ArcoEngineering S.r.l.

Andamento economico del 2019:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	1.066	1.050	16
Altri Proventi	0	0	0
EBITDA	(1.847)	553	(2.400)
EBIT	(1.847)	(176)	(1.671)
Risultato ante imposte	(1.939)	(759)	(1.180)
Utile (Perdita)	(3.642)	(1.000)	(2.642)

I ricavi nel 2019 derivano dalla locazione dell'immobile in Bologna. Per l'attività di valorizzazione dell'immobile di Firenze, entro l'estate sarà conclusa la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti di cui n° 26 già promessi in vendita.

L'allineamento al valore di mercato dell'immobile in Firenze, considerati i prezzi di vendita, ha comportato la sua svalutazione di 2,4 milioni di euro.

La differenza tra risultato ante imposte e il risultato d'esercizio è da imputare a imposte di esercizi precedenti. Infatti, per la definizione di alcuni contenziosi relativi a IRAP che, negli esercizi precedenti, avevano generato un credito verso l'erario, con la definizione e rottamazione è venuto meno, per cui è stato rilevato tra le imposte degli esercizi precedenti

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è negativa per 51 milioni di euro, rappresentata da un mutuo per 21,6 milioni di euro (scadenza 31.12.2031), da 3,8 milioni relativi al finanziamento per la ristrutturazione dell'immobile in Firenze, da 2,1 milioni di euro di debiti

per derivati di copertura dei tassi di interesse, e per la restante parte dal debito finanziario di 23,8 milioni verso la Controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2020 si prevede di proseguire nella vendita del fabbricato in Firenze, che si conta di ultimare entro l'estate.

La controllata Lingotto Parking s.r.l. ha venduto a dicembre 2019 i parcheggi-posti auto al Lingotto, di cui era proprietaria, realizzando una plusvalenza di oltre 23 milioni di euro e reso molto liquida la controllata che non aveva debiti finanziari. ISI non ha nel proprio bilancio 2019 preso beneficio di questa importante plusvalenza realizzata dalla propria controllata.

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.

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	5.286	5.116	170
Altri Proventi	257	17	240
EBITDA	2.798	2.475	323
EBIT	2.782	2.453	329
Risultato ante imposte	2.325	1.983	342
Utile (Perdita)	1.573	1.279	294

I ricavi 2019 per canoni di locazioni sono in crescita rispetto a quelli dell'esercizio precedente per le locazioni entrate nell'anno precedente e andate a regime e per le nuove locazioni 2019. Al 31.12.2019 la superficie locabile è di mq 7.100 circa (mq.6.500 uffici, mq.600 magazzini) pari al 15% circa della superficie complessiva degli uffici. Nel corso del 2019 sono stati locati mq.1.700 circa e sono stati investiti oltre 1,1 milioni per la riqualificazione di spazi che sono stati locati e parzialmente riqualificati spazi ancora da locare.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è negativa per 53,5 milioni di euro è rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI.

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 era proprietaria dei parcheggi-posti auto nel complesso “Lingotto” in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Nel dicembre 2019 sono stati venduti 3.490 posti auto, ne sono rimasti di proprietà un centinaio, per un corrispettivo di 26,5 milioni di euro realizzando una plusvalenza di 23 milioni di euro, espressa nel conto economico in altri proventi.

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	1.497	1.680	(183)
Altri Proventi	23.456	299	23.157
EBITDA	22.778	587	22.191
EBIT	22.641	460	22.181
Risultato ante imposte	22.621	429	22.192
Utile (Perdita)	16.233	253	15.980

Contestuale alla vendita la Lingotto Parking ha preso in locazione i parcheggi con contratto di 20 anni ad un canone di locazione di euro 1,35 milioni anno

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è positiva per 24 milioni di euro, rappresentata per la quasi totalità dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la Capogruppo IPI – sul quale sono state depositate il prezzo ricevuto per la vendita dei posti auto, al netto del debito di 0,3 milioni di euro per un mutuo bancario.

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 delle cataene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di management e franchising.

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	13.668	12.657	1.011
Altri Proventi	121	186	(65)
EBITDA	3.087	2.873	214
EBIT	2.156	1.704	452
Risultato ante imposte	1.958	1.529	429
Utile (Perdita)	1.363	1.033	330

L'esercizio 2019 si è chiuso con ricavi in crescita del 8,2% e con l'EBITDA in crescita dell'11,2%. L'esercizio si chiude con un utile di 1.474mila euro in miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è negativa per 4,1 milioni di euro rispetto ai 5,2 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. Alla data in cui si sta redigendo questa relazione si è in piena emergenza sanitaria che avrà sicuramente un impatto negativo sul risultato del 2020 ma non è ancora possibile stimarne la portata.

Nel corso del 2019 Lingotto Hotels ha approvato il progetto di scissione della parte immobiliare da quella di gestione delle strutture ricettive. Il progetto di scissione prevede che si trasferiscano nella Progetto1002 (società il cui unico socio è IPI) i due immobile utilizzati come hotel che possiede in Torino, continuando invece l'attività di gestione alberghiera. La scissione non è ancora avvenuta alla data di redazione della presente relazione.

IMUTUIPI S.R.L.– CONTROLLATA AL 100%

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

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	281	289	(8)
Altri Proventi	2	27	(25)
EBITDA	(132)	(109)	(23)
EBIT	(134)	(111)	(23)
Risultato ante imposte	(133)	(111)	(22)
Utile (Perdita)	(133)	(111)	(22)

La Società – focalizzata nella intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – opera nelle aree di Torino e Milano. Nel 2019 ha intermediato 24 milioni di euro rispetto ai 27 milioni di euro del 2018. I ricavi sono rimasti sostanzialmente stabili.

L'incremento dei ricavi è stato insoddisfacente e con la ripetuta perdita d'esercizio si rende indifferibile una scelta strategica sulla società per dare una prospettiva e un futuro, diverso dalla situazione attuale.

Nel corso del 2019 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa.

GHIAC S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

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

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi	86	84	2
Variazioni di magazzino	0	1	(1)
EBITDA	(23)	(6)	(17)
EBIT	(23)	517	(540)
Risultato ante imposte	(283)	231	(514)
Utile (Perdita)	(283)	230	(513)

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 6,6 milioni di euro. Le prospettive sono di miglioramento considerando le nuove locazioni. Evoluzione prevista è la ristrutturazione del piano attualmente libero con la formazione di appartamenti da locare.

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.

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	
EBITDA	37	(48)	85
EBIT	37	1.092	(1.055)
Risultato ante imposte	(486)	556	(1.042)
Utile (Perdita)	(486)	556	(1.042)

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. Essendo in corso un'esecuzione immobiliare nei confronti del proprietario della parte maggiore del comparto, che era tenuto alla bonifica, si sta valutando l'acquisto dell'area

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 9 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è negativa per 8,7 milioni di euro.

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

La società dopo la ristrutturazione di Palazzo Novecento in Torino è rimasta proprietaria di sei appartamenti dei 43 realizzati (altri due sono stati veduti nel 2020). Le vendite hanno dato un buon risultato economico. Progetto101 è altresì proprietaria di due altri appartamenti rimasti da un'altra operazione di trasformazione in Torino Piazza Carlo Felice, alla quale Progetto101 ha partecipato solo in parte in appoggio alla consociata società di intermediazione. Nel 2019 si sono perfezionate le vendite e quindi si è potuto iscrivere i ricavi

Dati andamento economico:

Importi in €/000	2019	2018	Delta
Ricavi e proventi	27.061	0	27.061
Variazioni di magazzino	(21.621)	7.909	
EBITDA	3.195	320	2.875
EBIT	3.194	320	2.874
Risultato ante imposte	3.037	(119)	3.156
Utile (Perdita)	2.258	(126)	2.384

ALTRE

LEOPOLDINE S.p.A.

Leopoldine s.p.a. 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 in due leopoldine

IPI ha una partecipazione del 10% di Leopoldine s.p.a., acquisita nel 2018 mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato, mentre il 90% del capitale è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera, la cui azienda agricola - che in quella zona coltiva oltre 1.300 ettari - era proprietaria storicamente di questi edifici rurali.

Nel 2019 la controllata Lingotto Hotels ha assunto l'impegno, versando una caparra, ad acquistare da B.F. spa un ulteriore 20% di Leopoldine s.p.a. nell'ambito del progetto che vede la formazione di un “resort” trasformando e ristrutturando la cosiddetta Fattoria e due leopoldine. Lingotto Hotels acquisendo la partecipazione si è candidata alla gestione del resort e delle strutture ricettive che venissero realizzate.

Leopoldine s.p.a. ha chiuso il bilancio dell'esercizio 2019 con un utile di 399mila euro.

Agricoltura e Turismo S.r.l.

IPI S.p.A. è salita dal 20% al 100% in Agricoltura & Turismo s.r.l. che a sua volta ha una partecipazione del 27% circa in Tenuta il 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. Tenuta Il Cicalino ha conferito la parte agricola a B. F. spa nell'ambito di un aumento di capitale riservato per cui ora possiede circa il 2,25% di B.F. oltre ad immobili ad uso residenziale e aree edificabili ad uso ricettivo in Massa Marittima nell'ambito appunto della Tenuta Il Cicalino.

EPF Agency s.r.l. (unico socio IPI s.p.a.) è una società immobiliare che si era impegnata ad acquistare 4 appartamenti in costruzione a Bologna per 1(un) milione di euro, dei quali però ne ha venduti tre prima di perfezionare l'acquisto realizzando un piccolo utile, mentre del quarto

appartamento è stato perfezionato l'acquisto nel gennaio 2020, al termine dei lavori di costruzione, con l'obiettivo di venderlo quanto prima.

Progetto 1002 S.r.l. è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI s.p.a.) che non ha esercitato alcuna attività. È soggetto beneficiario di un'operazione di scissione della consociata Lingotto Hotels s.r.l. che trasferirebbe in Progetto 1002 i due immobili utilizzati come hotel che possiede in Torino, continuando invece l'attività di gestione alberghiera, questo nell'ambito di progetto di separazione della gestione dalla proprietà delle mura. La scissione non è ancora avvenuta alla data di redazione della presente relazione.

IPI inoltre ha partecipazioni in consorzi (Consorzio Lingotto)

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 2019 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 176 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 104 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 223 mila.

Nel corso del primo trimestre 2019 IPI ha acquistato al valore nominale di euro 40mila, da una parte correlata, il restante 80% della partecipazione in Agricoltura & Turismo S.r.l.

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

Nel 2019 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 1.322 migliaia di euro, di cui per aree in service 128 mila euro; supporto alla vendita dei posti auto per 900 migliaia di euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 274 migliaia di euro; servizi di asset management per 20 mila euro;

Costi per 836 mila euro, di cui per consulenze 665 mila euro, canoni di locazione per 171 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.537 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 614 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 713 migliaia di euro e dividendi per 210 migliaia di euro.

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 85 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, al 31/12/2019 ammontano a 6,8 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 31/12/2019 ammontano a 1.158 mila euro sorti nell'ambito dei rapporti commerciali.

I Crediti Finanziari e la liquidità al 31/12/2019 ammontano a 88,7 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 18,3 milioni di euro e fruttiferi per 70,4 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 27,5 milioni di euro comprensivi degli interessi;

I Debiti Finanziari al 31/12/2019 ammontano a 40,6 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 su quote della stessa Agire S.r.l. 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; inoltre si segnala che il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covid-19. Per ulteriori dettagli, si rinvia al successivo paragrafo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione".
- 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.

La gestione nel 2020 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.

Interventi che vadano a migliorare l’offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per uno dei due hotel di proprietà al Lingotto.

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.

Si segnala che ad inizio 2020 si è diffusa l'epidemia denominata Coronavirus (Covid-19) dapprima in tutta la Cina continentale e, successivamente, anche in altri paesi tra cui l'Italia, causando il rallentamento o l'interruzione di certe attività economiche e commerciali anche a seguito delle misure di prevenzione e protezione sempre più severe imposte dai governi. Ai fini della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2019 tale evento è stato considerato un evento successivo che non richiede modifiche ai valori di attività e passività di bilancio in quanto non rappresentativo di condizioni esistenti al 31 dicembre 2019, ma in riferimento a cui si deve fornire informativa nella nota integrativa. Per quanto riguarda gli impatti attesi sul business aziendale nel 2020, poiché la situazione è in divenire e in rapida evoluzione, non è possibile fornire una stima quantitativa del potenziale impatto di tale evento sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria prospettica del Gruppo. Tuttavia gli amministratori rispondono all'emergenza valutando e gestendo gli effetti principali della stessa, monitorano costantemente la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni e la possibilità di usufruire di tutti gli strumenti a disposizione per garantirne l'operatività e non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida e applicabile.

