

IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2011



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella relazione sulla gestione e nel bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 Dicembre 2011, 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) = Risultato Operativo ante Ammortamenti, Plus/Minusvalenze e Ripristini di valore/Svalutazioni di Attività non Correnti.

Tale grandezza economica è utilizzata dal Gruppo sia ai fini dell'elaborazione del business plan che delle presentazioni alla comunità finanziaria e rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

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 ad essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate).

- Indebitamento Finanziario Netto.

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2011

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		289	167
	4	289	167
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	21.509	23.387
- Beni in locazione finanziaria	5	20.888	21.099
		42.397	44.486
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	79.143	79.340
- Beni in locazione finanziaria	5	-	-
		79.143	79.340
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
		74	72
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	68	66
- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
Titoli e crediti finanziari			
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	53.031	42.325
Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	8	167	88
Di cui v/parti correlate		-	-
		53.272	42.485
Attività per imposte anticipate	9	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		175.101	166.478
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	215.497	178.296
Attività classificate come detenute per la vendita	5	1.934	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		27.834	19.024
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	7.030	2.592
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	20.804	16.432
Di cui v/parti correlate		7	7
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16	10.031
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	4.702	12.239
Di cui v/parti correlate		-	8.131
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		249.983	219.590
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		425.084	386.068

SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 31 DICEMBRE 2011

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		115.633	122.372
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		51.000	52.992
- Riserva di copertura flussi di cassa		(3.789)	
- Utili (perdite) del periodo		(2.950)	(1.992)
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		115.633	122.372
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		217.022	220.176
- Debiti finanziari	16	177.668	178.106
- Passività per locazioni finanziarie	16	39.354	42.070
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	2.450	3.362
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	14.034	15.353
Debiti vari e altre passività non correnti	19	386	142
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		233.892	239.033
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		43.781	12.941
- Debiti finanziari	16	40.599	9.867
Di cui v/parti correlate		-	-
- Passività per locazioni finanziarie	16	3.028	2.920
- Altre passività finanziarie	16	154	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		31.778	11.722
- Debiti commerciali	20	6.496	5.875
Di cui v/parti correlate		667	417
- Debiti per imposte correnti	21	71	1
- Debiti vari e altre passività correnti	22	25.211	5.846
Di cui v/parti correlate		13.998	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		75.559	24.663
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		309.451	263.696
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		425.084	386.068

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2011

CONTO ECONOMICO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
Ricavi	24	43.261	38.886
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Altri proventi	25	702	1.925
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Totale ricavi e proventi operativi		43.963	38.811
Acquisti di materiali e servizi esterni	28	(13.402)	(12.900)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.935)	(2.389)
Costi del personale	27	(8.297)	(8.748)
Altri costi operativi	28	(1.568)	(1.454)
Accantonamento fondi	29	(539)	(799)
Rilascio fondi	30	1.505	1.234
Svalutazione immobili		(200)	(1.040)
Variazione delle rimanenze	31	(13.194)	(9.388)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		8.270	5.718
Ammortamenti	32	(2.085)	(2.318)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
RISULTATO OPERATIVO		6.205	3.400
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
Proventi finanziari	33	879	494
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	69
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-
Oneri finanziari	33	(9.471)	(5.051)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(157)	(1)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.387)	(1.157)
Imposte sul reddito del periodo	34	(563)	(835)
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(2.950)	(1.992)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(2.950)	(1.992)
altre componenti del conto economico complessivo			
Quota efficace delle variazioni di fair value della copertura di flussi di cassa	35	(3.789)	-
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(3.789)	-
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		(6.739)	(1.992)
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *		-0,04	-0,03

*(importo espresso in centesimi di euro)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva autopartecipazione	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve riserva di conversione IIRIS	Risultato dell'esercizio	Riserva di apertura finanziaria di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.483	8.659	30.126	(922)	470	-	167.190	-	-	167.190
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	470	-	(470)	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	(19.632)	-	(23.191)	-	-	-	(42.823)	-	-	(42.823)
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	5.615	(5.615)	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(1.992)	-	(1.992)	-	-	(1.992)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(1.992)	-	(1.992)	-	-	(1.992)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.851	14.274	21.787	(922)	(1.992)	-	122.372	-	-	122.372
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(1.992)	-	1.992	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(2.950)	-	(2.950)	-	-	(2.950)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	(3.787)	(3.787)	-	-	(3.787)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(2.950)	(3.787)	(6.737)	-	-	(6.737)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	17.851	14.274	19.795	(922)	(2.950)	(3.787)	115.635	-	-	115.635

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2011

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		12.239	12.795
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(2.950)	(1.992)
Interessi passivi relativi ai derivati per la componente inefficace		261	
Ammortamenti		2.065	2.318
Svalutazioni immobili, Rilascio fondi, accantonamento fondi		200	1.040
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	36.1	(912)	156
Variazione imposte differite			
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	36.2	(8.889)	27.469
<i>Di cui correlate</i>		-	-
- Rimanenze nette	36.3	(37.201)	(71.322)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	36.4	20.300	(3.305)
<i>Di cui correlate</i>		250	(420)
- Fondo imposte ed altri fondi	36.5	(1.319)	(1.227)
Totale		(28.445)	(46.863)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(2.037)	(25)
- Beni immateriali e costi pluriennali			(770)
- Beni in locazione finanziaria			(137)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Deconsolidamento magazzino, attività e passività Porta Vittoria		-	-
Credito residuo relativo alla cessione Porta Vittoria		-	-
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	-
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento			10
Totale		(2.037)	(922)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Variazione netta dei crediti finanziari	36.6	(691)	2.568
<i>Di cui correlate</i>		-	16
Variazione netta dei debiti finanziari	36.7	23.636	87.484
<i>Di cui correlate</i>		-	-
Aumento Capitale			-
Variazione area consolidamento riserve			-
Distribuzione di dividendi			(42.823)
Totale		22.945	47.229
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(7.537)	(556)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		4.702	12.239

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") sono un Gruppo immobiliare con investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e in immobili da trading, nonché società di servizi immobiliari di intermediazione, di property, di advisory e project management.

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

La pubblicazione del bilancio consolidato di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2012.

In data 10 febbraio 2010 Consob, con Delibera 17173, ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta a osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.614.425 azioni IPI S.p.A. pari al 93,334% del capitale sociale.

2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente e anche ai provvedimenti emanati dalla CONSOB in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

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

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

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

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

2.1 Schemi di bilancio

Il Gruppo IPI ha adottato:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria Consolidata al 31 dicembre 2011 in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di trading immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

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

- il prospetto di conto economico complessivo consolidato al 31 dicembre 2011 dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo.

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

- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto.

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per gli strumenti finanziari per i quali lo IAS 39 richiede l'iscrizione in base al valore equo (fair value).

2.2 Criteri di redazione

I principi contabili adottati sono omogenei con quelli dell'esercizio precedente.

Nello specifico hanno trovato applicazione i seguenti principi e interpretazioni recepiti dalla UE e in vigore dal 2011:

Titolo del documento
Modifiche allo IAS 32 - Classificazione dell'emissione di diritti
Modifiche all'IFRIC 14 - Pagamenti anticipati relativi ad una previsione di contribuzione minima
IFRIC 19 - Estinzione di passività finanziarie con strumenti rappresentativi di capitale
Modifiche all'IFRS 1 ed IFRS 7 - Esenzione limitata dell'informativa comparativa prevista dell'IFRS 7 per neo-utilizzatori
IAS 24 (rivisto nel 2009) - Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate
Miglioramenti agli IFRS (2010)

L'entrata in vigore dei presenti emendamenti non ha avuto effetti sul bilancio del Gruppo.

Si segnala che il Gruppo non applica in via anticipata i seguenti documenti omologati dalla UE nel 2011:

Titolo del documento
Modifiche all'IFRS 7 - Strumenti finanziari: informazioni integrative nel caso di trasferimenti di attività finanziarie

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 2011 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100%	
Montenapo 15 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.250	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	300	100%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Valeggio 41 – Torino	119	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 - Torino	67		100%
Torino Uno Srl	Via Nizza 262/59 – Torino	20	100%	
ImutuiPI Srl	Via Nizza 262/59 – Torino	150	100%	

La variazione dell'area di consolidamento ha interessato le società Torino Uno s.r.l. e ImutuiPi srl costituite a fine dicembre 2011 e non ancora operative.