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2019 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 391.085,37;
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 19.554,27 alla riserva legale e i residui euro 371.531,10 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 10 marzo 2020

Il Consiglio di Amministrazione



Villa Monplaisir - Marentino (TO)



IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO
Al 31 dicembre 2019

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2019, 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 della società e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

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

Nel presente documento, inoltre, saranno presentate alcune grandezze con la dicitura "effettiva", intendendo con questo l'importo determinato senza considerare l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	69	86
		69	86
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.652	147
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		1.652	147
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	35.557	38.108
- Beni in locazione finanziaria	5	26.500	26.500
		62.057	64.608
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	44.252	45.288
- Partecipazioni in imprese controllate		43.442	44.468
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
- Partecipazioni in altre imprese		810	820
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	61.203	61.223
Di cui v/parti correlate		61.203	61.223
Crediti vari e altre attività non correnti	8	73	73
Di cui v/parti correlate			
		105.528	106.584
Attività per imposte anticipate	9	11.384	6.900
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		180.690	178.325
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		9.889	7.260
- Crediti per lavori su commessa			
- Crediti commerciali	11	2.217	2.741
Di cui v/parti correlate		872	2.258
- Crediti vari e altre attività correnti	12	7.672	4.519
Di cui v/parti correlate		5.930	2.946
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	287	647
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	27.526	28.165
Di cui v/parti correlate		27.526	28.165
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	15.030	1.042
Di cui v/parti correlate		18	3
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		52.732	37.114
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		233.422	215.439

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO			
	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(7.004)	(8.550)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(10.157)	(7.030)
- Utili (perdite) del periodo		391	1.546
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		65.308	68.044
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		99.041	111.344
- Debiti finanziari	16	82.782	95.236
- Passività per locazioni finanziarie	16	15.069	16.108
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	1.190	-
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	359	423
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.220	12.141
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.222	2.767
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		113.842	126.675
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		49.617	14.981
- Debiti finanziari	20	48.277	13.983
<i>Di cui v/parti correlate</i>		40.627	9.094
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.041	998
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	20	299	-
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		4.655	5.739
- Debiti commerciali	21	2.092	2.495
<i>Di cui v/parti correlate</i>		441	910
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	2.563	3.244
<i>Di cui v/parti correlate</i>		717	330
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.272	20.720
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		168.114	147.395
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		233.422	215.439

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi	24	1.721	3.737
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.186	5.115
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.322	761
Totale ricavi e proventi operativi		2.907	8.852
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.524)	(2.735)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(665)	(879)
Costi del personale	27	(1.721)	(1.756)
Altri costi operativi	28	(673)	(623)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Accantonamento fondi	29	(80)	0
Rilascio fondi		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze		0	0
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(2.091)	3.738
Ammortamenti	30	(292)	(80)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	31	(1.427)	(210)
RISULTATO OPERATIVO		(3.810)	3.448
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32	1.627	1.733
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.537	1.660
Oneri finanziari	32	(4.771)	(5.061)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(85)	(80)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(6.954)	120
Imposte sul reddito del periodo	33	7.345	1.426
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		391	1.546
Altre componenti del conto economico complessivo			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		(19)	6
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	34	1.735	1.547
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	(4.843)	(1.611)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(3.127)	(58)
Utile (perdita) complessivo di periodo		(2.736)	1.488

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione I-FRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2017	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)	-
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	15.095	(5.465)	(193)	(17.988)	(7.030)	1.546	68.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2018	-	77	-	-	1.469	-	(1.546)	-
Distribuzione dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	391	391
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	(19)	-	(3.108)	-	(3.127)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	(19)	-	(3.108)	391	(2.736)
Saldo al 31 dicembre 2019	82.078	15.172	(5.465)	(212)	(16.519)	(10.138)	391	65.308

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.19	31.12.18
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		1.042	7.405
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		391	1.546
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico	32.2	4.771	5.061
- Proventi finanziari di conto economico	32.1	(1.627)	(1.733)
- Ammortamenti		292	80
- Rilascio fondi, accantonamento fondi		-	-
(Rivalutazioni) / svalutazioni di immobili		-	(5.993)
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni partecipazioni	31	1.427	510
- Imposte sul reddito	33	(7.345)	(1.426)
Oneri finanziari pagati		(4.151)	(4.801)
Proventi finanziari incassati		90	1.789
Imposte pagate		(12)	(1.137)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(64)	(36)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		2.783	(2.634)
- Rimanenze nette		-	1.765
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		(1.616)	3.539
- Fondo imposte ed altri fondi		79	(300)
Totale		(4.982)	(3.770)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	6.1	(390)	(3.590)
- Immobilizzazioni immateriali	4	(31)	(100)
- Immobilizzazioni materiali	5.1	(91)	(15)
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli		-	(82)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita		-	-
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		43	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli	13	360	1.977
Totale		(109)	(1.810)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari		2.196	704
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari		30.868	2.513
Assunzione nuovi finanziamenti	16.1	1.500	8.743
Rimborso dei finanziamenti	16.1 e 20	(15.485)	(12.743)
Totale		19.079	(783)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		13.988	(6.363)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		15.030	1.042

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 31.12.2019 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2020.

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 di redazione 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.
- 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 delle variazioni di patrimonio netto
- i principi contabili e 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 nei principi contabili ad ogni data di chiusura dell'esercizio:

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale
- investimenti immobiliari

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, 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 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

sfitto), 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 della 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, 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.

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

SOFTWARE E LICENZE

Vita utile	Definita
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 provento netto di vendita e il valore contabile del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell'alienazione.

Investimenti immobiliari

La Società adotta 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.

Il fair value viene rideterminato annualmente da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, e l'eventuale variazione rispetto all'esercizio precedente viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

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

Leasing

La società ha applicato il nuovo principio contabile IFRS 16 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata. Pertanto, le informazioni comparative non sono state rideterminate e continuano ad essere presentate ai sensi dello IAS 17 e dell'IFRIC 4. Le

informazioni sui principi contabili previsti dallo IAS 17 e dall'IFRIC 4 sono presentate separatamente.

Criterio applicabile dal 1° gennaio 2019

All'inizio del contratto la società valuta se il contratto è, o contiene, un leasing. Il contratto è, o contiene, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata per un periodo di tempo. Per valutare se un contratto conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata, la società utilizza la definizione di leasing dell'IFRS 16.

i. Modello contabile per il locatario

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, la società attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante. Tuttavia, nel caso dei leasing di fabbricati, la società ha deciso di non separare le componenti non leasing dalle componenti leasing e di contabilizzare le componenti leasing e non leasing come un'unica componente.

Alla data di decorrenza del leasing, la società rileva l'attività per il diritto di utilizzo e la passività del leasing. L'attività per il diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del leasing, rettificato dei pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al leasing ricevuti.

L'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata successivamente a quote costanti dalla data di decorrenza alla fine della durata del leasing, a meno che il leasing trasferisca la proprietà dell'attività sottostante alla società al termine della durata del leasing o, considerando il costo dell'attività per il diritto di utilizzo, ci si aspetta che la società eserciterà l'opzione di acquisto. In tal caso, l'attività per il diritto di utilizzo sarà ammortizzata lungo la vita utile dell'attività sottostante, determinata sulla stessa base di quella di immobili e macchinari. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene regolarmente diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore e rettificata al fine di riflettere eventuali variazioni derivanti dalle valutazioni successive della passività del leasing.

La società valuta la passività del leasing al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza, attualizzandoli utilizzando il tasso di interesse implicito del

leasing. Laddove non è possibile determinare tale tasso con facilità, la società utilizza il tasso di finanziamento marginale. Generalmente, la società utilizza il tasso di finanziamento marginale quale tasso di sconto.

La passività del leasing è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il leasing derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

Quando la passività del leasing viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, il locatario rileva la modifica nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

La società ha deciso di non rilevare le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing relative ad attività di modesto valore e ai leasing a breve termine, comprese le attrezzature informatiche. La società rileva i relativi pagamenti dovuti per il leasing come costo con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, la società attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente del leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante.

All'inizio del leasing, la società, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo.

Per i contratti contenenti una componente di leasing e una o più componenti di leasing e non leasing, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

La società rileva i pagamenti ricevuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

In linea generale, i principi contabili applicabili alla società nel ruolo di locatore nell'esercizio comparativo non si discostano da quelli previsti dall'IFRS 16.

Criterio applicabile prima del 1° gennaio 2019

Per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2019, la società stabiliva se l'accordo fosse o contenesse un leasing verificando se:

- l'adempimento dell'accordo dipendeva dall'utilizzo di una o più attività specifiche; e
- l'accordo trasferiva il diritto di utilizzare l'attività.

Un accordo trasferiva il diritto di utilizzare un'attività se una delle seguenti condizioni sottostanti era soddisfatta:

- l'acquirente aveva la capacità o il diritto di gestire l'attività o di ottenere e controllare più di un ammontare insignificante della sua produzione;
- l'acquirente aveva la capacità o il diritto di controllare l'accesso fisico all'attività mentre otteneva o controllava più di un ammontare insignificante della produzione; o
- i fatti e le circostanze indicavano che era un'eventualità remota che una o più parti diverse dall'acquirente acquisissero più di un ammontare insignificante della produzione, e il prezzo per unità di prodotto non era né fissato per unità di prodotto né pari al prezzo corrente di mercato per unità di prodotto.

i. Modello contabile per il locatario

Nell'esercizio comparativo, la società, in qualità di locatario, classificava come finanziari i leasing che trasferivano, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. In tal caso, le attività acquisite tramite leasing venivano rilevate inizialmente al loro fair value o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. I pagamenti minimi dovuti per il leasing erano i pagamenti richiesti al locatario nel corso della durata del leasing, esclusi i canoni potenziali di locazione. Tali attività venivano successivamente rilevate coerentemente con il principio contabile adottato per ciascuna attività.

Le altre attività oggetto di leasing erano classificate come leasing operativi e non erano rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria della società. I pagamenti relativi ai leasing operativi erano rilevati come costo a quote costanti lungo la durata del leasing, mentre gli incentivi accordati al locatario venivano rilevati come una parte integrante del costo complessivo del leasing lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del leasing, la società, nel ruolo di locatore, classificava ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo.

A tal fine, la società valutava in linea generale se il leasing trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il leasing era classificato come finanziario, altrimenti come operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considerava tra i vari indicatori, se la durata del leasing copriva la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante.

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 della società. 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 altre imprese

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate e collegate) sono incluse fra le attività non correnti ovvero fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio della società per un periodo, rispettivamente, superiore ovvero non superiore a 12 mesi.

Le partecipazioni in altre imprese sono contabilizzate al costo di acquisto e sono valutate successivamente al FVTPL, in accordo con l'IFRS 9.

In assenza di un mercato principale attivo, la società identifica il fair value con il costo di acquisto, considerando quest'ultimo l'input più affidabile in termini di valutazione secondo l'IFRS 13.

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.

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 la società 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

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 la società 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, la società 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, la società 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

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.

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 la società 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 la società mantiene tutti o sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dall'attività trasferita, le attività trasferite non sono eliminate contabilmente.

Passività finanziarie

La società procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. La società 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

La società 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.

La società 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, la società 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.

Perdite di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

La società 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.

La società 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, la società 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 della società, 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 la società è esposto al rischio di credito.

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.

Proventi finanziari

Sono rilevati 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 ai 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.

Ricavi da contratti con i clienti

l'IFRS 15 prevede un 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.

I ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. La società generalmente rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (at a point in time).

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 2019 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, la società ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio.

Di seguito sono riportati i nuovi principi contabili e/o loro modificazioni applicabili per i bilanci i successivi a quello in chiusura al 31 dicembre 2019.

Principi contabili e/o modifiche applicabili per i bilanci che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020:

- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards
- Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 AND IFRS17: Interest Rate Benchmark Reform
- Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)

Principi contabili e/o modifiche disponibili non ancora omologati dall'Unione Europea:

- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)
- Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendment to IAS 1)

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio della Società.

2.6 Nuovi principi contabili adottati

IFRS 16 Leases

La società ha adottato l'IFRS16 Leasing dal 1° gennaio 2019. Gli altri nuovi principi che sono entrati in vigore dal 1° gennaio 2019 non hanno avuto effetti significativi sul bilancio d'esercizio.

La società ha applicato l'IFRS 16 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata. Pertanto, le informazioni comparative relative al 2018 non sono state rideterminate – ossia, sono state presentate, come in precedenza, secondo lo IAS 17 e le relative interpretazioni. Maggiori informazioni sui cambiamenti dei principi contabili sono riportate di seguito. Inoltre, in linea generale, gli obblighi di informativa previsti dall'IFRS 16 non sono stati applicati alle informazioni comparative.

Effetti sul bilancio*Effetti della prima applicazione*

In sede di prima applicazione, ovvero al 1° gennaio 2019, la società ha rilevato i seguenti valori per l'attività del diritto di utilizzo e per la passività per leasing relativamente ai leasing non già iscritti in bilancio secondo lo IAS 17.

migliaia di euro	1 gennaio 2019
Diritto di utilizzo di altri beni	1.702
Passività per leasing	1.702
Effetto sul Patrimonio Netto al 1 gennaio 2019	0

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1 Stagionalità

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

3.2 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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.19
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.678	3	(15)	-	-	1.666
Diritti di licenza, concessioni	1.488	28	-	-	-	1.516
Altre	63	-	-	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.229	31	(15)	-	-	3.245
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.592)	-	-	-	(27)	(1.619)
Diritti di licenza, concessioni	(1.488)	-	-	-	(6)	(1.494)
Altre	(63)	-	-	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.143)	-	-	-	(33)	(3.176)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	86	3	(15)	-	(27)	47
Diritti di licenza, concessioni	-	28	-	-	(6)	22
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	86	31	(15)	-	(33)	69

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 brandig e del logo Ipi.

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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.19
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	108	37	-	-	-	145
Altri beni	1.315	1.756	(32)	-	-	3.039
Valore lordo attività materiali	1.559	1.793	(32)	-	-	3.320
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(97)	-	-	-	(8)	(105)
Altri beni	(1.179)	-	4	-	(252)	(1.427)
Fondo amm.to attività materiali	(1.412)	-	4	-	(260)	(1.668)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	11	37	-	-	(8)	40
Altri beni	136	1.756	(28)	-	(252)	1.612
Valore netto attività materiali	147	1.793	(28)	-	(260)	1.652

Gli incrementi più rilevanti sono riferiti all'impianto di climatizzazione di Venezia di via Brunacci, al sistema rilevazione delle presenze con utilizzo a regime, la sistemazione degli uffici di Milano e l'acquisto di cellulari.

Inoltre negli altri beni è stato rilevato il "diritto di utilizzo" (right of use) dei leasing operativi in accordo con l'IFRS 16 come evidenziato nella tabella successiva.

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.19
Mobili e dotazioni d'ufficio	530	12	-	-	-	542
Macchine elettroniche d'ufficio	750	18	(28)	-	-	740
Macchinari e apparecchiature varie	35	24	(4)	-	-	55
Diritto di utilizzo	-	1.702	-	-	-	1.702
Valore lordo altri beni	1.315	1.756	(32)	-	-	3.039
Mobili e dotazioni d'ufficio	(570)	-	-	51	(4)	(523)
Macchine elettroniche d'ufficio	(603)	-	2	(39)	(27)	(667)
Macchinari e apparecchiature varie	(6)	-	2	(12)	(8)	(24)
Diritto di utilizzo	-	-	-	-	(213)	(213)
Fondo amm.to altri beni	(1.179)	-	4	-	(252)	(1.427)
Mobili e dotazioni d'ufficio	(40)	12	-	51	(4)	19
Macchine elettroniche d'ufficio	147	18	(26)	(39)	(27)	73
Macchinari e apparecchiature varie	29	24	(2)	(12)	(8)	31
Diritto di utilizzo	-	1.702	-	-	(213)	1.489
Valore netto altri beni	136	1.756	(28)	-	(252)	1.612

5.2 Investimenti immobiliari

Il modello di business adottato dalla società 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.

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

Città	Indirizzo	31.12.2019	31.12.2018
		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. Andezeno Marentinc	7.930	7.930
Milano	C.so Magenta 81 - 83	1.454	1.754
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	53.440
Genova	via P.Chiesa	3.600	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-	-
Torino	via Pianezza	10.400	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96	96
Napoli	via Breccie	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:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2019			31 dicembre 2018		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	12.359	10.506	1.853	13.734	11.146	2.588
Leasing immobile Padova	6.585	5.604	981	7.335	5.960	1.375
Totale	18.944	16.110	2.834	21.069	17.106	3.963
Ratei			-			-
Totale debiti		16.110	2.834		17.106	3.963
Passività non correnti		15.069			16.108	
Passività correnti		1.041			998	
Totale debiti		16.110			17.106	
Entro 1 anno	1.700	1.041	659	1.700	998	798
Tra 1 e 5 anni	17.244	15.069	2.175	6.800	4.387	2.413
Oltre 5 anni				12.569	11.721	748
Totale debiti	18.944	16.110	2.834	21.069	17.106	3.959

Alla data del 31.12.2019 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 2019 ammontano ad euro 43.442 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Ridassifiche	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.19
IPI Intermediazione S.r.l.	2.020				78	2.098
Epf Agency S.r.l.	193				(13)	180
ISI S.r.l.	10.983					10.983
Manzoni 44 Srl	488		100		(578)	10
Agire S.r.l. (Agire/Arcotecnia/Re Think)	8.139					8.139
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233					15.233
Torino Uno S.r.l.	4.752				(486)	4.266
ImutuiPI S.r.l.	116		150		(132)	134
Ghiac S.r.l.	461		100		(283)	278
Progetto 101 S.r.l.	1.987					1.987
Progetto 1002 S.r.l.	96				(5)	91
Agricoltura & Turismo S.r.l.	-	10	40		(7)	43
Totale partecipazioni in società controllate	44.468	10	390	-	(1.426)	43.442

La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate Imutui S.r.l., Ghiac S.r.l. e Manzoni 44 S.r.l. per la copertura delle perdite. È stato effettuato, in data 6 febbraio 2020, un ulteriore versamento per la controllata Manzoni 44 S.r.l. per un importo di € 150 migliaia. Nei primi mesi dell'esercizio sono state acquistate le altre quote di Agricoltura & Turismo S.r.l. acquisendo il 100% del capitale sociale e conseguentemente la partecipazione è stata riclassificata dalle "altre imprese" alle "Partecipazioni in società controllate".

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	2.085	65	100%	2.098	2.085	(13)
Epf Agency S.r.l.	Torino	200	187	(13)	100%	180	187	7
ISI S.r.l.	Torino	410	4.204	(1.711)	97,56%	10.983	4.101	(6.882)
Manzoni 44 Srl	Torino	119	10	(577)	100%	10	10	-
Agire S.r.l. (Agire/ Arcotecnia/Re Think)	Torino	10.896	8.674	(765)	75,98%	8.139	6.591	(1.548)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	19.469	2.062	100%	15.233	19.469	4.236
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.266	(486)	100%	4.266	4.266	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	134	(133)	100%	134	134	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	278	(283)	100%	278	278	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	3.679	2.258	100%	1.987	3.679	1.692
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	100	91	(5)	100%	91	91	-
Agricoltura & Turismo S.r.l.	Torino	50	43	(7)	100%	43	43	-
Totale		36.934	43.120	405		43.442	40.934	(2.508)

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.

Con riferimento ad ISI S.r.l. si ritiene che la differenza tra la quota di patrimonio netto detenuta e il valore di carico in bilancio 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.

Partecipazione in Agire: Business Plan approvato e impairment test che dimostra la tenuta del valore di carico della partecipazione.

6.2 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Acquisizioni		31.12.19
		Ridassifiche /Vendite	Svalutazioni	
Consozio Sirio	-	-	-	-
Eurocons S.c.a.r.l.	-	-	-	-
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	810
Agricoltura & Turismo S.r.l.	10	(10)	-	-
Totale partecipazioni in altre imprese	0	-	-	810

Sono state acquistate le quote della società Agricoltura & Turismo S.r.l. diventando così una società controllata.

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Credito verso parti correlate	61.203	61.223	(20)
Totale crediti finanziari non correnti	61.203	61.223	(20)

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Restatement IFRS 9	31.12.19
Lingotto 2000 S.p.A.	48.403	-	-	-	48.403
ISI .S.R.L.	12.800	-	-	-	12.800
Totale finanziamenti verso controllate	61.203	-	-	-	61.203
Agricoltura & turismo S.r.l.	20	-	(20)	-	-
Totale finanziamenti verso correlate	61.223	-	(20)	-	61.203

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 IPI dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato da IPI S.p.A. in parte per le controllate. Del finanziamento a Lingotto 2000 S.p.A., la quota di 20 milioni di euro è infruttifera di interessi.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi cauzionali	73	73	-
Totale crediti vari non correnti	73	73	-

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Attività per imposte anticipate	11.384	6.900	4.484
Totale Attività per imposte anticipate	11.384	6.900	4.484

Le attività per imposte anticipate sono conteggiate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili.

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

Non ci sono rimanenze di magazzino in seguito all'adozione, a partire dall'esercizio 2018, del modello di valutazione al fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari.

11. Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.118	1.156	(38)
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
Totale terzi	445	483	(38)
Crediti commerciali controllate	1.772	2.258	(486)
Totale correlate	1.772	2.258	(486)
Totale crediti commerciali	2.217	2.741	(524)

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)	31.12.19	31.12.18
Saldo inizio esercizio	673	673
Accantonamenti		
Utilizzi nell'esercizio		
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	673	673

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Totale crediti a scadere	39	60	(21)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	42	41	1
Scaduti da 30 a 60 giorni	2	18	(16)
Scaduti da 60 a 90 giorni	2	5	(3)
Scaduti da 90 a 120 giorni			-
Scaduti da oltre 120 giorni	1.033	1.032	1
Totale crediti scaduti	1.079	1.096	(17)
Totale crediti commerciali verso terzi	1.118	1.156	(38)

Non è stato stanziato nessun ulteriore importo al fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2019.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Crediti tributari	1.599	1.368	231
Crediti vari verso controllate	5.930	2.946	2.984
Crediti vari terzi	25	44	(19)
Ratei e risconti attivi	118	161	(43)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	7.672	4.519	3.153

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
IVA	201	4	197
Credito IRES	91	37	54
Credito IRAP	9	29	(20)
Credito d' imposta su TFR			-
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Ritenute acconto	53	53	-
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	1.037	1.037	-
Credito verso erario per imposte differite			-
Totale crediti tributari	1.599	1.368	231

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.

La voce "Crediti vari v/ controllate" è 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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	181	207	(26)
Ipi Intermediazione S.r.l.	261	181	80
Agire S.r.l.	32	4	28
Lingotto 2000 S.p.A.	1.623	999	624
Lingotto Hotels S.r.l.	1.472	984	488
Lingotto Parking S.r.l.	1.183	215	968
Manzoni 44 S.r.l.		-	-
Arcoengineering S.r.l.	211	56	155
Ghiac	-	-	-
Progetto 101 S.r.l.	644	-	644
Totale crediti da consolidato fiscale	5.607	2.646	2.961
Crediti da IVA di gruppo:			
Lingotto Hotels S.r.l.	23	23	-
Agire Srl	151	114	37
Lingotto Parking S.r.l.		6	(6)
Arcoengineering Srl	66	91	(25)
IPI Intermediazione S.r.l.	81	62	19
Manzoni 44 S.r.l.	2	4	-
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
ISI S.r.l.	-	-	-
Totale crediti da IVA di Gruppo	323	300	25
Totale crediti vari correnti verso controllate	5.930	2.946	2.986

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2018 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local		92	(92)
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond		105	(105)
Ishares Market Iboxx Euro High		42	(42)
QF Mediolanum Re A		-	-
Novare	157	277	(120)
Warrant Novare 2017 2020	130	131	(1)
Totale crediti finanziari correnti	287	647	(360)

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Interessi verso controllate	614	822	(208)
C/C di corrispondenza verso controllate	25.361	26.505	(1.144)
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	1.551	838	713
Totale crediti finanziari correnti	27.526	28.165	(639)

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.		356	(356)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	4.250	-	4.250
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.801	2.177	624
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	11.017	11.878	(861)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	2.608		2.608
C/C corrispondenza Imutuiipi S.r.l.			-
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.			-
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	3.819	3.156	663
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.		8.732	(8.732)
C/C corrispondenza Epf Agency S.r.l.	308	206	102
C/C corrispondenza Agricoltura & Turismo S.r.l.	558		558
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	25.361	26.505	(1.804)

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Interessi Lingotto Parking S.r.l.	8	14	(6)
Interessi Epf Agency S.r.l.	9	4	5
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	78	71	7
Interessi ISI S.r.l.	341	367	(26)
Interessi Ghiac S.r.l.	108	92	16
Interessi Progetto 101 S.r.l.	66	274	(208)
Interessi Agricoltura & Turismo 101 S.r.l.	4		4
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate	614	822	(208)
Interessi ISI S.r.l.	304	157	147
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	1.247	681	566
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	1.551	838	713
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	2.165	1.660	505

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi bancari e postali	15.029	1.041	13.988
Denaro e valori in cassa	1	1	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	15.030	1.042	13.988

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	18	3	15
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	18	3	15

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

Il significativo incremento delle disponibilità liquide è riconducibile principalmente all'importo incassato dalla controllata Lingotto Parking per la vendita dei posti auto e girato sul conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Controllante al netto delle nuove accensioni e rimborsi di finanziamento.

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 15.173 migliaia.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 10.157 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 riferita al debito per Put-option detenuta dai soci di minoranza della 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:

Euro	importo	Utilizzi negli ultimi tre esercizi			
		Possibilità di utilizzazione	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	15.173.151 B		15.173.151		-
Riserva straordinaria	(5.484.663)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(192.600)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(10.157.104)		-		
Riserve di rivalutazione	-		-		-
Utili (perdite) portate a nuovo	(16.500.044)		-		-
Totali	64.916.806		15.173.151		
Quota non distribuibile			15.173.151		
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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo	445		(165)	(190)	90
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	63.943		(9.665)	(1.983)	52.295
Strumenti derivati	7.205	3.360			10.565
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2027)	6.178			(645)	5.533
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)		1.500	(28)	(7)	1.465
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	9.065			(3.570)	5.495
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	8.400			(1.061)	7.339
Totale debiti finanziari non correnti	95.236	4.860	(9.858)	(7.456)	82.782

La voce si movimenta principalmente per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi dei debiti finanziari e dei prestiti obbligazionari e per la variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura.

La movimentazione del mutuo del Banco BPM già Banco popolare è comprensiva di decremento per il rimborso anticipato di 10 milioni.

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 52,3 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).

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 31.12.2019 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 10.565 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.

Nel corso dell'esercizio è stato aperto un finanziamento presso la C.R. di Savigliano per euro 1.500 migliaia.

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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	10.507			(671)	9.836
Finanziamento (leasing) immobile Padova	5.601			(368)	5.233
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	16.108	-	-	(1.039)	15.069

16.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) non correnti

Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione non corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

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

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 2018 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2018 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	14,21%	5,77%
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 31.12.2019)	0,03%	0,53%
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 31.12.2019 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 31.12.2019, 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.

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.19	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	-					-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.141	79		-	-	12.220	12.220	-
Fondo rischi perdita Ghiac	-					-	-	-
Totale altri fondi rischi	12.141	79	-	-	-	12.220	12.220	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.141	79	-	-	-	12.220	12.220	-

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.220 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 euro 79 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi all'accertamento Iva per l'anno 2015;
- 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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi cauzionali	33	33	-
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	139	-
Altri debiti	1.701	2.595	(894)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	1.873	2.767	(894)

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 1.401 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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	40.552	9.016	31.536
Interessi vs controllate	75	78	(3)
Debiti finanziari verso banche	7.607	4.872	2.735
Interessi bancari da liquidare	43	15	28
Debiti finanziari per carte di credito		1	(1)
Totale debiti finanziari correnti	48.277	13.982	34.295

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	1.308	2.135	(827)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	8.738	2.511	6.227
C/C corrispondenza Agire S.r.l.	2.984	2.073	911
C/C Arcoengineering S.r.l.	668		668
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	22.432		22.432
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	551	1.572	(1.021)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.		436	(436)
C/C corrispondenza ImutuiPi S.r.l.	17	196	(179)
C/C corrispondenza Ghiac Srl			-
C/C corrispondenza Manzoni 44 Srl			-
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl	3.760		3.760
C/C corrispondenza Progetto 1002 Srl	94	93	1
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	40.552	9.016	31.536

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points. L'elevato incremento è dovuto prevalentemente dalla vendita dei parcheggi da parte della controllata Lingotto Parking.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Banco BPM- (scad. 30/11/2030)	2.118		(2.118)	1.984	1.984
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022) quota a breve	138		(138)	190	190
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028) quota a breve	621		(621)	645	645
Banco BPM apertura credito c/c 21586	1.845		(1.845)		-
C.r. Savigliano (scad. 30/11/2029)				7	7
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	150			3.570	3.720
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023) quota a breve				1.061	1.061
Totale debiti finanziari banche	4.872	-	(4.722)	7.457	7.607

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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	642		(642)	670	670
Finanziamento (leasing) immobile Padova	356		(353)	368	371
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	998	-	(995)	1.038	1.041

20.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2019 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.651	1.585	66
Acconti			-
Totale debiti comm.li terzi	1.651	1.585	66
Debiti commerciali controllate	271	740	(469)
Debiti commerciali collegate	170	170	-
Debiti commerciali correlate			-
Totale debiti comm.li correlate	441	910	(469)
Totale debiti comm.li	2.092	2.495	(403)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Agire S.r.l.	204	338	(134)
Arcoengineering S.r.l.		3	(3)
IPI Intermediazione S.r.l.	21	43	(22)
Lingotto Hotels S.r.l.	46	32	14
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	271	740	(469)
Mi.mo.se S.p.A. - da fusione	1	1	-
Studio Segre	169	169	-
Totale debiti comm.li correlate	441	910	(469)

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Debiti tributari	505	731	(226)
Debiti tributari (da fusione)	180	1.168	(988)
Debiti vari verso controllate	717	330	387
Debiti vs istituti di previdenza sociale	82	72	10
Incentivi all'esodo		30	(30)
Debiti diversi	1.352	838	514
Ratei e risconti passivi	76	75	1
Totale debiti vari ed altre passività correnti	2.912	3.244	(332)

La voce "debiti tributari" pari a euro 505 migliaia al 31 dicembre 2019 è riferita per 237 migliaia all'Imu, per 60 migliaia per ritenute alla fonte 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 180 migliaia al 31 dicembre 2019 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. Risulta ancora da pagare l'ultima rata al 31/01/2020.