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

2.4 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

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

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

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

I principali dati stimati si riferiscono alle verifiche di impairment, al valore recuperabile degli immobili a magazzino, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, agli ammortamenti, ai benefici ai dipendenti, alle imposte differite e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

2.5 Sintesi dei principali criteri contabili

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore di realizzo.

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

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

Attività immateriali

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

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

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

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

Software e licenze

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

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

Investimenti immobiliari

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

L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita a tali beni, è compresa tra l' 1% e il 3%. I terreni, avendo di norma una vita utile illimitata, non sono soggetti ad ammortamento.

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

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

Un bene materiale viene eliminato dal bilancio al momento della vendita, o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dal suo uso o dismissione. Eventuali perdite o utili (calcolati come

differenza tra i proventi netti della vendita e il valore contabile) sono inclusi a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Leasing

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

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

Attività possedute per la vendita

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

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

Partecipazioni in società collegate

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

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, il Gruppo effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il valore equo di un'attività o unità generatrice di flussi finanziari al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari che siano

ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso il Gruppo stima il valore recuperabile dell'unità generatrice di flussi di cassa cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari indipendentemente da altre attività o gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

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

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

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

Attività finanziarie

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al costo – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto – che rappresenta il valore equo del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

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

Rimanenze

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

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

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

Crediti commerciali e altri crediti

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore.

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

Finanziamenti

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

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

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

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

Perdite di valore di attività finanziarie

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

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

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

Fondi per rischi e oneri

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

Fondo TFR e altri benefici ai dipendenti

Il fondo TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola

società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

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

Vendita di beni

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Oneri finanziari

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

Imposte sul 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 emanate alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

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

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

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

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

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;
- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

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

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

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

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

Imposta sul valore aggiunto

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

▮ **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in

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

□ Hedge of a net Investment – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera. Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

3. STAGIONALITA'

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

4. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.10
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	941		-	-	-	941
Diritti di licenza, concessioni	1.616	305	-	-	-	1.921
Altre	162	-	38	2	-	122
Valore lordo attività immateriali	2.719	305	38	2	-	2.984
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	941	-	-	-	941
Diritti di licenza, concessioni	-	1.562	-	-	130	1.692
Altre	-	49	-	-	13	62
Fondo amm.to attività immateriali	-	2.552	-	-	143	2.695
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	54	305	-	-	130	229
Altre	113	-	38	2	13	60
Valore netto attività immateriali	167	305	38	2	143	289

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

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.11
Terreni	8.448			(729)	-	7.719
Fabbricati	14.940			(1.205)	-	13.735
Migliorie su fabbricati	243				-	243
Impianti e macchinari	441	76			-	517
Arredi Hotel	928				-	928
Attrezzature	408	39			-	447
Altri beni	4.256	544			-	4.800
Valore lordo attività materiali	29.664	659	-	(1.934)	-	28.389
Fabbricati	(1.260)				(232)	(1.492)
Migliorie su fabbricati	(158)				(42)	(200)
Impianti e macchinari	(193)				(43)	(236)
Arredi Hotel	(585)				(112)	(697)
Attrezzature	(380)				(23)	(403)
Altri beni	(3.702)				(151)	(3.853)
Fondo amm.to attività materiali	(6.278)	-	-	-	(603)	(6.881)
Terreni	8.448	-	-	(729)	-	7.719
Fabbricati	13.680	-	-	(1.205)	(232)	12.243
Migliorie su fabbricati	85	-	-	-	(42)	43
Impianti e macchinari	249	76	-	-	(43)	282
Arredi Hotel	343	-	-	-	(112)	231
Attrezzature	28	39	-	-	(23)	44
Altri beni	554	544	-	-	(151)	947
Valore netto attività materiali	23.387	659	-	(1.934)	(603)	21.509

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), uno dei due alberghi (5 stelle e 140 camere) della Lingotto Hotels S.r.l., nonché i parcheggi (oltre 3.800 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.11
Albergo	5.769					5.769
Parcheggi	1.997			(729)		1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	46					46
Totale terreni	8.448	-	-	(729)	-	7.719
Albergo	9.298				(151)	9.147
Parcheggi	3.304			(1.205)	(61)	2.038
Uffici a utilizzo gruppo	1.005				(19)	986
Magazzini a utilizzo gruppo	73				(1)	72
Totale fabbricati (valore netto contabil	13.680	-	-	(1.205)	(232)	12.243
Albergo	15.067	-	-	-	(151)	14.916
Parcheggi	5.301	-	-	(1.934)	(61)	3.306
Uffici a utilizzo gruppo	1.641	-	-	-	(19)	1.622
Magazzini a utilizzo gruppo	119	-	-	-	(1)	118
Totale terreni e fabbricati	22.128	-	-	(1.934)	(232)	19.962

Il valore degli immobili è stato oggetto di valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2011 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio.

Per quanto riguarda la voce parcheggi, si evidenzia una riclassifica alla voce "Attività classificata come detenuta per la vendita" pari a 1,9 milioni di euro. Tale importo si riferisce al valore di carico del parcheggio "F", per il quale, nell'esercizio è stato firmato un preliminare di vendita. Il rogito è previsto entro la fine di giugno 2012. L'importo è stato determinato assumendo come parametro di ripartizione la proporzione sui ricavi generato dal complesso dei parcheggi.

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamen	31.12.11
Terreni	8.107					8.107
Fabbricati	14.311	49				14.360
Valore lordo attività materiali	22.418	49	-	-	-	22.467
Fabbricati	(1.319)				(260)	(1.579)
Fondo amm.to attività materiali	(1.319)	-	-	-	(260)	(1.579)
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	12.992	49	-	-	(260)	12.781
Valore netto attività materiali	21.099	49	-	-	(260)	20.888

La voce terreni e fabbricati comprende un albergo (4 stelle e 240 camere) della Lingotto Hotels S.r.l sempre nel complesso del Lingotto. Il valore è stato oggetto di valutazione interna al 31 dicembre 2011 che ne ha confermato il valore di bilancio.

La suddivisione del debito verso le società di leasing comprese nelle attività materiali – Beni in locazione finanziaria è rappresentato come segue:

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2011			31 dicembre 2010		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Lingotto	16.330	13.775	2.555	18.341	15.023	3.319
Totale	16.330	13.775	2.555	18.341	15.023	3.319
Totale debiti		13.775	2.555		15.022	3.319
Passività non correnti		12.460			13.776	
Passività correnti		1.315			1.247	
Totale debiti		13.775			15.023	-
Entro 1 anno	2.011	1.315	696	2.011	1.248	763
Tra 1 e 5 anni	14.319	12.460	1.859	8.043	5.694	2.349
Oltre 5 anni	-	-	-	8.288	8.081	207
Totale	16.330	13.775	2.555	18.341	15.023	3.319

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.11
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	55.645	862	-	-	-	56.507
Valore lordo attività materiali	84.218					85.080
Fabbricati	-	4.877	-	-	1.059	5.936
Fondo amm.to attività materiali	-	4.877	-	-	1.059	5.936
Terreni	28.573	-	-	-	-	28.573
Fabbricati	50.767	862	-	-	1.059	50.570
Valore netto attività materiali	79.340	862	-	-	1.059	79.143

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortamenti	31.12.11
uffici uso terzi	25.882	862	-	-	-	26.744
magazzini uso terzi	349	-	-	-	-	349
bolla	2.015	-	-	-	-	2.015
eliporto	165	-	-	-	-	165
ristopista	162	-	-	-	-	162
Totale terreni	28.573	862	-	-	-	29.435
uffici uso terzi	46.045	-	-	-	923	45.122
magazzini uso terzi	619	-	-	-	11	608
bolla	3.538	-	-	-	111	3.427
eliporto	290	-	-	-	9	281
ristopista	276	-	-	-	5	271
Totale fabbricati (valore netto contabile)	50.768	-	-	-	1.059	49.709
uffici uso terzi	71.927	862	-	-	923	71.866
magazzini uso terzi	968	-	-	-	11	957
bolla	5.553	-	-	-	111	5.442
eliporto	454	-	-	-	9	445
ristopista	438	-	-	-	5	433
Totale terreni e fabbricati	79.340	862	-	-	1.059	79.143

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino.