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	279	108	171
Agire S.r.l.	12		12
Imutuiipi S.r.l.	28	13	15
Totale debiti da consolidato fiscale	319	121	198
Debiti da IVA di Gruppo:			
Arcoengineering S.r.l.	12	50	(38)
IPI Intermediazione S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	45	22	23
Lingotto Parking S.r.l.	287	-	287
Progetto 101 S.r.l.	4	101	(97)
ISI S.r.l.	47	35	12
Manzoni 44 S.r.l.			
Torino Uno S.r.l.	1	1	
Epf Agency S.r.l.	2		
Lingotto Hotels S.r.l.			-
Totale debiti da IVA di Gruppo	398	209	187
Totale debiti vari correnti verso controllate	717	330	385

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Debiti verso personale dipendente	96	138	(42)
Debiti verso organi sociali	-	-	-
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	39	150	(111)
Anticipazioni	-	-	-
IVA	-	6	(6)
Altri	1.180	507	673
Totale debiti diversi	1.352	838	514

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2019 sono pari a euro 96 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 ed è stata incassata una caparra di euro 39 migliaia per la promessa vendita dell'immobile C. Magenta n. 81.

La voce "Altri" recepisce euro 100 migliaia per il saldo dell'acquisto della società Re Think S.r.l., euro 425 migliaia per l'impegno sottoscritto a dicembre 2019 relativo all'acquisto di un'ulteriore quota pari al 4,5% di Agire Srl dalla Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti, euro 650 migliaia per la Put di ATG Group e la differenza per il rimborso delle spese legali di Boccadarno.

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 2019 e al 31 dicembre 2018.

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

31 dicembre 2019	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	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			
(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19		31.12.19	31.12.19
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	287	88.729			27.526	61.203	287		
Crediti commerciali		2.217			2.217				
Altri crediti (*)		6.028			5.955	73			
Disponibilità liquide		15.030			15.030				
Totale attività finanziarie	287	112.004	0	0	50.728	61.276	287	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			77.598	12.834	7.650	82.782		12.834	
Debiti commerciali			2.092		2.092				
Passività per aggregazioni aziendali	2.875								2.875
Altri debiti (*)			889		717	172			
Totale passività finanziarie	2.875	0	80.579	12.834	10.459	82.954	0	12.834	2.875

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

31 dicembre 2018	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	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			
(migliaia di euro)	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		1.042			1.042				
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.

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Canoni di locazione	1.617	1.645	(28)
Vendita immobili		1.985	(1.985)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1		1
Recupero spese	103	107	(4)
Totale ricavi	1.721	3.737	(2.016)

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Altri proventi infragruppo	1.322	761	561
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(136)	4.233	(4.369)
Altri ricavi	-	121	(121)
Totale altri proventi	1.186	5.115	(3.929)

La voce "Altri proventi infragruppo" comprende 900 migliaia di euro per la consulenza effettuata per la vendita del parcheggio della Lingotto Parking S.r.l.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Spese societarie	502	507	(5)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	21	180	(159)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	741	724	17
Locazioni passive	-	172	(172)
Utenze e altre spese	279	246	33
Manutenzioni	376	243	133
Noleggi	-	95	(95)
Spese condominiali	54	64	(10)
Altre consulenze e prestazioni	93	161	(68)
Assicurazioni	110	118	(8)
Pubblicità e promozione	59	49	10
Materie di consumo	20	18	2
Prestazioni sistemiche	108	101	7
Commissioni bancarie	161	57	104
Totale acquisti e servizi esterni	2.524	2.735	(211)

Le voci relative alle locazioni e noleggi sono state azzerate per l'adozione dell'IFRS 16.

L'importo elevato delle commissioni è relativo all'estinzione anticipata del mutuo Banco PBM

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

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	167	166	1
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	36	37	(1)
Compensi alla società di revisione	38	38	-
Altre spese societarie	261	266	(5)
Totale spese societarie	502	507	(5)

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)	2019	2018	Differenza
Agire S.r.l.	292	278	14
Arcoengineering S.r.l.	14	3	11
Imutuipi S.r.l.		5	(5)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	165	(165)
Lingotto Parking S.r.l.	4	3	1
IPI Intermediazione S.r.l.	39	101	(62)
Lingotto Hotels S.r.l.	70	63	7
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	419	618	(199)
Studio Segre	246	246	-
Directa S.I.M.p.A.	-	15	(15)
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	665	879	(214)

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Stipendi	1.267	1.269	(2)
Oneri Sociali	364	401	(37)
Quota TFR e altri fondi del personale	83	79	4
Altri costi del personale	7	7	-
Totale costi del personale	1.721	1.756	(35)

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:

	2019	2018	Variazione
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	13,0	13,1	(0,1)
Totale	17	17,1	(0,1)

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
IMU	437	450	(13)
Imposte di registro	66	30	36
Altre imposte indirette	43	36	7
Imposte indirette	546	516	30
Oneri diversi di gestione	127	107	20
Totale costi operativi	673	623	50

29. Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Accantonamento al fondo rischi	80		80
Accantonamento al fondo rischi per svalutazione crediti			-
Totale Accantonamento fondi	80	-	80

L'accantonamento si riferisce all'eventuale accertamento Iva del 2015.

30. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	33	27	6
Ammortamenti attività materiali di proprietà	46	53	(7)
Ammortamento diritto di utilizzo IFRS16	213	-	213
Totale ammortamenti	292	80	212

31. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Agire S.r.l.			-
IPI Intermediazione S.r.l.	77	(796)	873
Epf S.r.l.	(13)	(16)	3
ISI S.r.l.			-
Manzoni 44 S.r.l.	(578)	(65)	(513)
Lingotto Hotels S.r.l.			-
Torino Uno S.r.l.	(486)	556	(1.042)
ImutuiPI S.r.l.	(132)	(119)	(13)
Ghiac S.r.l.	(283)	(69)	(214)
Ghiac S.r.l. - accantonamento/storno rischio		300	(300)
Progetto 101 S.r.l.	(5)		(5)
Progetto 1002 S.r.l.	(7)	(1)	(6)
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione			-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(1.427)	(210)	(1.216)

32. Proventi e oneri finanziari

32.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	713	838	(125)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	614	822	(208)
Interessi attivi su altri crediti finanziari	6	44	(38)
Interessi banche	1	29	(28)
Variazione titoli			-
Interessi terzi	1		1
Negoziazione titoli	82		82
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	210		210
Totale proventi finanziari	1.627	1.733	(106)

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti regolati al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 basis point e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso 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)	2019	2018	Differenza
ISI S.r.l.	147	157	(10)
Lingotto 2000 S.p.A.	566	681	(115)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	713	838	(125)
ISI S.r.l.	341	367	(26)
Epf Agency S.r.l.	9	4	5
Lingotto Parking S.r.l.	8	14	(6)
Manzoni 44 S.r.l.	78	71	7
Ghiac S.r.l.	108	92	16
Progetto 101 S.r.l.	66	274	(208)
Agricoltura & Turismo S.r.l.	4		4
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	614	822	(208)
Vendita azioni correlate	2		2
Dividendo Lingotto Hotels S.r.l.	208		208
Totale proventi finanziari altre correlate	210	-	210
Totale proventi finanziari correlate	1.537	1.660	(123)

32.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	85	80	5
Interessi leasing finanziari	337	362	(25)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.736	1.547	189
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura			-
Interessi e oneri su su debiti obbligazionari	1.058	1.001	57
Interessi su finanziamenti bancari	1.535	1.705	(170)
Negoziazione Titoli		277	(277)
Altri	20	89	(69)
Totale oneri finanziari	4.771	5.061	(290)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	18	22	(4)
Lingotto Hotels S.r.l.	22		22
Agire S.r.l.	24	25	(1)
Arcoengineering S.r.l.	3		3
Imutuipi S.r.l.	1		1
Lingotto 2000 S.p.A.	2	14	(12)
Torino Uno S.r.l.	14	18	(4)
Progetto 101 S.r.l.			-
Progetto 1002 S.r.l.	1	1	-
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	85	80	5
Totale oneri finanziari correlate	85	80	5

33. Imposte sul reddito del periodo

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

dettagliate:

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
IRES	2.890	(1.423)	4.313
IRAP			-
Totale imposte correnti	2.890	(1.423)	4.313
Imposte relative ad esercizi precedenti	(29)	(3)	(26)
Imposte attive e differite sul reddito	4.484		4.484
Totale imposte sul reddito del periodo	7.345	(1.426)	8.771

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.

La voce IRES accoglie i proventi da consolidato fiscale derivante dalla cessione di parte delle perdite pregresse di IPI S.p.A. alle società del Gruppo che presentavano un imponibile positivo.

La voce Imposte attive e differite sul reddito accoglie il provento derivante dalla iscrizione della fiscalità anticipata su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili.

34. 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.

35. IMPEGNI E RISCHI**35.1 Garanzie prestate**

		31.12.2019	31.12.2018
Garanzie personali		95.511	125.511
- Fideiussioni a favore di terzi		20.207	31.867
- 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		84.422	103.438
Pegni			17.264
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA			17.264
Ipoteche		79.422	86.174
- IPI Banco di Sardegna	1.922		
- Ipi Prog.101 fin. CR Savigliano	6.000		
- IPI Banca Intesa	15.333		
- IPI – Equitalia	33.937		
- IPI – Obbligazionisti	22.230		
Impegni		5.000	6.000
- IPI impegno all'acquisto di immobili		5.000	6.000

36. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

(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.	2019	104	(39)		(18)	652	(300)		(1.326)
	2018	253	(100)		(21)	520	(151)		(2.156)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2019	24	(70)		(22)	1.521	(46)	2.608	(8.713)
	2018	40	(63)			1045	(33)	-	(2.472)
IPI S.p.A./AGIRE S.r.l.	2019	107	(292)		(24)	472	(216)		(3.045)
	2018	209	(279)		(25)	338	(339)	-	(2.135)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2019	25		907		205	(47)	24.462	-
	2018	16	-	524	-	639	(35)	25.202	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2019	21		147	(2)	1.670	(45)	53.900	(2)
	2018	63	(165)	681	(14)	1524	(303)	49.084	(450)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2019	956	(4)	8		2.139	(287)	9	(22.432)
	2018	54	(3)	14		312	(24)	370	
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2019	12		78		13		2.879	
	2018	11		71	-	199		2.248	
IPI S.p.A./Imutuipi S.r.l.	2019	21			(1)	8	(28)		(18)
	2018	49	(5)			56	(13)	-	(196)
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2019	6			(14)	6	(1)		(565)
	2018	4			(18)	6	(18)	-	(1590)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2019	6		108		11		3.926	
	2018	4		92		76		3.248	
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2019	31		66		675	(4)	66	(3.760)
	2018	25		274		310	(101)	9.006	
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2019				(1)				(95)
	2018				(1)		(1)		(94)
IPI S.p.A./EPF Agency S.r.l.	2019	1		9			(2)	317	
	2018			4				210	
IPI S.p.A./Arcoengineering S.r.l. Gruppo	2019	8	(14)		(3)	329	(12)		(671)
	2018	32	(3)			178	(53)		
IPI S.p.A./Agricoltura & Turismo S.r.l.	2019			4		1	-	562	
	2018							20	
TOTALE CONTROLLATE	2019	1.322	(419)	1.327	(85)	7.702	(988)	88.729	(40.627)
	2018	760	(618)	1.660	(79)	5.203	(1.071)	89.388	(9.093)
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2019	-		-		-	(1)	-	
	2018						(1)		
IPI S.p.A./Studio Segre	2019		(246)			-	(169)		
	2018		(246)			-	(169)		
Directa S.I.M.p.A.	2019					-	-	18	
	2018	-	(15)	-	-	-	-	3	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2019	-	(246)	-	-	-	(170)	18	-
	2018	-	(261)	-	-	-	(170)	3	-
TOTALE CORRELATE	2019	1.322	(665)	1.327	(85)	7.702	(1.158)	88.747	(40.627)
	2018	760	(879)	1.660	(79)	5.203	(1.241)	89.391	(9.093)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2019 compensi pari a 300 mila euro.

Nel corso dell'anno è stata acquistata, da parte correlata, la partecipazione in Agricoltura & Turismo Srl.

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 2019 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.

37. 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 esposta, 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

Il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covid-19. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

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 verso istituti bancari e altri intermediari di circa 106 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' 90% 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 31.12.2019 di circa 24 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,3 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 2019 è in essere un collar sul residuo mutuo di 54,1 milioni di euro della società IPI S.p.A. con un "cap" del 2,5%, e un floor del 1,94%.

Nell'esercizio 2019 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 prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie 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 2019 comparata con il 2018 è la seguente:

Posizione Finanziaria

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta della società "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, come successivamente dettagliato:

(migliaia di euro)		31.12.2019	31.12.2018
A.	Cassa	1	-
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	15.029	1.042
	- di cui v/ parti correlate	18	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	287	647
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	15.317	1.689
E.	Crediti finanziari correnti	27.526	28.165
	- di cui v/ parti correlate	27.526	28.165
	- di cui v/ terzi	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(43)	(1.846)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.127)	(6.286)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(41.148)	(6.854)
	- di cui v/ parti correlate	(41.148)	(6.854)
	- di cui v/ terzi	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(49.318)	(14.986)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(6.475)	14.868
K.	Debiti bancari non correnti	(82.782)	(95.236)
L.	Crediti finanziari non correnti	61.203	61.223
	- di cui v/ parti correlate	61.203	61.223
M.	Altri debiti non correnti	(15.069)	(16.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(36.648)	(50.121)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)	(43.123)	(35.253)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(299)	
Q.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(1.190)	
R.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(44.612)	(35.253)

38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative.

39. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2019 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.

40. 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.

Si segnala che ad inizio 2020 si è diffusa l'epidemia denominata Coronavirus (Covid-19) dapprima in tutta la Cina continentale e, successivamente, anche in altri paesi tra cui l'Italia, causando il rallentamento o l'interruzione di certe attività economiche e commerciali anche a seguito delle misure di prevenzione e protezione sempre più severe imposte dai governi. Ai fini della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2019 tale evento è stato considerato un evento successivo che non richiede modifiche ai valori di attività e passività di bilancio in quanto non rappresentativo di condizioni esistenti al 31 dicembre 2019, ma in riferimento a cui si deve fornire informativa nella nota integrativa. Per quanto riguarda gli impatti attesi sul business aziendale nel 2020, poiché la situazione è in divenire e in rapida evoluzione, non è possibile fornire una stima quantitativa del potenziale impatto di tale evento sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria prospettica della società. Tuttavia gli amministratori rispondono all'emergenza valutando e gestendo gli effetti principali della stessa, monitorano costantemente la capacità dell'impresa di far fronte alle proprie obbligazioni e la possibilità di usufruire di tutti gli strumenti a disposizione per garantirne l'operatività e non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per la società che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida e applicabile.

41. Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

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 2018.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	33.354	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	164.158	
D) RATEI E RISCONTI	9	
TOTALE ATTIVO	197.665	
A) PATRIMONIO NETTO		76.152
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		765
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		120.318
E) RATEI E RISCONTI		430
TOTALE PASSIVO		197.665

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		1.040
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.982	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		6.112
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		99
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	892	
UTILE DELL'ESERCIZIO		4.377



Palazzo Novecento - Torino



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2019

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2019, 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:

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

Nel presente documento, inoltre, saranno presentate alcune grandezze con la dicitura "effettiva", intendendo con questo l'importo determinato senza considerare l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.461	7.461
- Attività immateriali a vita definita		394	507
	4	7.855	7.968
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	46.594	44.578
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		46.594	44.578
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	199.847	198.438
- Beni in locazione finanziaria		26.500	26.500
		226.347	224.938
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		5.316	826
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	4.500	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	816	826
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	94	84
Di cui v/parti correlate		0	0
		5.410	910
Attività per imposte anticipate		0	0
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		286.206	278.394
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	8	15.333	33.442
Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		20.408	19.639
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	12.460	11.464
Di cui v/parti correlate		108	122
- Crediti vari e altre attività correnti	10	7.948	8.175
Di cui v/parti correlate		0	0
Titoli diversi dalle partecipazioni	11	287	1.774
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	404	404
Di cui v/parti correlate		202	116
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	24.935	12.379
Di cui v/parti correlate			
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		61.367	67.638
Attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
Di natura finanziaria		0	0
Di natura non finanziaria			
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		347.573	346.032

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETTO			
	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		104.032	103.515
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		29.430	25.933
- Riserva di copertura flussi di cassa		(12.579)	(6.020)
- Utili (perdite) del periodo		5.103	1.524
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		2.034	2.376
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		106.066	105.891
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		174.128	156.893
- Debiti finanziari	15	140.718	140.785
- Passività per locazioni finanziarie	15	15.069	16.108
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	18.341	0
- Altre passività finanziarie		0	0
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.826	4.257
Fondo imposte differite	17	2.216	2.349
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	13.946	13.852
Debiti vari e altre passività non correnti	18	2.103	3.999
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		197.219	181.550
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		20.371	28.629
- Debiti finanziari	15	16.758	27.631
<i>Di cui v/parti correlate</i>		127	127
- Passività per locazioni finanziarie	15	1.041	998
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	2.572	0
- Altre passività finanziarie		0	0
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		23.917	30.162
- Debiti commerciali	19	11.793	14.337
<i>Di cui v/parti correlate</i>		322	899
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti vari e altre passività correnti	20	12.124	15.825
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		44.288	58.791
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)		241.507	240.141
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		347.573	346.032

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2019	31.12.2018
Ricavi	23	72.564	43.482
<i>Di cui v/parti correlate</i>		125	356
Altri proventi	24	9.838	2.517
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Totale ricavi e proventi operativi		82.402	45.999
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(28.575)	(33.087)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.910	2.744
Costi del personale	26	(16.282)	(14.918)
Altri costi operativi	27	(2.719)	(2.909)
Accantonamento fondi	28	(398)	(511)
Rilascio fondi	29	256	44
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Svalutazione Immobili		0	0
Variazione delle rimanenze	30	(17.151)	16.284
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		17.533	10.902
Ammortamenti	31	(2.259)	(2.312)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	32	0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
RISULTATO OPERATIVO		15.274	8.590
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		0	0
Proventi finanziari	33	112	131
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		0	0
Oneri finanziari	34	(7.275)	(7.342)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		8.111	1.379
Imposte sul reddito del periodo	35	(3.110)	(319)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		5.001	1.060
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		5.001	1.060
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	(162)	424
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	2.081	1.897
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(6.767)	(2.110)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(4.848)	211
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		153	1.271
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		5.103	1.526
Partecipazioni di terzi		(102)	(466)
		5.001	1.060
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		335	1.661
Partecipazioni di terzi		(182)	(390)
		153	1.271

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	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 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	1.007	361	(390)	978
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
Destinazione del risultato d'esercizio	-	77	-	1.449	-	(1.526)	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	182	-	-	-	182	(160)	-	22
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	5.103	-	5.103	-	(102)	5.001
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	(82)	-	(4.686)	(4.768)	-	(80)	(4.848)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	(82)	5.103	(4.686)	335	-	(182)	153
Saldo al 31 dicembre 2019	82.078	15.108	11.108	2.429	(1.088)	5.103	(10.706)	104.032	2.725	(691)	106.066

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	31.12.2019	31.12.2018
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	12.379	15.526
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	5.001	1.060
Oneri finanziari di conto economico	7.275	7.342
Proventi finanziari di conto economico	(112)	(131)
Ammortamenti	2.259	2.312
Rilascio fondi, accantonamento fondi	142	467
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	(2.192)	(10.161)
Imposte sul reddito	3.110	319
Oneri finanziari pagati	(6.540)	(7.441)
Proventi finanziari incassati	-	187
Imposte pagate	(1.304)	(1.648)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	407	254
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	(769)	(297)
- Rimanenze nette	(8.351)	(6.123)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(9.925)	8.719
- Fondo imposte ed altri fondi	(181)	(20)
Totale	(11.180)	(5.161)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Partecipazioni	(50)	(820)
- Immobilizzazioni immateriali	-	(155)
- Immobilizzazioni materiali	-	(1.561)
- Beni in locazione finanziaria	-	-
- Titoli	-	(82)
Disinvestimenti in:		
- Partecipazioni	-	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	26.460	-
- Beni in locazione finanziaria	-	-
- Titoli	1.487	2.610
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		
Acquisto società controllate al netto della liquidità acquisita	-	(777)
Totale	27.897	(785)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
Incremento dei crediti finanziari	112	-
Variazione debiti finanziari	3.727	-
Assunzione nuovi finanziamenti	15.500	19.474
Rimborso dei finanziamenti	(23.500)	(16.675)
Totale	(4.161)	2.799
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	12.556	(3.147)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	24.935	12.379

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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 immobiliari

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 31.12.2019 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2020.

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 2019. 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 presso la sede della società.

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

La valuta di redazione 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 delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato

- i principi contabili e 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

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 2019 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 Agency S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	200	100%	
Agire S.r.l.	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%	
Agricoltura & Turismo S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	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 restante 80% della società Agricoltura & Turismo S.r.l. che possiede il 28% della società agricola Tenuta il Cicalino 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
- il fair value 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 (solitamente il fair value) delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte identificabili determinato in accordo al IFRS 3.

Il valore contabile dell'eventuale avviamento viene sottoposto al "impairment test" 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 della 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	Definita
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 provento 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

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

Il Gruppo ha applicato il nuovo principio contabile IFRS 16 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata. Pertanto, le informazioni comparative non sono state rideterminate e continuano ad essere presentate ai sensi dello IAS 17 e dell'IFRIC 4. Le informazioni sui principi contabili previsti dallo IAS 17 e dall'IFRIC 4 sono presentate separatamente.

Critério applicabile dal 1° gennaio 2019

All'inizio del contratto il Gruppo valuta se il contratto è, o contiene, un leasing. Il contratto è, o contiene, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata per un periodo di tempo. Per valutare se un contratto conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività identificata, il Gruppo utilizza la definizione di leasing dell'IFRS 16.

i. Modello contabile per il locatario

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, il Gruppo attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante. Tuttavia, nel caso dei leasing di fabbricati, il Gruppo ha deciso di non separare le componenti non leasing dalle componenti leasing e di contabilizzare le componenti leasing e non leasing come un'unica componente.

Alla data di decorrenza del leasing, il Gruppo rileva l'attività per il diritto di utilizzo e la passività del leasing. L'attività per il diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del leasing, rettificato dei pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al leasing ricevuti.

L'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata successivamente a quote costanti dalla data di decorrenza alla fine della durata del leasing, a meno che il leasing trasferisca la proprietà dell'attività sottostante al Gruppo al termine della durata del leasing o, considerando il costo dell'attività per il diritto di utilizzo, ci si aspetta che il Gruppo eserciterà l'opzione di acquisto. In tal caso, l'attività per il diritto di utilizzo sarà ammortizzata lungo la vita utile dell'attività sottostante, determinata sulla stessa base di quella di immobili e macchinari. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene regolarmente diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore e rettificata al fine di riflettere eventuali variazioni derivanti dalle valutazioni successive della passività del leasing.

Il Gruppo valuta la passività del leasing al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza, attualizzandoli utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing. Laddove non è possibile determinare tale tasso con facilità, il Gruppo utilizza il tasso di finanziamento marginale. Generalmente, il Gruppo utilizza il tasso di finanziamento marginale quale tasso di sconto.

La passività del leasing è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il leasing derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che il Gruppo prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando il Gruppo modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

Quando la passività del leasing viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, il locatario rileva la modifica nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

Il Gruppo ha deciso di non rilevare le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing relative ad attività di modesto valore e ai leasing a breve termine, comprese le attrezzature informatiche. Il Gruppo rileva i relativi pagamenti dovuti per il leasing come costo con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del contratto o alla modifica di un contratto che contiene una componente leasing, il Gruppo attribuisce il corrispettivo del contratto a ciascuna componente del leasing sulla base del relativo prezzo a sé stante.

All'inizio del leasing, il Gruppo, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo.

Per i contratti contenenti una componente di leasing e una o più componenti di leasing e non leasing, il Gruppo ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

Il Gruppo rileva i pagamenti ricevuti per leasing operativi come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

In linea generale, i principi contabili applicabili al Gruppo nel ruolo di locatore nell'esercizio comparativo non si discostano da quelli previsti dall'IFRS 16.

Criterio applicabile prima del 1° gennaio 2019

Per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2019, il Gruppo stabiliva se l'accordo fosse o contenesse un leasing verificando se:

- l'adempimento dell'accordo dipendeva dall'utilizzo di una o più attività specifiche; e
- l'accordo trasferiva il diritto di utilizzare l'attività.

Un accordo trasferiva il diritto di utilizzare un'attività se una delle seguenti condizioni sottostanti era soddisfatta:

- l'acquirente aveva la capacità o il diritto di gestire l'attività o di ottenere e controllare più di un ammontare insignificante della sua produzione;
- l'acquirente aveva la capacità o il diritto di controllare l'accesso fisico all'attività mentre otteneva o controllava più di un ammontare insignificante della produzione; o
- i fatti e le circostanze indicavano che era un'eventualità remota che una o più parti diverse dall'acquirente acquisissero più di un ammontare insignificante della produzione, e il prezzo per unità di prodotto non era né fissato per unità di prodotto né pari al prezzo corrente di mercato per unità di prodotto.

i. Modello contabile per il locatario

Nell'esercizio comparativo, il Gruppo, in qualità di locatario, classificava come finanziari i leasing che trasferivano, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. In tal caso, le attività acquisite tramite leasing venivano rilevate inizialmente al loro fair value o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. I pagamenti minimi dovuti per il leasing erano i pagamenti richiesti al locatario nel corso della durata del leasing, esclusi i canoni potenziali di locazione. Tali attività venivano successivamente rilevate coerentemente con il principio contabile adottato per ciascuna attività.

Le altre attività oggetto di leasing erano classificate come leasing operativi e non erano rilevate nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria del Gruppo. I pagamenti relativi ai leasing operativi erano rilevati come costo a quote costanti lungo la durata del leasing, mentre gli incentivi accordati al locatario venivano rilevati come una parte integrante del costo complessivo del leasing lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

All'inizio del leasing, il Gruppo, nel ruolo di locatore, classificava ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo.