Il valore del complesso "Lingotto" che include i parcheggi, gli uffici e magazzini a utilizzo gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà vedi nota 5.1), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo terzi, la bolla, l'eliporto e la ristopista (iscritti alla voce "investimenti immobiliari-immobili di proprietà) risultante dalla valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2011 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari.

Il fair value degli investimenti immobiliari al 31 dicembre 2011 ammonta a 101 milioni di euro. Le variazioni nell'esercizio sono date dal costo sostenuto per ristrutturazione/trasformazione di spazi ad uso uffici poi locati, e dall'ammortamento dei fabbricati.

Si segnala tutti gli immobili di proprietà, con esclusione dei beni in locazione finanziaria, sopra descritti sono stati costituiti in garanzia ipotecaria del mutuo quindicennale di originari 100 milioni accordato dal Banco Popolare.

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	31.12.11
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	25	2	-	27
Totale partecipazioni in società collegate	66	2	-	68

6.2 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	31.12.11
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6

Le partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31.12.11
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	42.325	706	-	10.000	53.031
Totale crediti finanziari non correnti	42.325	706	-	10.000	53.031

Il credito è rappresentato dal credito verso Porta Vittoria S.p.A. sorto a seguito dell'operazione di cessione, a novembre 2009, della partecipazione detenuta in IPI Porta Vittoria. A fine dicembre 2011 Porta Vittoria S.p.A. e IPI S.p.A. hanno definito un accordo di riscadenzamento al 2015 del credito IPI nell'ambito del contratto di finanziamento ottenuto dalla società per la realizzazione dell'intera iniziativa immobiliare, che dovrebbe generare le risorse per consentire alla società di

pagare – tra altri - il credito di IPI. In questo ambito IPI ha ottenuto, dallo stesso gruppo bancario che ha finanziato Porta Vittoria, di riprendere da novembre 2013 a rimborsare le quote capitale di un mutuo, rinviando così di rimborsare quote capitale per un ammontare di 10 milioni, corrispondente alla rata del credito verso Porta Vittoria s.p.a. che doveva essere incassata nel dicembre 2011. La sospensione del pagamento delle quote capitali del finanziamento inizierà a decorrere dal 28 febbraio 2012 fino alla rata del 31 agosto 2013 compresa.

Il credito risulta fruttifero di interessi al tasso Euribor a 3 mesi, che verranno liquidati alla data di scadenza del credito. Il credito risulta garantito da pegno sulla totalità delle azioni di Porta Vittoria S.p.A., società proprietaria dell'area di Porta Vittoria a Milano e della relativa iniziativa di sviluppo immobiliare.

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Depositi cauzionali	167	88	79
Totale crediti vari non correnti	167	88	79

L'incremento è relativo ai depositi cauzionali relativi all'immobile di via Montenapoleone, acquistato nel corso del 2011.

9. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Non sono, ancora per quest'anno, state rilevate le principali imposte anticipate né sulle svalutazioni degli immobili (imponibile di circa 20 milioni di euro) né sulle perdite fiscali pregresse (imponibile di circa 35 milioni di euro). Le perdite fiscali pregresse, a seguito dell'accertamento IRES notificato nel 2012 dalla Agenzia delle Entrate e relativo al 2006, sono state messe a disposizione dell'Agenzia delle Entrate nell'ambito del contenzioso . Per gli immobili, a suo tempo svalutati, non sono al momento determinabili con precisione le tempistiche di vendita.

10. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Materie di consumo	51	141	(90)
Immobili	215.446	178.155	37.291
Acconti	-	-	-
Totale rimanenze	215.497	178.296	37.201

Nel corso dell'esercizio 2011 è stato acquistato l'immobile a Milano in via Montenapoleone 15 (si rimanda al paragrafo "rapporti infragruppo e con parti correlate" della relazione sulla gestione per maggiori dettagli) e vendute unità immobiliari dei complessi immobiliari in Milano, C.so Magenta e in Via Manzoni 44. Si è provveduto, inoltre, a svalutare di 200 migliaia di euro un immobile per adeguarlo al presunto valore di realizzo.

Di seguito è riportata la distribuzione degli immobili nel territorio :

31.12.2011			31.12.2010		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.336	Milano	C.so Magenta 81 - 83	4.321
Milano	via Manzoni 44	4.091	Milano	via Manzoni 44	4.469
Milano	via Montenapoleone 15	1.500			
Bologna	via Darwin	21.209	Bologna	via Darwin	21.209
Firenze	via Campofiore	6.300	Firenze	via Campofiore	6.300
Torino	via Olivero	1.600	Torino	via Olivero	1.600
Padova	via Uruguay	5.800	Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Anzezeno Marentino	13.730	Marentino (TO)	str. Prov. Anzezeno Marentino	13.730
Napoli	Agnano	1.147	Napoli	Agnano	1.147
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Genova	Staglieno - bosco	-	Genova	Staglieno - bosco	-
Pavia	ex Snia	28.640	Pavia	ex Snia	28.640
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-	Monterotondo (RM)	loc. sembrera - bosco	-
Genova	via P.Chiesa	3.600	Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400	Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96
Napoli	via Brece	4.150	Napoli	via Brece	4.150

Il valore dei suddetti immobili, risultante da valutazione interna aggiornata al 31 dicembre 2011, è superiore al loro valore di iscrizione contabile.

La voce si incrementa nel corso del periodo per effetto delle acquisizioni dell'immobile in Milano, via Montenapoleone al netto delle vendite.

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

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2011			31 dicembre 2010		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	22.543	17.746	4.798	24.136	18.563	5.574
Leasing immobile Padova	12.077	9.507	2.570	12.931	9.945	2.986
Leasing immobile Agnano	1.265	1.052	213	1.411	1.145	266
Totale	35.885	28.305	7.581	38.478	29.653	8.826
Rati		301	301		314	314
Totale debiti		28.606	7.882		29.967	9.140
Passività non correnti		26.893			28.294	
Passività correnti		1.713			1.673	
Totale debiti		28.606			29.967	-
Entro 1 anno	2.597	1.411	1.186	2.603	1.359	1.243
Tra 1 e 5 anni	10.390	6.287	4.103	10.385	6.024	4.380
Oltre 5 anni	22.898	20.607	2.292	25.490	22.270	3.203
Totale	35.885	28.305	7.581	38.478	29.653	8.826

Alla data del 31.12.2011 sono gravati da ipoteca a favore di banca a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44, Montenapoleone 15), Villastellone, Pavia. Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 190 milioni di euro la cui vendita, al fine di ottenere una loro migliore valorizzazione, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti verso clienti terzi	8.514	3.802	4.712
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.484)	(1.210)	(274)
Totale crediti verso terzi	7.030	2.592	4.438
Crediti verso clienti correlate	-	-	-
Totale crediti verso correlate	-	-	-
Totale crediti commerciali	7.030	2.592	4.438

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

L'aumento del saldo della voce è legato per circa 3 milioni di euro alla fatturazione anticipata dei canoni di locazione del primo trimestre 2012, avvenuta nel mese di dicembre 2011, e per la restante parte all'allungamento dei tempi medi di incasso.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10
Saldo inizio esercizio	1.210	1.607
Accantonamenti	539	275
Utilizzi nell'esercizio	(196)	(405)
Rilascio	(69)	(267)
Saldo fine esercizio	1.484	1.210

11.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2010 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.10	31.12.10	Differenza
Totale crediti a scadere	4.209	905	3.304
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	621	410	211
Scaduti da 30 a 60 giorni	750	276	474
Scaduti da 60 a 90 giorni	395	503	(108)
Scaduti da 90 a 120 giorni	294	54	240
Scaduti da oltre 120 giorni	2.245	1.654	591
Totale crediti scaduti	4.305	2.897	1.408
Totale crediti commerciali verso terzi	8.514	3.802	4.712

Al 31 dicembre 2011 i crediti commerciali in contenzioso ammontano a euro 898 migliaia.

12. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	1.883	2.049	(166)
IVA	14.356	12.722	1.634
Crediti per 50% Contenzioso Agenzia Entrate	2.922	344	2.578
Crediti IRPEF su TFR	39	39	-
Altri crediti vs erario	34	41	(7)
Totale crediti tributari	19.234	15.195	4.039
Istituti previdenziali	-	26	(26)
Anticipi a fornitori	324	393	(69)
Altri	44	354	(310)
Totale crediti diversi	368	773	(405)
Totale ratei e risconti attivi	1.202	464	738
Totale crediti vari e altre attività correnti	20.804	16.432	4.372

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

In seguito al tardivo rinnovo dell'opzione IVA di Gruppo per l'anno 2008, in data 30 settembre 2009 la società ha provveduto a presentare ravvedimento operoso per regolarizzare l'anno di imposta 2008. Negli anni successivi l'opzione IVA di Gruppo è stata effettuata nei termini ed è operativa.

Conseguentemente il credito per IVA di Gruppo 2007 è rimasto in capo alla IPI S.p.A. unitamente al credito derivante dalle liquidazioni IVA 2008 della stessa società non più in IVA di Gruppo.

Nel corso dell'esercizio il credito è stato utilizzato, entro i limiti previsti, in compensazione orizzontale per circa 500 mila euro e si è incrementato per effetto delle liquidazioni di Gruppo. Si segnala, inoltre, che nel mese di febbraio 2011 la società ha presentato richiesta di rimborso per complessivi 10 milioni di euro circa. Tale richiesta è stata accolta.

Inoltre, per una migliore rappresentazione, si è provveduto a iscrivere tra i crediti tributari l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011, connesse al contenzioso fiscale diffusamente descritto nella Relazione sulla gestione. A fronte di tale credito, è iscritto nei debiti tributari l'importo non ancora pagato relativo alle medesime cartelle.

13. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	31.12.11
Gestotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	16	-	-	-	16
BNL	15		(15)		-
Porta Vittoria S.p.A quota a breve	10.000			(10.000)	-
Totale crediti finanziari verso collegate	10.031	-	(15)	(10.000)	16
Totale crediti finanziari correnti	10.031	-	(15)	(10.000)	16

Si rimanda alla nota 7 per il commento circa la riclassifica da corrente a non corrente del credito verso Porta Vittoria S.p.A.

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Depositi bancari e postali	4.676	12.226	(7.550)
Denaro e valori in cassa	26	13	13
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	4.702	12.239	(7.537)

La diminuzione della liquidità è legata ai pagamenti dei maggiori oneri finanziari e delle quote capitale dei mutui in essere. Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

15. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto che segue:

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva risultato esercizio	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve risultato di esercizio IFRS	Risultato di esercizio 2010	Riserva di apertura piano di conto	Totale Patrimonio netto da competenza del esercizio 2010	Capitale di base	Risultato di base	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	50.126	(922)	470	-	167.190	-	-	167.190
Destinazione del risultato d'esercizio				470		(470)					
Distribuzione Dividendo		(19.632)		(21.191)				(42.823)			(42.823)
Destinazione Altre riserve a Riserva legale			5.615	(5.615)							
Altri movimenti				(3)				(3)			(3)
Utile (perdita) di periodo						(1.992)		(1.992)			(1.992)
Altri utili (perdite) complessivi											
Totale utile (perdita) complessivo						(1.992)		(1.992)			(1.992)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	21.787	(922)	(1.992)	-	122.372	-	-	122.372
Destinazione del risultato d'esercizio				(1.992)		1.992					
Distribuzione Dividendo											
Destinazione Altre riserve a Riserva legale											
Altri movimenti											
Utile (perdita) di periodo						(2.950)		(2.950)			(2.950)
Altri utili (perdite) complessivi								(3.789)			(3.789)
Totale utile (perdita) complessivo						(2.950)		(6.739)			(6.739)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	17.853	14.274	19.795	(922)	(2.950)	(3.789)	115.633	-	-	115.633

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2011	2010
Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	71.372.333	71.372.333

Il Capitale sociale è invariato e costituito da 71.372.333 azioni ordinarie

Consob con Delibera 17173 del 10 febbraio 2010 ha incluso IPI nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti; pertanto IPI è tenuta ad osservare le disposizioni di attuazione degli articoli 114-bis e 116 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 contenute nel regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche.

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

L'elenco degli azionisti titolari di azioni ordinarie IPI S.p.A. che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale al 31 dicembre 2011 è riportato nel paragrafo "Informazioni sugli Azionisti" all'inizio della Relazione sulla Gestione.

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

La Riserva da sovrapprezzo azioni è rimasta invariata.

RISERVA LEGALE

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

ALTRE RISERVE

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

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

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

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

E' stata costituita nel 2011 per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

15.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2011

	Quota IPI				Quota terzi			Totale
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale	Capitale e riserve	Risultato esercizio	Totale	
	Capitale	Altre riserve utili a nuovo						
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2011	71.372	40.417	(3.410)	108.379			0	108.379
Risultati di es. delle imprese consolidate			(105)	(105)			0	(105)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		43.553		43.553			0	43.553
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(37.330)		(37.330)			0	(37.330)
				0				
Rettifiche di consolidamento:								
- attribuzione maggior valore delle partecipazioni		3.376	(2.129)	1.247	0	0	0	1.247
- svalutazioni/opzioni partecipazioni		(2.805)	2.694	(111)			0	(111)
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2011	71.372	47.211	(2.950)	115.633	0	0	0	115.633

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

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.11
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	7.563		(2.594)	(510)	4.459
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)	93.475			(5.353)	88.122
Intesa San Paolo (scad.30/11/2013)	14.859				14.859
Banca Popolare di Sondrio (scad.14/4/2012)	29.881		(6.840)	(23.041)	-
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2025)	27.841			(1.585)	26.256
Unicredit (scad.31/5/2013)	144			(101)	43
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	4.343		(814)	(3.529)	-
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	-	39.878			39.878
Strumenti derivati Credito Bergamasco	-	515			515
Strumenti derivati BPN - BPL	-	3.536			3.536
Totale debiti finanziari non correnti	178.106	-	(10.248)	(34.119)	177.668

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

Il mutuo indicato nel prospetto di Banca Popolare di Novara vede la stessa come capofila di un pool dove l'altro istituto che partecipa è la Banca Popolare di Lodi. Entrambe le banche appartengono allo stesso Gruppo bancario e quindi per semplicità di esposizione consideriamo sia il mutuo che lo strumento derivato (collar) relativo come unici, per l'esposizione in nota, in quanto speculari.

Lo strumento derivato, utilizzato per la copertura delle oscillazioni dei tassi, come sopra indicato, è un collar, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Banca Popolare di Novara, con data iniziale 31.08.2011 e data finale 30.11.2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2011 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 3.536 migliaia di euro con una parte inefficace che è andata tra gli oneri finanziari pari a 213 mila euro e l'altra in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa".

Il Mutuo con Banco Popolare di Novara (scadenza 30.11.2025), per il quale sono stati dati in garanzia gli immobili di proprietà facenti parte del complesso Multifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 200 b.p.).

Il finanziamento Intesa San Paolo (scadenza 30.11.2013) è regolato al tasso Euribor trimestrale, spread b.p. 175 gravati alcuni degli immobili (Area di Pavia e di Villastellone).

L'importo indicato nella colonna incrementi è relativo al mutuo sottoscritto con Veneto Banca per l'acquisto dell'immobile in via Montenapoleone a Milano. Il finanziamento scade nel 2026, è regolato al tasso Euribor Semestrale (spread 175 b.p.) ed è garantito da ipoteca iscritta sull'immobile.

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

Lo strumento derivato, utilizzato per la copertura delle oscillazioni dei tassi, del finanziamento sopra descritto, è un IRS, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Credito Bergamasco, con data iniziale 30.09.2011 e data finale 31.12.2025. Il tasso è pari a 2,390 da confrontarsi con l'Euribor a tre mesi. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2011 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 515 migliaia di euro con una parte inefficace che è andata tra gli oneri finanziari pari a 48 mila euro e l'altra in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa".