A tal fine, il Gruppo valutava in linea generale se il leasing trasferiva sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il leasing era classificato come finanziario, altrimenti come operativo. Nell'ambito di tale valutazione, il Gruppo considerava tra i vari indicatori, se la durata del leasing copriva la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante.

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.

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

Partecipazioni in altre imprese

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate e collegate) sono incluse fra le attività non correnti ovvero fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore ovvero non superiore a 12 mesi.

Le partecipazioni in altre imprese sono contabilizzate al costo di acquisto e sono valutate successivamente al FVTPL, in accordo con l'IFRS 9.

In assenza di un mercato principale attivo, il Gruppo identifica il fair value con il costo di acquisto, considerando quest'ultimo l'input più affidabile in termini di valutazione secondo l'IFRS 13.

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

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

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.

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

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.

Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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.

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.

Proventi finanziari

Sono rilevati 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, calcolati con il metodo del tasso di interesse effettivo, 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 ai 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 ai 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.

Ricavi da contratti con i clienti

l'IFRS 15 prevede un 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.

I ricavi sono valutati tenendo conto del corrispettivo specificato nel contratto con il cliente. Il Gruppo generalmente rileva i ricavi quando trasferisce il controllo dei beni o dei servizi (at a point in time).

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 2019 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato

Principi contabili e/o modifiche applicabili per i bilanci che iniziano a partire dal 1° gennaio 2020:

- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards
- Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 AND IFRS17: Interest Rate Benchmark Reform
- Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)

Principi contabili e/o modifiche disponibili non ancora omologati dall'Unione Europea:

- IFRS 17 Insurance Contracts
- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts
- Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)
- Classification of Liabilities as Current or Non-current (Amendment to IAS 1)

Non si prevede che le seguenti modifiche ai principi o alle interpretazioni avranno effetti significativi sul bilancio della Società.

2.6 Nuovi principi contabili adottati

IFRS 16 Leases

Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 Leasing dal 1° gennaio 2019. Gli altri nuovi principi che sono entrati in vigore dal 1° gennaio 2019 non hanno avuto effetti significativi sul bilancio consolidato.

Il Gruppo ha applicato l'IFRS 16 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata. Pertanto, le informazioni comparative relative al 2018 non sono state rideterminate – ossia, sono state presentate, come in precedenza, secondo lo IAS 17 e le relative interpretazioni. Maggiori informazioni sui cambiamenti dei principi contabili sono riportate di seguito. Inoltre, in linea generale, gli obblighi di informativa previsti dall'IFRS 16 non sono stati applicati alle informazioni comparative.

Effetti sul bilancio

Effetti della prima applicazione

In sede di prima applicazione, ovvero al 1° gennaio 2019, il Gruppo ha rilevato i seguenti valori per l'attività del diritto di utilizzo e per la passività per leasing relativamente ai leasing non già iscritti in bilancio secondo lo IAS 17.

migliaia di euro	1 gennaio 2019
Diritto di utilizzo di altri beni	4.307
Passività per leasing	4.307
Effetto sul Patrimonio Netto al 1 gennaio 2019	0

3 Altre informazioni

3.1 Acquisto partecipazioni di maggioranza

Nel primo trimestre del 2019 IPI S.p.A. ha acquistato da una parte correlata la partecipazione del 80% di Agricoltura & Turismo S.r.l. diventando unico socio. La controllata possiede il 28% dell'azienda agricola Tenuta il Cicalino S.r.l.

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 2019 (importi in Euro)

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	429.310.996	21.291.051	4.192.920	42.579.895	497.374.862	- 149.801.791	347.573.071
Passività	318.181.348	11.298.985	1.961.393	23.699.153	355.140.878	- 113.634.152	241.506.726
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	37.031.092	19.917.882	4.011.788	13.687.889	74.648.649	- 2.084.521	72.564.128
infragruppo	540.137	1.014.692	364.590		1.919.419		
terzi	36.490.955	18.903.189	3.647.198	13.687.889	72.729.231		
Risultato Operativo Lordo	30.541.346	798.300	- 71.066	3.194.006	34.462.587	- 18.149.174	16.313.414
Ammortamenti	233.219	815.871	10.715	930.747	1.990.553	- 592.294	1.398.259
Proventi finanziari	2.902.476	40.896	18.761	22.152	2.984.286	- 2.872.186	112.100
Oneri Finanziari	7.960.628	55.997	6,08	216.810	8.233.441	- 1.317.341	6.916.100
Risultato ante imposte	25.249.975	- 32.672	- 63.025	2.068.601	27.222.880	- 19.111.725	8.111.155
Imposte dul reddito							- 3.110.000
Utile (Perdita) di periodo							5.001.155

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 dul reddito							- 319.126
Utile (Perdita) di periodo							1.059.598

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.

3.5 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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.19
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312	-	-	-	-	3.312
Avviamenti	7.461	-	-	-	-	7.461
Altre	971	85	-	-	-	1.056
Valore lordo attività immateriali	12.865	85	-	-	-	12.950
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.078)	-	-	-	-	(3.078)
Altre	(698)	-	-	-	(198)	(896)
Fondo amm.to attività immateriali	(4.897)	-	-	-	(198)	(5.095)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	234	-	-	-	-	234
Avviamento	7.461	-	-	-	-	7.461
Altre	273	85	-	-	(198)	160
Valore netto attività immateriali	7.968	85	-	-	(198)	7.855

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.

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), e 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>	2019
Tasso di attualizzazione (WACC)	7,42
Tasso di crescita flusso di cassa operativo (media orizzonte temporale 5 anni)	6,43
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) 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 2020-2024" 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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.19
Terreni	15.826		(1.268)		-	14.558
Fabbricati	28.095		(1.948)		-	26.147
Migliorie su fabbricati	264				-	264
Impianti e macchinari	1.517				-	1.517
Arredi Hotel	1.056				-	1.056
Attrezzature	490				-	490
Altri beni	12.428	6.671			-	19.099
Valore lordo attività materiali	59.676	6.671	(3.216)	-	-	63.131
Fabbricati	(6.372)		621		(42)	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(251)				(4)	(255)
Impianti e macchinari	(910)				(182)	(1.092)
Arredi Hotel	(1.056)					(1.056)
Attrezzature	(504)				(22)	(526)
Altri beni	(6.006)				(1.810)	(7.816)
Fondo amm.to attività materiali	(15.099)	-	621	-	(2.060)	(16.538)
Terreni	15.826	-	(1.268)	-	-	14.558
Fabbricati	21.723	-	(1.327)	-	(42)	20.354
Migliorie su fabbricati	13	-	-	-	(4)	9
Impianti e macchinari	608	-	-	-	(182)	426
Arredi Hotel	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	(14)	-	-	-	(22)	(36)
Altri beni	6.422	6.671	-	-	(1.810)	11.283
Valore netto attività materiali	44.578	6.671	(2.595)	-	(2.060)	46.594

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 prevalentemente agli investimenti negli hotel e i decrementi sono dati dalla vendita dei posti auto.

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 le aree rimaste in proprietà dopo la vendita dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione alla controllata Lingotto Parking S.r.l.

<i>Dettaglio dei terreni e fabbricati inclusi nella tabella precedente</i>						
(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortam.	31.12.19
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	-	(1.268)	-	-	14.558
Albergo (Hilton Lingotto)	8.090					8.090
Albergo (NH Lingotto)	11.104					11.104
Parcheggi	1.611		(1.327)		(42)	242
Uffici a utilizzo gruppo	853					853
Magazzini a utilizzo gruppo	65					65
Totale fabbricati (valore netto contab	21.723	-	(1.327)	-	(42)	20.354
Albergo (Hilton Lingotto)	13.859	-	-	-	-	13.859
Albergo (NH Lingotto)	19.211	-	-	-	-	19.211
Parcheggi	2.879	-	(2.595)	-	(42)	242
Uffici a utilizzo gruppo	1.489	-	-	-	-	1.489
Magazzini a utilizzo gruppo	111	-	-	-	-	111
Totale terreni e fabbricati	37.549	-	(2.595)	-	(42)	34.912

Gli incrementi della voce 'Altri beni' sono imputabili prevalentemente al risultato dell'applicazione dell'IFRS 16 con un diritto di utilizzo (right of use) per quanto riguarda i parcheggi di 1.708 migliaia di euro e la restante parte, per un importo di 4.307 migliaia di euro, relativa alle locazioni degli uffici, al noleggio delle autovetture e alla locazione di computers, fotocopiatrici multifunzione ecc.

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.

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

31.12.2019		
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 Brecce	4.150
Milano	C.so Magenta 81 - 83	1.829
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)	31.12.19	31.12.18
Saldo al 1° gennaio	224.938	99.444
Incrementi	-	-
Vendite	(2.351)	-
Trasferimento da immobili, impianti e macchinari	-	-
Trasferimento da rimanenze di magazzino	-	117.120
Variazioni del fair value	3.760	8.374
Investimenti immobiliari	226.347	224.938

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

Alla data del 31.12.2019 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 detenuti tramite contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2019			31 dicembre 2018		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	12.359	10.506	1.853	13.734	11.146	2.588
Leasing immobile Padova	6.585	5.604	981	7.335	5.960	1.375
Totale	18.944	16.110	2.834	21.069	17.106	3.963
Ratei			-			-
Totale debiti		16.110	2.834		17.106	3.963
Passività non correnti		15.069			16.108	
Passività correnti		1.041			998	
Totale debiti		16.110			17.106	
Entro 1 anno	1.700	1.041	659	1.700	998	798
Tra 1 e 5 anni	17.244	15.069	2.175	6.800	4.387	2.413
Oltre 5 anni				12.569	11.721	748
Totale debiti	18.944	16.110	2.834	21.069	17.106	3.959

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.19
Il Cicalino detenuta dalla consolidata Agricoltura & turismo	-	4.500	-	-	4.500
Totale partecipazioni in imprese collegate	-	4.500		-	4.500
Leopoldine S.p.A	810	-	-	-	810
Agricoltura e Turismo	10	40	-	(50)	-
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	826	40	-	(50)	816
Totale partecipazioni collegate e in altre imprese	826	4.540	-	(50)	5.316

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.p.A., acquisita nel 2018 mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato, investendo circa 810 mila euro. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha un impegno all'acquisto di un ulteriore 20% entro la fine di giugno 2020 e ha già versato nel 2019 un acconto di 500 mila euro con un debito residuo 1.651 mila euro. Al momento il 90% del capitale di Leopoldine S.p.A. 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. È stato presentato un piano di recupero della fattoria e due leopoldine per la realizzazione di un resort o un albergo diffuso, per la cui

gestione è candidata la Lingotto Hotels. La Leopoldine S.p.A. ha chiuso l'esercizio 2019 con un utile di 399 mila euro, realizzato con la vendita di due leopoldine.

Nel corso dell'esercizio, IPI S.p.A. ha acquisito la restante quota pari al 80% del capitale di Agricoltura & Turismo, divenendo unico azionista. A seguito dell'acquisizione del controllo su Agricoltura & Turismo, la partecipazione è stata riclassificata tra le partecipazioni controllate ed è stata inclusa nel perimetro di consolidamento. Agricoltura & Turismo detiene inoltre una partecipazione del 28% circa in Tenuta del Cicalino s.r.l. che ha conferito a fine 2019 l'azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, e dei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto a B.F. spa sottoscrivendo un aumento di capitale riservato, per cui ora Tenuta Il Cicalino possiede il 2,25% di B.F. spa oltre ad un fabbricato ed alcune terreni a Massa Marittima. La partecipazione Tenuta del Cicalino S.r.l. è stata classificata nel presente bilancio consolidato come partecipazione collegata.

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi cauzionali	94	84	10
Totale crediti vari non correnti	94	84	10

8. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Materie di consumo	113	102	11
Immobili	15.220	33.340	(18.120)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	15.333	33.442	(18.109)

La variazione della categoria Immobili è dovuta alla vendita degli appartamenti di Palazzo 900 e Palazzo Lagrange a Torino e ai lavori di ristrutturazione dell'immobile a Firenze.

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)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Crediti verso clienti terzi	14.664	13.572	1.092
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.204)	(2.108)	(96)
Totale crediti verso terzi	12.460	11.464	996
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	12.460	11.464	996

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)	31.12.19	31.12.18
Saldo inizio esercizio	2.108	1.597
Accantonamenti	398	511
Utilizzi nell'esercizio	(302)	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	2.204	2.108

9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Totale crediti a scadere	9.324	8.930	394
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	1.565	1.168	397
Scaduti da 60 a 90 giorni	232	272	(40)
Scaduti da 90 a 120 giorni	122	410	(288)
Scaduti da oltre 120 giorni	3.421	2.792	629
Totale crediti scaduti	5.340	4.642	698
Totale crediti commerciali verso terzi	14.664	13.572	1.092

10. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	551	353	198
IVA	197	-	197
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.737	5.113	(3.376)
Altri crediti vs erario	389	537	(148)
Totale crediti tributari	2.874	6.003	(3.129)
Istituti previdenziali	30	32	(2)
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	500	-	500
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.651	-	1.651
Anticipi a fornitori	377	1.033	(656)
Altri	680	770	(90)
Totale crediti diversi	3.238	1.835	1.403
Totale ratei e risconti attivi	1.836	337	1.499
Totale crediti vari e altre attività correnti	7.948	8.175	(227)

La variazione dei crediti vs Agenzia delle Entrate è dovuta alla definizione di alcuni contenziosi relativi a IRAP che, negli esercizi precedenti, avevano generato un credito verso l'erario. Con la definizione e rottamazione il credito è venuto meno ed è stato iscritto a conto economico nella voce Imposte.

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

Come anticipato alla nota 6.1 il Gruppo, tramite la controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha sottoscritto l'impegno alla sottoscrizione di un aumento di capitale di Leopoldine S.p.A. per un esborso complessivo di 2.151 migliaia di euro. Nella presente voce è indicato il credito per la quota già versata a titolo di caparra pari a 500 migliaia di euro e il credito residuale pari a 1.651 migliaia di euro iscritto in contropartita del debito che rappresenta l'impegno residuo del Gruppo (vedi anche nota 20).

11. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local		92	(92)
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond		105	(105)
Ishares Market Iboxx Euro High		42	(42)
QF Mediolanum Re A		-	-
Novare	156	277	(121)
Warrant Novare 2017 2020	131	131	-
Gestiele Ced MULTII		260	(260)
Gestiele Ced MULTIA		792	(792)
Gestiele Ced Dual P		75	(75)
Totale crediti finanziari correnti	287	1.774	(1.487)

12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.19
Fondi Assicurativi	404	-				404
Totale crediti finanziari verso collegate	404	-	-		-	404
Totale crediti finanziari correnti	404	-	-		-	404

Si tratta dei fondi assicurativi sottoscritti dalla società Arcotecnica, incorporata da Agire, per il TFR di alcuni dipendenti.

13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi bancari e postali	24.875	12.318	12.557
Denaro e valori in cassa	60	61	(1)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	24.935	12.379	12.556

L'incremento è relativo per la quasi totalità alla liquidità generata dalla vendita dei posti auto e ad alcuni finanziamenti ricevuti a fine anno al netto del rimborso anticipato di 10 milioni di euro di parte un finanziamento ricevuto da Banco BPM.

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)	2019	2018
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

Il capitale è formato da n. 82.078.066 azioni del valore nominale di un euro ciascuna.

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

È stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite negli anni precedenti

RISERVA LEGALE

È 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 relativa al piano di stock option della società Agire S.r.l.

La società capogruppo non ha approvato piani di stock option mentre è in essere un patto parasociale che coinvolge la controllata Agire S.r.l. a valere su azioni della stessa 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 2019 di 34 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.

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

Accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IFRS 9.

15. PASSIVITA' FINANZIARIE

15.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo termine	445		(165)	(190)	90
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	63.944		(9.666)	(1.983)	52.295
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	21.606			(681)	20.925
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	6.178			(645)	5.533
Banco BPM (scadenza 31/12/2020)	204		(204)		-
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	3.523		(3.523)		-
Banco BPM (scadenza 31/7/2024)	4.933		(4.933)		-
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	2.810	59		(503)	2.366
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	9.065			(3.420)	5.645
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	8.400			(840)	7.560
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	9.250			(450)	8.800
Unicredit (scad.31/12/2019)	-	47			47
Unicredit (ISI)	925	2.879			3.804
Unicredit (LHOT scadenza 2024)		12.830		(371)	12.459
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)	-	1.500	(28)	(7)	1.465
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)	-	1.000	(19)	(5)	976
Cr Firenze ora Intesa (scad. 12/11/2025)	-	4.500	(24)	-	4.476
Banca Valsabbina	-	700	(51)	(109)	540
Banca Alpi Marittime (Lhot scad. 19/10/2022)	1.163			(400)	763
Banca Alpi Marittime (Lpk)	253	1		(78)	176
Strumenti derivati Intesa (ex Cr Firenze)	-	123			123
Strumenti derivati Banco Popolare	879	1.204			2.083
Strumenti derivati Banco Popolare	7.207	3.235			10.442
Totale debiti finanziari non correnti	140.785	28.078	(18.613)	(9.682)	140.568

La voce resta sostanzialmente costante ma per l'effetto combinato dei rimborsi, dell'assunzione di nuovi mutui e dell'adeguamento al fair value dei derivati.

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 dalla concessione da parte di Unicredit di un prestito di 13 milioni di euro, da parte di Credito di Savigliano di 2,5 milioni di euro e da parte della Banca Valsabbina di 0,7 milioni di euro.

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 da ipoteca su tre immobili per il rimborso del capitale e da una fedjussione bancaria per il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2019 IPI non ha provveduto ad alcun rimborso avendo nel 2018 rimborsato volontariamente una quota maggiore che ha assorbito anche quella del 2019 prevista dal Regolamento.

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). Con la riduzione del debito residuo, a fine 2019 è stata assentita di cancellazione l'ipoteca a garanzia sui posti auto poi venduti, mentre rimane l'ipoteca sugli uffici del Lingotto.

Il mutuo concesso dal Banco Popolare ora Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 52,3 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 20,9 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 b.p.

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 31.12.2019 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 10.565.168 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari pari a Euro 257,3. 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 Interest 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 31.12.2019 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 2.083.069 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a Euro 7.898,65. 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";
- c) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del finanziamento in essere con Agricoltura & Turismo S.r.l. di Intesa San Paolo già CR Firenze.

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. Il finanziamento ad Agricoltura & Turismo da Intesa San Paolo è garantito dal pegno sulle quote della partecipazione in Tenuta Il Cicalino

15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridass.	31.12.19
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	2.118		(2.118)		1.984	1.984
Unicredit (scad.31/12/2019)	160		(160)			-
Banco BPM	201		(201)			-
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	468	79	(468)			79
Banco BPM (scadenza 31/07/2024)	655	204	(655)			204
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	150				3.420	3.570
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	-				840	840
Banco BPM - revoca	1.845		(1.845)			-
Banca Popolare di Sondrio a revoca	5.722	56				5.778
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	548		(548)		503	503
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	786		(786)		681	681
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	621		(621)		645	645
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	138		(138)		190	190
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	450		(450)		450	450
Unicredit (P101)	11.872		(11.872)			-
Banca Alpi Marittime (Lhot)	389		(389)		400	400
Banca Alpi Marittime (Lpk)	75		(75)		77	77
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)	-				7	7
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)	-				5	5
Unicredit (LHOT scadenza 2024)	-				371	371
Banca Valsabbina	-				109	109
Unicredit (lhot) anticipo fatture	444		(442)			2
Banco BPM (AEG) anticipo	139	10				149
Monte dei Paschi di Siena(AEG) mutuo	43	12	(43)			12
Monte dei Paschi di Siena (AEG) anticipo fatture	50	202				252
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	340	260				600
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	271		(271)			-
Monte dei Paschi di Siena (AGI) anticipo fatture	146		(146)			-
Totale debiti finanziari correnti	27.631	823	(21.228)	-	9.682	16.908

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)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	10.507		(1.341)	670	9.836
Finanziamento immobile (leasing) Padova	5.601		(739)	371	5.233
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	16.108	-	(2.080)	1.041	15.069

15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.18	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.19
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	642		(642)	670	670
Finanziamento immobile (leasing) Padova	356		(356)	371	371
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	998	-	(998)	1.041	1.041

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 9.

15.5 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) non correnti

Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione non corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

15.6 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, tale voce include la porzione corrente del valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

15.5 Posizione finanziaria netta consolidata

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, come successivamente dettagliato:

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2019	31.12.2018
A.	Cassa	60	61
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	24.875	12.318
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	691	2.178
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	25.626	14.557
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
	- di cui v/ terzi		
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(6.780)	(8.938)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(11.168)	(19.695)
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)	(17.948)	(28.633)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	7.678	(14.076)
K.	Debiti bancari non correnti	(140.568)	(140.785)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(15.069)	(16.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(155.637)	(156.893)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(147.959)	(170.969)
P	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(2.572)	
Q	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(18.341)	
R	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(168.872)	(170.969)

L'indebitamento finanziario è di 194,5 milioni di euro a fine 2019 (173,6 milioni di euro se non fosse intervenuta la prima applicazione del IFRS16) rispetto ai 185,5 milioni di euro al 31/12/2018 con un peggioramento di 9,0 milioni di euro sostanzialmente per l'effetto della prima applicazione del principio IFRS 16 e del peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura al netto del rimborso anticipato dei mutui utilizzando in parte la liquidità derivante dalla vendita dei posti auto. La posizione finanziaria netta è negativa per 168,8 milioni di euro a fine 2019 (147,9 milioni di euro se non fosse intervenuta la prima applicazione del IFRS 16) contro i 171,0 milioni di euro del 2018. Il miglioramento è sostanzialmente l'effetto della liquidità derivante dalla vendita dei posti auto.

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 2020 saranno da rimborsare 11,4 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 7,5 milioni del 2019, 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.

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

(in migliaia di euro)	31.12.18	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	Proventizz.	31.12.19
TFR	4.068	1.362	(7)	(148)	(343)	-	-	4.932
Totale fondo TFR	4.068	1.362	(7)	(148)	(343)	-	-	4.932
Fondo premi fedeltà	74	1			(219)		-	(144)
Fondo premi anzianità	115	2			(79)			38
Totale altri fondi relativi al personale	189	3	-	-	(298)	-	-	(106)
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	4.257	1.365	(7)	(148)	(641)	-	-	4.826

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 2018 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2018 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	11,66%	5,45%
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 31.12.2019)	0,45%	0,90%
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 31.12.2019 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 31.12.2019, 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 31.12.19
Costo	1.362	1	1.363
Oneri finanziari	(7)	-	(7)
Utili/perdite attuariali	162	-	162
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	1.517	1	1.518

17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**17.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.18	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.19	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	94	-	-	-	13.935	13.935	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri AEG	11	-	-	-	-	11	11	-
Totale altri fondi rischi	13.872	94	-	(20)	-	13.946	13.946	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.872	94	-	(20)	-	13.946	13.946	-

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 13.935 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 euro 94 migliaia prevalentemente per indetraibilità IVA e altri piccoli accertamenti.

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in “Relazione sulla Gestione” e all’allegato al fascicolo di bilancio.

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 per negativi 12,4 milioni, altre differenze temporanee ed effetti fiscali differiti sulle scritture di consolidamento per negativi 1,2 milioni al netto di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili per positivi 11,4 milioni.

18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Depositi cauzionali	389	389	-
Incentivo all'esodo	-	-	-
Altri debiti	1.714	3.610	(1.896)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	2.103	3.999	-

19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	11.793	14.337	(2.544)
<i>Debiti verso parti correlate</i>			-
Totale debiti commerciali	11.793	14.337	(2.544)

La diminuzione dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti

20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.19	31.12.18	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	669	377	292
Irap	1.541	567	974
debiti accertamento fiscale contestato	-	1.860	(1.860)
Altre imposte	1.102	3.163	(2.061)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	3.312	5.967	(2.655)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.156	1.441	715
Debiti vari verso dipendenti	47	1.148	(1.101)
Debiti vari verso azionisti	37	41	(4)
Debiti vari verso amministratori	-	10	(10)
Caparre acquisto immobili	957	4.195	(3.238)
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.651	-	1.651
Debiti vari terzi	3.478	2.502	976
Totale debiti diversi	6.170	7.896	(1.726)
Ratei e risconti passivi	486	521	(35)
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.124	15.825	(3.701)

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti a Firenze dell'immobile di proprietà di ISI che è in corso di ristrutturazione.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" sono le opzioni put che nel 2019 sono diventate per la quasi totalità correnti.

L'IRAP si riferisce sostanzialmente a quella dovuta sulla plusvalenza della vendita dei posti auto. Si sono infine compensati i debiti fiscali coi i corrispondenti crediti appostati negli scorsi esercizi e che sono venuti meno in conseguenza alla definizione e/o rottamazione degli stessi.

Il debito per impegno acquisizione Leopoldine si riferisce al già commentato impegno per la sottoscrizione di un aumento di capitale nella società Leopoldine S.p.A. (vedi note 6.1 e 10).

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 2019 ed al 31 dicembre 2018. 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 2019	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	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	Fair Value
(migliaia di euro)	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19		31.12.19	31.12.19
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	691				691		287	404	
Crediti commerciali		12.460			12.460				
Altri crediti (*)		680			680				
Disponibilità liquide		24.935			24.935				
Totale attività finanziarie	691	38.075	0	0	38.766	0			0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			194.449	12.648	20.371	186.726		12.648	
Debiti commerciali			11.793		11.793				
Passività per aggregazioni aziendali	3.610								3.610
Altri debiti (*)			2.444		2.055	389			
Totale passività finanziarie	3.610	0	208.686	12.648	34.219	187.115			3.610

31 dicembre 2018	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	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	Fair Value
(migliaia di euro)	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			181.56	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

22. RICAVI

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Vendite immobili	27.060	1.985	25.075
Canoni di locazione	8.140	8.500	(360)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	18.903	15.794	3.109
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.646	3.058	588
Prestazioni alberghiere	13.523	12.536	987
Recupero spese	1.292	1.609	(317)
Totale ricavi	72.564	43.482	29.082

La variazione significativa nelle vendite di immobili si riferisce principalmente alla vendita di quasi tutte le unità immobiliari realizzate ristrutturando Palazzo 900 e Palazzo Lagrange in Torino.

23. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Proventi diversi	9.838	2.517	7.321
Totale altri proventi	9.838	2.517	7.321

La variazione è sostanzialmente riconducibile alla plusvalenza derivante dalla vendita dei posti auto di Lingotto Parking.

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.042	1.379	(337)
Spese consorzio	1.843	1.582	261
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	13.021	12.344	677
Materie di consumo	1.202	1.228	(26)
Prestazioni servizi Hotels	2.526	2.105	421
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	400	436	(36)
Spese condominiali	226	438	(212)
Utenze e altre spese	1.174	1.035	139
Manutenzioni	1.357	1.019	338
Canoni concessione parcheggi pubblici	256	426	(170)
Pubblicità e promozione	518	489	29
Noleggi	-	299	(299)
Assicurazioni	340	339	1
Commissioni bancarie	551	377	174
Locazioni passive	-	787	(787)
Prestazioni sistemistiche	321	256	65
Lavori per ristrutturazione immobili	5.018	8.548	(3.530)
Totale acquisti e servizi esterni	29.795	33.087	(3.292)

Il decremento è riconducibile sostanzialmente al minor impatto dei lavori per ristrutturazione.

25. COSTI DEL PERSONALE

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.