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.11
Tikal S.p.A. in liquidazione	483	-	-	-	-	483
Editori PerLaFinanza S.p.A.	275	-	(275)	-	-	-
Totale debiti finanziari verso terzi	758	-	(275)	-	-	483
Banca Popolare di Novara pool (scad. 30/11/2025)	5.468	264	(5.468)	-	5.353	5.617
Unicredit (scad. 31/5/2013)	-	-	-	-	101	101
Unicredit	524	-	(21)	-	-	504
Banca Popolare di Sondrio (scad. 14/4/2012)	249	273	-	-	23.041	23.563
Credito Bergamasco - ex Banca Popolare di Lodi (scad. 31/12/2025)	2.107	-	(2.107)	-	1.585	1.585
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) - quota a breve	761	-	(761)	-	510	510
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	-	-	-	-	3.529	3.529
Banca Immobiliare (apertura credito)	-	4.707	-	-	-	4.707
Totale debiti finanziari banche	9.109	5.244	(8.356)	-	34.119	40.116
Totale debiti finanziari correnti	9.867	5.244	(8.631)	-	34.119	40.599

L'accordo di riscadenzamento al 2015 del credito verso Porta Vittoria S.p.A., nell'ambito del contratto di finanziamento ottenuto dalla società per la realizzazione dell'intera iniziativa immobiliare, che dovrebbe generare le risorse per consentire alla società di pagare – tra altri - il credito di IPI è stato siglato a dicembre 2011. In questo ambito IPI ha ottenuto, dallo stesso gruppo bancario che ha finanziato Porta Vittoria, di riprendere da novembre 2013 a rimborsare le quote capitale del mutuo in essere, rinviando così di rimborsare quote capitale per un ammontare di 10 milioni, corrispondente alla rata del credito verso Porta Vittoria s.p.a. che doveva essere incassata nel dicembre 2011. La modifica al contratto di mutuo con conseguente nuovo piano di ammortamento è stata formalizzata con atto notarile a febbraio 2012. Ne consegue che nel corso

del 2012 la società non dovrà rimborsare le quote indicate che sono indicate a breve è relative al piano di ammortamento in vigore al 31.12.2011.

La voce include prevalentemente il finanziamento con Banca Popolare di Sondrio, che scade il 14.4.2012, con rimborso legato alla vendita frazionata dell'immobile di Via Manzoni 44 a Milano, regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 250 b.p.). A garanzia di tale finanziamento è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile. Alla data di scadenza l'apertura di credito ipotecaria si intende rinnovabile di giorno in giorno (tecnicamente è una linea di credito a revoca).

La voce include inoltre la parte corrente dell'indebitamento finanziario commentato alla voce 16.1.

16.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.11
Finanziamento immobile Venezia	17.746		-	(853)	16.893
Finanziamento immobile Padova	9.507		-	(457)	9.050
Finanziamento Agnano	1.042			(91)	951
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	13.775	-	-	(1.315)	12.460
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	42.070	-	-	(2.716)	39.354

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.11
Finanziamento immobile Venezia	1.015	189	(1.015)	853	1.042
Finanziamento immobile Padova	543	100	(543)	457	557
Finanziamento Agnano	116	13	(106)	91	114
Finanziamento immobile Hotel NH Lingotto	1.248		(1.248)	1.315	1.315
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	2.922	302	(2.912)	2.716	3.028

16.5 Altre passività finanziarie correnti

La voce ammonta a 154 mila euro e non si movimenta rispetto al 31 dicembre 2010 e si riferisce a debiti finanziari verso Equitalia S.p.A..

16.6 Posizione finanziaria netta consolidata

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2011	31.12.2010
A.	Cassa	26	12
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	4.676	12.227
	- di cui v/parti correlate	-	8.131
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	4.702	12.239
E.	Crediti finanziari correnti	16	10.031
	- di cui v/terzi	-	10.015
	- di cui v/parti correlate	16	16
	- di cui v/allegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(32.304)	(995)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(10.839)	(11.034)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(637)	(912)
	- di cui v/parti correlate	-	-
	- di cui v/altri	(637)	(912)
	- di cui v/banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(43.780)	(12.941)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(39.062)	9.329
K.	Debiti bancari non correnti	(177.668)	(178.106)
L.	Crediti finanziari non correnti	53.031	42.325
M.	Altri debiti non correnti	(39.354)	(42.070)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(163.991)	(177.851)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(203.054)	(168.522)

Il peggioramento di 34,5 milioni della posizione finanziaria è conseguente all'effetto combinato dell'indebitamento assunto per l'acquisto dell'immobile in via Montenapoleone e dell'iscrizione del debito derivante dalla valutazione al fair value degli strumenti finanziari derivati, solo parzialmente controbilanciato dai rimborsi effettuati nell'esercizio a fronte della vendita frazionata degli immobili. Per l'incremento dei crediti finanziari non correnti si rimanda al punto 7 della presente nota.

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

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

<i>(in migliaia di euro)</i>	31.12.10	Costo	Interessi	Gan/bm	Utilezz	Provenanz	31.12.11
TFR	2.594	51	39	83	(695)	-	2.072
Totale fondo TFR	2.594	51	39	83	(695)	-	2.072
TFR integrativo	382	-	-	-	-	(382)	-
Totale TFR integrativo	382	-	-	-	-	(382)	-
Fondo premi fedeltà	170	4	2	-	-	-	176
Fondo premi anzianità	216	5	2	9	(30)	-	202
Totale altri fondi relativi al personale	386	9	4	9	(30)	-	378
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.362	60	43	92	(725)	(382)	2.450

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

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.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2008 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2008 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	9,45%	4,70%
Probabilità di pensionamento	Raggiungimento dei requisiti di legge	Raggiungimento dei requisiti di legge
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	2,00% in ciascun anno	2,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	2,00% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Composite al 30.12.2011)	3,04%	3,33%
Incremento retributivo complessivo	3,00% annuo	3,00% 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 31.12.2011 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite A al 30.12.2011, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite A è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating A, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Il TFR integrativo riferito alla remunerazione di un patto di non concorrenza nei confronti del Direttore Generale è stato proventizzato nell'esercizio, a fronte della realizzazione della condizione sospensiva avvenuta in data 28 febbraio 2011.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 2011
Costo	51	10	61
Oneri finanziari	40	5	45
(Utili)/perdite attuariali	83	9	92
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	174	24	198

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

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

18.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.10	Accantonam.	Utilizzi	Proventuz.	Altre variaz.	31.12.11	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	(201)	-	-	-	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale fondi rischi immobili	201	-	-	(201)	-	-	-	-
Cause legali	987	-	-	(793)	4	198	198	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	100	-	-	(60)	-	40	40	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.796	-	-	-	-	13.796	13.796	-
Altri	269	-	(269)	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	15.152	-	(269)	(853)	4	14.034	14.034	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	15.353	-	(269)	(1.054)	4	14.034	14.034	-

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.

Rispetto allo scorso esercizio sono stati proventizzati oltre al fondo rischi immobili, che accoglieva uno stanziamento di euro 201 migliaia a fronte del rischio inerente la cessione di un immobile per lavori di completamento e contestazioni espresse dagli appaltatori, anche parte del fondo per il contenzioso con un professionista che si è definito per un importo inferiore a quanto accantonato negli scorsi esercizi e il fondo relativo al contenzioso con il comune di Torino a seguito di sentenza di primo grado che ha dato ragione nel merito a Lingotto Parking S.r.l..

L'utilizzo è legato a una transazione conclusa in Manzoni 44 S.r.l.

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

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.001 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel

2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società. Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione (si rimanda al commento delle vertenze in corso nella Relazione sulla Gestione.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Depositi cauzionali	105	142	(37)
Incentivo all'esodo	281	-	281
Totale debiti vari e altre passività non correnti	386	142	(37)

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	5.829	5.458	371
Debiti verso parti correlate	667	417	250
Totale debiti commerciali	6.496	5.875	621

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali politiche finanziarie.

21. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debito per imposte correnti	71	1	70
Totale debiti per imposte correnti	71	1	70

22. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	238	201	37
debiti 50% cartella esattoriale	2.050	-	2.050
Altre imposte	19	140	(121)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	2.307	341	(84)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	346	806	(460)
Debiti vari verso dipendenti	708	718	(10)
Debiti vari verso azionisti	37	65	(28)
Debiti vari verso amministratori	63	842	(779)
Caparre acquisto immobili	2.230	425	1.805
Debiti vari terzi	1.998	1.497	501
Debiti vari parti correlate	13.998	-	13.998
Totale debiti diversi	19.034	3.547	15.487
Ratei e risconti passivi	3.524	1.152	2.372
Totale debiti vari e altre passività correnti	25.211	5.846	17.315

L'incremento è dato dai debiti verso erario a seguito della provvisoria iscrizione a ruolo di un accertamento (vedi nota 12), da caparre ricevute per la promessa di vendita del parcheggio F e dal debito verso MI.MO.SE. S.p.A., pari a 14 milioni di euro sorto a seguito dell'operazione di acquisto dell'immobile in via Montenapoleone (vedi paragrafo "rapporti infragruppo e con parti correlate della relazione sulla gestione).