(in migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
Stipendi	11.904	10.593	1.311
Oneri sociali	3.554	3.313	241
Quota TFR e altri fondi del personale	737	789	(52)
Altri costi del personale	87	197	(110)
lavoro Interinale		26	(26)
Totale costi del personale	16.282	14.918	1.364

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2019	2018	Variazione
Dirigenti	14,90	11,75	3,15
Impiegati/Quadri	203,00	193,25	9,75
Operai	83,50	86,33	(2,83)
Totale	301,40	291,33	10,07

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2019	2018	Differenza
IMU	1.551	1.644	(93)
Imposte di registro	231	159	72
Altre imposte indirette	364	670	(306)
Oneri e sanzioni	86	10	76
Oneri diversi di gestione	487	426	61
Totale altri costi operativi	2.719	2.909	(190)

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Accantonamento cuse legali		-	-
Accantonamento fondo svalutazione crediti	398	511	(113)
Totale accantonamento fondi	398	511	(113)

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo		-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(256)	(44)	(212)
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi		-	-
Totale rilascio fondi	(256)	(44)	(212)

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione negativa delle rimanenze è data principalmente dalla vendita degli appartamenti di Palazzo 900 e di Palazzo Lagrange.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	1.061	715	346
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.198	1.597	(399)
Rettifica IAS 40	-	-	-
Totale ammortamenti	2.259	2.312	(53)

31. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**31.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Interessi banche	112	131	(19)
Totale proventi finanziari	112	131	(19)

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)	2.019	2.018	Differenza
Interessi banche	3.821	4.433	(612)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.769	1.546	223
Interessi leasing finanziari	577	362	215
Interessi Prestito Obbligazionario	1.058	1.001	57
Interessi passivi terzi	-	-	-
Oneri finanziari diversi - Titoli	50	-	50
Totale oneri finanziari	7.275	7.342	(67)

Al 31 dicembre 2019 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 2019 e 2018 sono:

(migliaia di euro)	2.019	2.018	Differenza
Imposte correnti- IRAP	1.370	289	1.081
Imposte correnti IRES	-	-	-
Imposte esercizi precedenti	1.740	30	1.710
Imposte su reddito differite passive	-	-	-
Totale imposte sul reddito del periodo	3.110	319	2.791

La variazione è imputabile a imposte correnti IRAP maturate principalmente in riferimento alla plusvalenza tassabile realizzata in seguito alla vendita dei parcheggi di Lingotto Parking e a imposte di esercizi precedenti derivanti dalla chiusura in via definitiva di alcune cartelle esattoriali.

33. IMPEGNI E RISCHI

34.1 Garanzie prestate

	31.12.2019	31.12.2018
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	434.206
Pegni	17.831	17.831
- <i>ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	0	67
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500	500
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	17.264	17.264
Ipoteche	385.514	403.104
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000</i>		
- <i>IPI Banco di Sardegna 7.207</i>		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA 145.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA 21.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Unicredit 26.000</i>		
- <i>Ipi Prog. 101 per fin. CR Savigliano 5.000</i>		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio 9.518</i>		
- <i>IPI Banca Intesa 18.000</i>		
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo 15.750</i>		
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio 7.662</i>		
- <i>IPI – Equitalia 33.937</i>		
- <i>IPI – Obbligazionisti 36.440</i>		
Impegni	5.000	8.000
- <i>IPI impegno all'acquisto di immobili</i>	5.000	8.000

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di 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. La proprietà nel 2019 ha esercitato l'opzione di vendita ed il Gruppo IPI dovrà acquistare le unità che non risulteranno vendute nel mese di settembre 2020, impegno che vale, alla fine del presente esercizio, circa 5 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 esercizio.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2019 e all'esercizio 2018.

I dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2019								
	2018								
Agire S.r.l./CIPAGLP	2019	48				8		(3)	
	2018	249				16			
Agire S.r.l./Venere S.r.l.	2019								
	2018	75				91			
IPI S.p.A./Studio Segre	2019		(117)					(184)	
	2018		(173)					(89)	
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E S.p.A.	2019								
	2018						7		
Agire S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2019								
	2018	32							
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2019		(1.000)						
	2018		(905)					(338)	
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2019		(1.531)					(4)	
	2018		(1.329)					(352)	
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2019	1	(127)						
	2018		(145)					(6)	
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2019		(13)					(10)	
	2018		(11)					(5)	
Agire S.r.l. / Studio Segre	2019		(87)					(11)	
	2018		(77)					(39)	
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2019								
	2018								
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2019		(2)					(1)	
	2018		(2)					(1)	
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2019		(21)					(24)	
	2018		(20)					(2)	
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2019								18
	2018		(15)						3
Imutuipi S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2019		(1)					(1)	
	2018		(1)						
Agire S.r.l./ATG Group S.r.l.	2019					10		123	(127)
	2018					8	1	80	(127)
Arcoengineering S.r.l./ATG Group S.r.l.	2019							64	
	2018							33	
Agire S.r.l./Concilio	2019							(79)	
	2018								
Arcoengineering S.r.l./WT Partnership S.r.l.	2019								
	2018	74				16			
Arcoengineering S.r.l./Studio Segre	2019		(9)					(6)	
	2018		9					12	
Epf Agency S.r.l./Studio Segre S.r.l.	2019		(2)					(2)	
	2018								
IPI Intermediazione S.r.l./M.I.mo.se S.p.A..	2019	7				9			
	2018								
Agire S.r.l./Leopoldine S.p.A	2019	69				81			
	2018								
TOTALE CORRELATE	2019	125	(2.910)	-	-	108	(322)	202	(127)
	2018	430	(2.669)	-	-	138	(89)	116	(127)

Termini e condizioni delle transazioni tra 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 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 2019 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 176 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 104 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 223 mila.

Nel corso del primo trimestre 2019 IPI ha acquistato, al valore nominale corrispondente al valore normale di euro 40mila, da una parte correlata, il restante 80% della partecipazione in Agricoltura & Turismo S.r.l.

34. 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.

Si rinvia alla nota 21 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

Il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covid-19. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Eventi successivi alla data di chiusura del bilancio".

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 194,5 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e le locazioni operative, 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 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 31.12.2019 di circa 95 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.

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 2019 sono in essere tre diversi contratti per la copertura rischio tassi: due interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 21,3 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e 4,5 milioni sulla società Agricoltura & turismo Srl e un collar sul residuo mutuo di 54,0 milioni di euro e due leasing di 16 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 2019 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente si sono decrementati del 6%.

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 prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle passività del Gruppo – nell'esercizio 2019 e in quello precedente – sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2019	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	16.908	72.752	51.168	140.828
Debiti finanziari per strumenti di copertura	-	-	12.648	-	12.648
Debiti locazioni finanziarie	-	3.613	18.365	15.045	37.023
Debiti commerciali terzi	11.793	-	-	-	11.793
Debiti commerciali verso correlate	-	-	-	-	-
Altri debiti (*)	2.055	389	-	-	2.444
Totale passività finanziarie	13.848	20.910	103.765	66.213	204.736
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-	-	-	-	-
Crediti finanziari verso terzi	-	691	-	-	691
Crediti commerciali terzi	14.664	-	-	-	14.664
Fsc	(2.204)	-	-	-	(2.204)
Altri crediti terzi (*)	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	24.935	-	-	-	24.935
Totale attività finanziarie	37.395	691	-	-	38.086
Esposizione netta al 31 dicembre 2019	23.547	(20.219)	(103.765)	(66.213)	(166.650)

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

(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

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.

35. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2019 ad eccezione della vendita dei posti auto e del successiva stipulazione del contratto di locazione per gli stessi della durata di 20 anni della società Lingotto Parking.

36. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2019 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.

37. 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 2020 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con la ristrutturazione dell'ultimo piano dell'immobile in Milano via Manzoni n°44, con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione. Il Gruppo è pronto 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.

Interventi che vadano a migliorare l'offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per uno dei due hotel di proprietà al Lingotto.

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 esplicino 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.

Si segnala che ad inizio 2020 si è diffusa l'epidemia denominata Coronavirus (Covid-19) dapprima in tutta la Cina continentale e, successivamente, anche in altri paesi tra cui l'Italia, causando il rallentamento o l'interruzione di certe attività economiche e commerciali anche a seguito delle misure di prevenzione e protezione sempre più severe imposte dai governi. Ai fini della valutazione delle poste di bilancio al 31 dicembre 2019 tale evento è stato considerato un evento successivo che non richiede modifiche ai valori di attività e passività di bilancio in quanto non rappresentativo

di condizioni esistenti al 31 dicembre 2019, ma in riferimento a cui si deve fornire informativa nella nota integrativa. Per quanto riguarda gli impatti attesi sul business aziendale nel 2020, poiché la situazione è in divenire e in rapida evoluzione, non è possibile fornire una stima quantitativa del potenziale impatto di tale evento sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria prospettica della società. Tuttavia gli amministratori rispondono all'emergenza valutando e gestendo gli effetti principali della stessa, monitorano costantemente la capacità dell'impresa di far fronte alle proprie obbligazioni e la possibilità di usufruire di tutti gli strumenti a disposizione per garantirne l'operatività e non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per la società che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida e applicabile.

10 marzo 2020

il Consiglio di Amministrazione



Via Manzoni 44 – Milano



ALLEGATI

Contenzioso tributario

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 nel 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 indeducibilità 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.

A seguito di ricorso di IPI ed ISI, 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 34,9 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.

La Società, in considerazione dell'avvenuta soccombenza in punto IRAP in entrambi i gradi di giudizio relativamente alla contestazione di indebita deduzione di una minusvalenza in dipendenza dell'avvenuta operazione straordinaria, ha ritenuto di definire in via agevolata tale lite previo pagamento in data 2 ottobre 2017 del debito non ancora versato in via provvisoria (senza sanzioni).

- 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. 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.

La Società ha usufruito della norma che ha consentito la "rottamazione" delle cartelle di pagamento definendo, nel corso del 2018, le pendenze relative alla maggiore IRAP di cui alla minusvalenza dedotta in dipendenza delle operazioni di ristrutturazione aziendale.

- 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.

L'Ufficio fiscale ha presentato appello nei termini di legge presso la Commissione Tributaria Regionale di Milano, notificandolo alla società in data 6 marzo 2018.

La Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, con Sentenza del 25 marzo 2019 depositata in data 21 maggio 2019, ha accolto l'appello dell'Ufficio.

Manzoni 44 S.r.l. ha interposto ricorso in Cassazione (atto notificato in data 20 dicembre 2019 all'Ufficio e depositato in data 3 gennaio 2020 presso la Corte di Cassazione),

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.

In data 28 maggio 2019 la Commissione Tributaria Provinciale ha respinto il ricorso della società compensando le spese di lite.

In data 23 gennaio 2020 è stato presentato il ricorso in appello in Commissione Tributaria Regionale, costituendosi ritualmente in giudizio.

- 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.

Successivamente, in data 21 novembre 2019, sono stati notificati n. 4 avvisi di accertamento relativi all'IMU versata negli anni dal 2014 al 2017 (anche in tale periodo l'area fabbricabile era occupata da estranei e la società non ne poteva disporre).

La maggiore imposta richiesta in pagamento ammonta a complessivi Euro 75 migliaia. Sono stati presentati, per ciascuna annualità, distinti ricorsi in Commissione Tributaria Provinciale in data 17 gennaio 2020.

- 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 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino nella quale i Giudici hanno 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.

In data 9 maggio 2019 si è tenuta l'udienza in Commissione Tributaria Regionale; la relativa sentenza non è ancora stata depositata.

- h) Infine in data 20 febbraio 2020 è stato notificato ad IPI S.p.A. avviso di accertamento ai fini IVA per l'anno 2015 con il quale è stata contestata l'indebita deduzione di IVA

sugli acquisti per Euro 52 migliaia.

La società presterà acquiescenza, nei termini di legge, all'accertamento procedendo alla sua definizione in via agevolata.

La società riconosce la sostanziale legittimità dell'accertamento e provvederà, nei termini di legge, alla sua definizione.



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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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



IPi S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2019

relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 4 maggio 2020

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piercarlo Miaja'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Piercarlo Miaja
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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019 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 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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, 4 maggio 2020

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Piercarlo Miaja'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Piercarlo Miaja
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 2019 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 2019 in data 10 marzo 2020, costituito dalla Relazione sulla Gestione, dal Bilancio Separato e dal Bilancio Consolidato, composti dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative.

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, 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 scadrà con l'approvazione del bilancio 2021, essendo stato affidato per il triennio 2019-2021 dall'Assemblea degli Azionisti in data 24 aprile 2019.

Con riferimento al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, regolarmente approvato dal Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ricorda che allo stesso 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, anche nel corso del corrente esercizio, ha proseguito nella verifica:

- della tipologia dell'attività svolta;
- della 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 2019 in termini sostanzialmente confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti, avendo verificato per quanto riguarda i

criteri di valutazione applicati al bilancio la sostanziale analogia con l'esercizio precedente che si ispira sostanzialmente al costo storico, con eccezione dei derivati, delle attività finanziarie destinate alla vendita, del corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale e degli investimenti immobiliari.

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'art. 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 manifestamente 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.

In merito alla gestione dei rischi e al modello organizzativo e al codice etico, la Società ha identificato e gestito i principali rischi e adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che prevede un insieme di misure e procedure preventive che è stato ritenuto dal Consiglio di Amministrazione idoneo a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno dell'organizzazione aziendale.

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 definitivamente 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 degli Azionisti 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 2019 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 10 marzo 2020, il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 unitamente alla Relazione sulla Gestione. Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

La Situazione Patrimoniale Finanziaria e il Conto Economico Complessivo evidenziano un risultato d'esercizio positivo di euro 391 mila (utile di euro 1.546 mila nel precedente) ed un patrimonio netto di euro 65.308 mila (euro 68.044 mila al 31 dicembre 2018). 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 e, 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 2019, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta, compresi quelli legati alla pandemia da COVID 19.

Analogamente è rispettata l'adeguatezza 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 4 maggio 2020, 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 2019 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 2019 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 2019, così come redatto dagli

Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 4 maggio 2020

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Luigi Nani (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)