La voce ratei e risconti passivi include ratei su canoni attivi di locazione.

23. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2011 ed al 31 dicembre 2010:

31 dicembre 2011	Classificazione			Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.11	31.12.11	31.12.11	31.12.11	31.12.11	31.12.11
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	53.031				53.031	53.031
Crediti commerciali	7.030			7.030		7.030
Altri crediti (*)	535			388	167	535
Disponibilità liquide	4.702			4.702		4.702
Totale attività finanziarie	65.298	0	0	12.100	53.198	65.298
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		256.752	4.051	43.781	217.022	260.803
Debiti commerciali		6.496		6.496		6.496
Altri debiti (*)		18.612		18.226	386	18.612
Totale passività finanziarie	0	281.860	4.051	68.503	217.408	285.911

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

31 dicembre 2010	Classificazione			Valore contabile		
(migliaia di euro)	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.10	31.12.10	31.12.10	31.12.10	31.12.10	31.12.10
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	52.356			10.031	42.325	52.356
Crediti commerciali	2.592			2.592		2.592
Altri crediti (*)	835			747	88	835
Disponibilità liquide	12.239			12.239		12.239
Totale attività finanziarie	68.022	0	0	25.609	42.413	68.022
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		233.117		13.028	220.089	233.117
Debiti commerciali		5.875		5.875		5.875
Altri debiti (*)		2.728		2.587	141	2.728
Totale passività finanziarie	0	241.720	0	21.490	220.230	241.720

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

24. RICAVI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Vendite immobili	15.458	10.320	5.138
Canoni di locazione (compresa Bolla e elisuperficie)	12.828	12.383	445
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	1.013	1.015	(2)
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.029	1.477	552
Prestazioni alberghiere	9.843	10.148	(305)
Recupero spese	2.090	1.543	547
Totale ricavi	43.261	36.886	6.375

I ricavi e proventi 2011 sono cresciuti del 14% rispetto all'esercizio precedente, sostanzialmente per l'incremento della vendita di immobili, dei canoni di locazione e della intermediazione.

25. ALTRI PROVENTI

La diminuzione è conseguente al fatto che nell'esercizio 2010 era stato rilevato circa 1 milione di euro di provento derivante da un accordo transattivo.

26. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Spese societarie e di gestione	707	810	(103)
Spese consorzio	2.569	2.432	137
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.302	1.933	(631)
Materie di consumo	714	1.063	(349)
Prestazioni servizi Hotels	1.637	1.531	106
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	640	801	(161)
Spese condominiali	536	423	113
Utenze e altre spese	1.359	910	449
Manutenzioni	859	562	297
Canoni concessioni edilizie	485	485	(0)
Pubblicità e promozione	1.107	869	238
Noleggi	551	351	200
Altre consulenze e prestazioni	274	136	138
Assicurazioni	335	295	40
Commissioni bancarie	184	182	2
Locazioni passive	119	55	64
Prestazioni sistemiche	22	47	(25)
Prestazioni lavoro interinale	2	17	(15)
Totale acquisti e servizi esterni	13.402	12.900	502

27. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Stipendi	5.492	5.933	(441)
Oneri sociali	1.893	1.752	141
Quota TFR e altri fondi del personale	438	461	(23)
Altri costi del personale	474	602	(128)
Totale costi del personale	8.297	8.748	(451)

La voce accoglie euro 300 migliaia (invariata rispetto al 2010) per compensi ad amministratori con cariche operative. La variazione registrata nella voce "Stipendi" è connessa all'impatto positivo della proventizzazione dei compensi di consiglieri con cariche operative relativi a esercizi precedenti.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2011	2010	Variazione
Dirigenti	8,5	9	(0,5)
Impiegati/Quadri	98,8	98	0,8
Operai	39	40,8	(1,8)
Totale	146,3	147,8	(1,5)

28. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
ICI	792	722	70
Imposte di registro	209	138	71
Altre imposte indirette	387	396	(9)
Multe e penalità	8	2	6
Oneri diversi di gestione	170	196	(26)
Totale altri costi operativi	1.566	1.454	112

29. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri		524	(524)
Accantonamento fondo svalutazione crediti	539	275	264
Totale accantonamento fondi	539	799	(260)

30. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo	(382)	-	(382)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(1.054)	(968)	(86)
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(69)	(266)	197
Totale rilascio fondi	(1.505)	(1.234)	(271)

31. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Magazzino	(13.104)	(9.303)	(3.801)
Variazione delle rimanenze immobili	(13.104)	(9.303)	(3.801)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(90)	(83)	(7)
Totale variazione delle rimanenze	(13.194)	(9.386)	(3.808)

La variazione nelle rimanenze di immobili è relativa alla vendita di appartamenti in C.so Magenta e via Manzoni a Milano, oltre alla svalutazione di 200 mila euro connessa all'immobile di Torino, via Olivero. Le altre sono riferite all'Hotel.

32. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	143	106	37
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.662	1.538	124
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	260	674	(414)
Totale ammortamenti	2.065	2.318	(253)

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

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Interessi correlate	-	69	(69)
Interessi terzi	813	417	396
Interessi banche	66	8	58
Totale proventi finanziari	879	494	385

Al 31 dicembre 2011 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

33.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Interessi banche	7.658	3.808	3.850
Interessi relativi alla valutazione al fair value dei contratti derivati	261		
Interessi leasing finanziari	1.351	1.176	175
Interessi correlate	157	1	156
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	29	52	(23)
Interessi passivi terzi	15	14	1
Totale oneri finanziari	9.471	5.051	4.159

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
MLMO.SE S.p.A.	157	-	157
Banca Intermobiliare		1	(1)
Totale interessi passivi correlate	157	1	156

Al 31 dicembre 2011 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

L'incremento è relativo sostanzialmente al maggior indebitamento assunto nell'esercizio, all'andamento dei tassi, ai maggiori oneri finanziari connessi al finanziamento con BPN e BPL, stipulato alla fine dell'esercizio 2010 e agli oneri pagati sui contratti derivati. Tra gli oneri sono compresi 261 mila euro relativi alla parte inefficiente del derivato di copertura.

34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2011 e 2010 sono:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Imposte correnti- IRAP	485	424	61
Imposte correnti IRES	107		
Imposte esercizi precedenti (IRES)	(29)	411	(440)
Totale imposte sul reddito del periodo	563	835	(379)

35. UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

L'importo riguarda le perdite registrate sugli strumenti di copertura dei flussi di cassa ed è pari all'importo efficace iscritto in una riserva specifica del Patrimonio Netto. Si veda nota 16 e 15.

36. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	2.450	3.362	(912)
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.450	3.362	(912)

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti commerciali	7.030	2.592	(4.438)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Crediti vari correnti	20.804	16.432	(4.372)
<i>di cui parti correlate</i>	7	7	-
Crediti vari non correnti	167	88	(79)
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Totale crediti commerciali e vari	28.001	19.112	(8.889)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>-</i>

36.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Rimanenze	215.497	178.296	(37.201)
Totale rimanenze	215.497	178.296	(37.201)

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti commerciali	6.496	5.875	621
<i>di cui parti correlate</i>	667	417	250
Debiti vari correnti	25.282	5.846	19.436
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti per imposte	-	1	(1)
Debiti vari non correnti	386	142	244
Totale debiti commerciali e vari	32.164	11.864	20.300
<i>di cui parti correlate</i>	<i>667</i>	<i>417</i>	<i>250</i>

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Fondi rischi ed oneri	14.034	15.353	(1.319)
Totale fondi rischi ed oneri	14.034	15.353	(1.319)

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	53.031	42.325	(10.706)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	16	10.031	10.015
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	<i>-</i>
Totale crediti finanziari	53.047	52.356	(691)

36.7 La variazione dei debiti finanziari è esposta come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	39.354	42.070	(2.716)
Passività per locazioni finanziarie correnti	3.028	2.920	108
Debiti finanziari non correnti	173.618	178.106	(4.488)
Debiti finanziari correnti	40.599	9.867	30.732
<i>di cui parti correlate</i>			
Altre passività finanziarie correnti	154	154	-
Totale debiti finanziari	256.753	233.117	23.636

La variazione non tiene conto di 4.050 migliaia di euro relativi al fair value del contratto derivato al 31.12.2011 in quanto non collegato a flussi di cassa.

37. UTILE PER AZIONE

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

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

Euro	2011	2010
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo attribuibile agli azionisti ordinari	(2.949.550)	(1.991.570)
Numero medio delle azioni ordinarie	71.372.233	71.372.233
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	(0,0413)	(0,0279)

Alla data di bilancio, il Gruppo IPI non ha in essere piani di stock options né ha emesso obbligazioni convertibili, pertanto l'utile per azione diluito coincide con l'utile per azione base.

38. IMPEGNI E RISCHI**37.1 Garanzie prestate**

	31.12.2011	31.12.2010
Garanzie personali	82.500	82.500
- Fideiussioni a favore di terzi	-	-
- Fideiussioni IPI a favore di controllate	82.500	82.500
<i>ISI per finanziamento Credito Bergamasco (ex BPL) 82.500</i>		
Garanzie reali	441.966	395.984
Pegni	17.831	17.831
- <i>ISI quote Lingotto Parking per finanz. in pool IPI SPA</i>	67	67
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per finanziamento in pool IPI SPA</i>	500	500
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per finanz. in pool</i>	17.264	17.264
Ipoteche	406.304	360.322
- <i>ISI a Credito Bergamasco (ex BPL) 60.000</i>		
- <i>IPI a Banco di Sardegna e Banca Marche 21.344</i>		
- <i>Lingotto Parking per finanz. in pool IPI SPA 34.000</i>		
- <i>Lingotto 2000 per finanz. in pool IPI SPA 145.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per finanz. in pool IPI SPA 21.000</i>		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. a Banca Popolare di Sondrio 31.960</i>		
- <i>IPI a Banca Intesa 21.000</i>		
- <i>Montenapo 15 S.p.A a Veneto Banca 72.000</i>		

In data 21 aprile 2011 Montenapo 15 S.p.A ha stipulato un mutuo ipotecario con Veneto Banca di euro 40 milioni, garantito da ipoteca di euro 72 milioni.

Le garanzie ipotecarie in IPI, gravanti sugli immobili iscritti a magazzino, sono costituite a favore di Banca Intesa per 21 milioni di euro, Banca delle Marche per euro 10 milioni e Banco di Sardegna per euro 11,3 milioni. Le garanzie verso quest'ultimo istituto bancario si riducono di quasi 7 milioni

di euro rispetto all'anno precedente in seguito alle vendite effettuate nel corso dell'anno e relative alle unità immobiliari di C.so Magenta a Milano.

Il finanziamento in essere tra Manzoni S.r.l. e Banca Popolare di Sondrio è garantito da ipoteca per euro 31.960 migliaia ridottisi di oltre 19.000 migliaia rispetto all'anno precedente in seguito alle vendite, effettuate nel corso dell'anno, delle unità immobiliari di Via Manzoni a Milano.

Il mutuo concesso a ISI S.r. dal Credito Bergamasco (ex Banca Popolare di Lodi) di originari euro 30 milioni è garantito da ipoteca per euro 60 milioni iscritta sull'immobile di Bologna in Via Darwin.

Il finanziamento in pool per euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025) concesso a IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 dalla Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A. è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale delle controllate Lingotto 2000 S.p.A., Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.831 migliaia. Queste ultime società hanno inoltre rilasciato garanzie ipotecarie sugli immobili di proprietà per un totale di euro 200 milioni.

39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2011 ed all'esercizio 2010.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2011 e al 31 dicembre 2010.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri provenuti	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commerciali e vari	Debiti Commerciali e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./IPI Gestotto 8 Soc. Consortile S.p.A.	2011	-	-	-	-	-	(90)	16	-
	2010	-	-	-	-	-	(90)	16	-
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	-	69	-	-	-	8.084	-
IPI S.p.A./Studio Segre	2011	-	(100)	-	-	-	(121)	-	-
	2010	-	(125)	-	-	-	(120)	-	-
Montenapo 15 S.p.A. / MI.MO.SE. S.p.A.	2011	-	-	-	(157)	-	(13.998)	-	-
	2010	-	-	-	-	-	-	-	-
Menzoni 44 S.r.l. / Banca Intermobiliare	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	-	-	(1)	-	-	46	-
Menzoni 44 S.r.l. / MI.MO.SE S.p.A.	2011	-	-	-	-	7	-	-	-
	2010	-	-	-	-	7	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2011	-	(894)	-	-	-	(58)	-	-
	2010	-	(837)	-	-	-	(190)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2011	-	(1.972)	-	-	-	(371)	-	-
	2010	-	(1.459)	-	-	-	(13)	-	-
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2011	-	(144)	-	-	-	(22)	-	-
	2010	-	(150)	-	-	-	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2011	-	(8)	-	-	-	(3)	-	-
	2010	-	(7)	-	-	-	(2)	-	-
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2011	-	(18)	-	-	-	(1)	-	-
	2010	-	(8)	-	-	-	(2)	-	-
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2011	-	(1)	-	-	-	(1)	-	-
	2010	-	(1)	-	-	-	-	-	-
ISI S.r.l. / Studio Segre	2011	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010	-	(1)	-	-	-	-	-	-
TOTALE CORRELATE	2011	-	(2.935)	-	(157)	7	(14.665)	16	-
	2010	-	(2.389)	69	(1)	7	(417)	8.146	-

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite e le prestazioni di servizi tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2011 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti. Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010 ha approvato la disciplina sulle operazioni con parti correlate, ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, che prevede tra l'altro che il Consiglio di Amministrazione adotti procedure contenenti regole che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

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

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

Nel corso dell'esercizio 2011 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 si stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, a condizioni di mercato, che hanno determinato costi per servizi di euro 100mila circa e debiti commerciali a fine anno per euro 121mila circa.

Con la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.a. nel corso del 2011 è stato conclusa un'operazione rilevante: la cessione da parte di MI.MO.SE. a Montenapo 15 s.p.a. (società 100% IPI) del contratto preliminare per l'acquisto dell' immobile in Milano, Via Montenapoleone n. 15.

In data 31 marzo 2011, IPI s.p.a. tramite la controllata Montenapo 15 S.p.A. ha acquisito il contratto di leasing dell'immobile in Milano, Via Montenapoleone n. 15. L'operazione ha arricchito il portafoglio degli investimenti della società con un immobile di alta qualità e pregio in posizione primaria a prevalente destinazione commerciale, con una superficie di mq. 2.000 circa

L'operazione si può descrivere in sintesi nei seguenti punti:

1. la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A., in data 30/03/2011 ha designato Montenapo 15 S.p.A., in forza di un contratto preliminare concluso con Multicity S.a.r.l., come acquirente/cessionario del contratto di leasing dell'immobile in Milano, via Montenapoleone n° 15 e ceduto il credito verso Multicity S.a.r.l. di euro 14.140.000 per la caparra confirmatoria a suo tempo versata. Il corrispettivo della cessione/designazione di Montenapo 15 s.p.a dovuto a MI.MO.SE. s.p.a. è stato poi determinato in Euro 13.840.590,80 sulla base delle risultanze dell'operazione.
2. in data 31 marzo 2011 Multicity S.a.r.l. ha ceduto a Montenapo 15 S.p.A. per un corrispettivo di euro 14.140.000 (oltre IVA) il contratto di leasing dell'immobile in questione, in essere con Release S.p.A.,
3. il pagamento da parte di Montenapo 15 S.p.A. a Multicity S.a.r.l. del corrispettivo per la cessione del contratto di leasing è avvenuto come segue:
 - euro 14.140.000 per compensazione con credito ceduto da MI.MO.SE.s.p.a.(vedi punto 1),
 - euro 2.468.000 a mezzo bonifici alla data di cessione e entro i successivi 30 giorni;
 - euro 360.000 compensati con il credito per i canoni incassati da Multicity S.a.r.l. di competenza di Montenapo 15 S.p.A.;
4. in data 21 aprile 2011 Montenapo 15 S.p.A. riscatta (acquista) da Release S.p.A. l'immobile di Via Montenapoleone n. 15 con atto notarile di compravendita.
5. per l'acquisto Montenapo 15 s.p.a. ha assunto un mutuo ipotecario di 40 milioni di euro della durata di 10 anni, e MI.MO.SE. S.p.A. ha rilasciato come garanzia alla banca una lettera di patronage impegnativa, nell'interesse della controllata di IPI, senza che fosse riconosciuta alcuna commissione o compenso di qualsiasi natura a MI.MO.SE.

Per questa operazione, alla data del 31 dicembre 2012, Montenapo 15 s.p.a. risulta essere debitrice nei confronti di MI.MO.SE. s.p.a. di Euro 13.997.787 compresi gli inetressi maturati.

Rapporti tra Capogruppo e altre società del Gruppo

Nel 2011 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per servizi resi, per un totale di euro 1.466 migliaia, relativi a locazione beni immobili (111mila), servizi amministrativi, fiscali, legali e societari (1.266mila), servizi di asset management (85mila), riaddebiti spese (4mila);

Costi per servizi ricevuti, per un totale di euro 485mila, relativi a consulenze professionali (euro 238mila), fitti passivi (euro 213mila) e riaddebiti spese per euro 34mila;

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 2.208mila, relativi a finanziamenti (euro 1.814mila) e conti correnti di corrispondenza (euro 394mila);

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi per un totale di euro 76mila, relativi a conti correnti di corrispondenza;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2011 ammontano in totale ad euro 6.813 mila e sono rappresentati da crediti commerciali (euro 838mila), crediti IVA consolidata (euro 3.508 migliaia), e crediti v/controllate per consolidato fiscale (euro 2.467 migliaia).

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2011 ammontano in totale ad euro 5.015 migliaia così ripartiti: debiti commerciali (euro 422 migliaia), debiti v/ controllate per consolidato fiscale (euro 127 migliaia) e debiti IVA consolidata (euro 4.466 migliaia).

I Crediti Finanziari al 31/12/2011 ammontano in totale ad euro 95.493 migliaia e sono rappresentati da finanziamenti infruttiferi per euro 20.320 migliaia e fruttiferi per 62.436 migliaia, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato e saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 12.737 migliaia.

I Debiti Finanziari al 31/12/2011 ammontano in totale ad euro 6.544 migliaia e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza per euro 6.503 migliaia e altri debiti (euro 41 migliaia).

Rapporti tra le società del Gruppo (esclusa IPI S.p.A)

Nel 2011 IPI Intermediazione S.r.l. ha rilevato provvigioni e ha ribaltato costi pubblicitari verso altre società del Gruppo per euro 217 migliaia e ha debiti commerciali (relativi a fatture da ricevere) verso IPI Servizi S.r.l per euro 56 migliaia relativi ad incarico di consulenza per i lavori di ristrutturazione delle filiali di Padova e Roma.

IPI Servizi S.r.l. ha ottenuto ricavi per consulenze infragruppo per euro 541 migliaia e ha debiti commerciali (relativi a fatture da ricevere) verso IPI Intermediazione S.r.l. per euro 17 migliaia relativi a ribaltamento costi di pubblicità.

Lingotto 2000 S.p.A. ha rilevato ricavi per locazioni infragruppo e acconti spese per euro 227 migliaia.

Lingotto Parking S.r.l. ha consuntivato ricavi per locazioni infragruppo per euro 152 migliaia.

Manzoni 44 S.r.l. ha debiti commerciali (relativi a fatture da ricevere) verso IPI Servizi S.r.l. per euro 10,2 migliaia relativi ad attività di facility management sull'immobile di Via Manzoni a Milano e per euro 0,9 migliaia a ribaltamento costi di stampa.

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

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

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

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

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

La politica del Gruppo in questo esercizio è stata quella di effettuare negoziazioni di strumenti finanziari, su specifiche posizioni, al solo fine di coprire il 50% del debito dall'oscillazione dei tassi.

Rischio di tasso di interesse

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

IPI ha un indebitamento finanziario di circa 250 milioni, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor.(3 o 6 mesi).

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

Ne consegue che i parametri di variabilità degli interessi e dei canoni di locazione non sono omogenei, determinando così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le oscillazioni dei tassi di interesse sono molto marcate in questi anni, così come le incertezze sulla loro evoluzione, accentuando così il rischio per la società che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento al 31.12.2011 di circa 250 milioni pari a 2,5 milioni di euro.

In questo scenario IPI ha ritenuto di operare una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 50%, tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2011 sono stati utilizzati due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul mutuo di 30 milioni stipulato dalla società ISI S.r.l. e un collar sul mutuo di 100 milioni della società IPI S.p.A.

Con IRS si è difatto tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto compatibile con il tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar sul mutuo di 100 milioni si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo con una option a zero premio, un floor più basso del tasso IRS in quel momento ottenibile in relazione al merito creditizio della società, sostenendo quindi oneri finanziari almeno per un certo periodo inferiori a quelli che sarebbe dovuti con un IRS, e nel contempo proteggendosi per il caso di crescita incontrollata e anomala del Euribor, limitando l'effetto della oscillazione dei tassi di interesse ad un range ben definito e sostenibile per la società. Nell'esercizio 2011 si è avuto un incremento degli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, per negoziazione sugli spread e andamento dei tassi.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 168.067 migliaia di euro (comprese 82.500 migliaia di euro di garanzie prestate per controllate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

I crediti finanziari di oltre 53 milioni di euro sono principalmente riferiti alla posizione verso la società Porta Vittoria S.p.A.. Detto credito è assistito dalla garanzia del pegno sulle azioni della società debitrice proprietaria dell'omonima area a Milano. La solvibilità del debitore viene monitorata periodicamente, essendo tra l'altro previsto nell'atto di pegno che diverse tipologie di atti – che potrebbero ridurre la garanzia – non possono essere compiuti senza il consenso di IPI. L'iniziativa ha trovato la necessaria copertura finanziaria per il suo sviluppo, che rappresenta il presupposto della solvibilità.

Rischio di liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse

generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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

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

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

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2011	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	637	34.499	20.519	162.766	218.421
Debiti locazioni finanziarie		3.028	11.919	27.435	42.382
Debiti commerciali terzi	2.868	2.961			5.829
Debiti commerciali verso correlate	667				667
Altri debiti (*)	4.228	13.998			18.226
Totale passività finanziarie	8.400	54.486	32.438	190.201	285.525
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.031		53.031
Crediti commerciali terzi	4.305	4.209			8.514
Fsc					(1.484)
Altri crediti terzi (*)	324		167		491
Disponibilità liquide	4.702				4.702
Totale attività finanziarie	9.347	4.209	53.198	-	65.270
Esposizione netta al 31 dicembre 2011	947	(50.277)	20.760	(190.201)	(220.255)

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2010	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	909	9.201	81.061	96.956	188.127
Debiti locazioni finanziarie		2.918	11.717	30.355	44.990
Debiti commerciali terzi	4.236	1.186			5.422
Debiti commerciali verso correlate	192	261			453
Altri debiti (*)	2.580		142		2.728
Totale passività finanziarie	7.917	13.566	92.920	127.311	241.720
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi		10.015	42.325		52.340
Crediti commerciali terzi	2.897	905			3.802
Fsc					(1.210)
Altri crediti terzi (*)	747		88		835
Disponibilità liquide	12.239				12.239
Totale attività finanziarie	15.899	10.920	42.413	-	68.022
Esposizione netta al 31 dicembre 2010	7.982	(2.646)	(50.507)	(127.311)	(173.698)

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

I debiti commerciali scaduti al 31.12.2011 comprendono 682 migliaia di euro di debiti in contestazione (1.408 migliaia di euro al 31.12.2010)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e tariffe per il l'uso dei beni.. 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.

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2011.

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, si precisa che nel corso del 2011 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa, secondo la quale sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

43. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo da segnalare diversi dalla ordinaria attività del Gruppo.

15 marzo 2012

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Allegato 1

Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2011 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Totale Compensi Consiglio di amministrazione	579.701	-
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale della Controllante	120.487	44.646
Compensi alla società di revisione	143.925	12.737