

**IPI S.p.A.**

**BILANCIO DI ESERCIZIO**

**Al 31 dicembre 2011**



## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2011

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avvicinamento e altre attività immateriali a vita indefinita			-
- Attività immateriali a vita definita	4	227	116
		<b>227</b>	<b>116</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	242	216
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<b>242</b>	<b>216</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni	6	26.633	26.352
- Partecipazioni in imprese controllate		26.565	26.286
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		68	66
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	134.409	123.704
Di cui v/parti correlate		81.379	81.379
Crediti vari e altre attività non correnti	8	94	78
Di cui v/parti correlate		-	-
		<b>161.136</b>	<b>150.134</b>
Attività per imposte anticipate	9	-	-
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>161.605</b>	<b>150.466</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	10	91.786	97.424
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		25.268	18.159
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	835	396
Di cui v/parti correlate		-	-
- Crediti vari e altre attività correnti	12	24.433	17.763
Di cui v/parti correlate		6.800	3.091
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	14.130	24.966
Di cui v/parti correlate		14.130	14.966
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1.196	10.079
Di cui v/parti correlate		-	8.084
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>132.380</b>	<b>150.628</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>293.985</b>	<b>301.094</b>

## SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA AL 31 DICEMBRE 2011

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		71.372	71.372
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		43.741	44.918
- Riserva di copertura flussi di cassa		(3.323)	
- Utili ( perdite ) del periodo		(3.410)	(1.177)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>108.380</b>	<b>115.113</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		137.869	148.535
- Debiti finanziari	16	110.976	120.240
- Passività per locazioni finanziarie	16	26.893	28.295
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	17	686	1.481
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.297	12.946
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Debiti vari e altre passività non correnti	19	319	55
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>151.171</b>	<b>163.017</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		23.260	15.836
- Debiti finanziari	20	21.393	14.009
<i>Di cui v/parti correlate</i>		6.543	7.022
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.713	1.673
- Altre passività finanziarie	20	154	154
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		11.174	7.128
- Debiti commerciali	21	2.657	3.122
<i>Di cui v/parti correlate</i>		633	464
- Debiti per imposte correnti		-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	22	8.517	4.006
<i>Di cui v/parti correlate</i>		4.593	342
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>34.434</b>	<b>22.964</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>		-	-
Di natura finanziaria		-	-
Di natura non finanziaria		-	-
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>185.605</b>	<b>185.981</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>293.985</b>	<b>301.094</b>

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO AL 31 DICEMBRE 2011

<b>CONTO ECONOMICO</b>			
(Importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
Ricavi	24	10.432	13.913
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.505	2.479
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.466	1.469
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>11.937</b>	<b>16.392</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(3.078)	(3.375)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(536)	(699)
Costi del personale	27	(2.630)	(3.182)
Altri costi operativi	28	(597)	(646)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(49)	
Accantonamento fondi	29	(120)	(148)
Rilascio fondi	30	1.032	502
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze	31	(5.639)	(9.303)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>905</b>	<b>240</b>
Ammortamenti	32	(179)	(535)
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti			0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(2.694)	(806)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(1.968)</b>	<b>(1.101)</b>
Quota del risultato delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			-
Proventi finanziari	34	3.072	1.411
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.208	981
Oneri finanziari	34	(5.707)	(2.011)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(76)	(80)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(4.603)</b>	<b>(1.701)</b>
Imposte sul reddito del periodo	35	1.193	524
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(3.410)</b>	<b>(1.177)</b>
Altre componenti del conto economico complessivo			
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(3.323)	
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(3.323)</b>	<b>-</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>		<b>(6.733)</b>	<b>(1.177)</b>

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

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva Legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2009	71.372	37.485	8.659	15.933	10.738	(201)	23.367	-	(5.255)	162.098
Destinazione del risultato d'esercizio							(5.255)		5.255	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala					(2.985)					(2.985)
Destinazione a Riserva Legale			5.615				(5.615)			-
Distribuzione dividendo		(19.632)			(10.738)		(12.453)			(42.823)
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(1.177)	(1.177)
Altri utili (perdite) complessivi										-
Totale utili (perdite) complessivi									(1.177)	(1.177)
Saldo al 31 dicembre 2010	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	-	(1.177)	115.113
Destinazione del risultato d'esercizio		(1.177)							1.177	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(3.410)	(3.410)
Altri utili (perdite) complessivi								(3.323)		(3.323)
Totale utili (perdite) complessivi								(3.323)	(3.410)	(6.733)
Saldo al 31 dicembre 2011	71.372	16.676	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(3.323)	(3.410)	108.380

**RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 DICEMBRE 2011**

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2011	31.12.2010
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>10.079</b>	<b>11.668</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		(3.410)	(1.177)
Ammortamenti		179	535
Interessi passivi relativi ai derivati per la componente inefficace		213	
Svalutazione beni in locazione finanziaria			
Svalutazione partecipazioni		2.694	806
Variatione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	(795)	52
Variatione imposte differite			-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	
Variationi del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	(7.125)	(1.654)
<i>Di cui correlate</i>		(3.709)	(1.733)
- Rimanenze nette	37.3	5.638	9.152
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	4.310	(1.808)
<i>Di cui correlate</i>		4.420	419
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	(649)	(1.329)
<b>Totale</b>		<b>1.055</b>	<b>4.577</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	37.6	(2.975)	(1.094)
- Immobilizzazioni materiali		(86)	
- Beni immateriali e costi pluriennali		(304)	
- Beni in locazione finanziaria			
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		74	(202)
- Beni in locazione finanziaria		-	(77)
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variationi perimetro di consolidamento			
<b>Totale</b>		<b>(3.291)</b>	<b>(1.373)</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Variatione netta dei crediti finanziari	37.7	131	(50.380)
<i>Di cui correlate</i>		836	(52.963)
Assunzione nuovi finanziamenti			100.000
Variatione netta dei debiti finanziari	37.8	(6.778)	(11.590)
<i>Di cui correlate</i>		(479)	(805)
Aumento di capitale			
Variatione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			(42.823)
<b>Totale</b>		<b>(6.647)</b>	<b>(4.793)</b>
<b>E) Variatione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>(8.883)</b>	<b>(1.589)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>1.196</b>	<b>10.079</b>

## PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

### 1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

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

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

Al 31.12.2011 IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 66.614.425 azioni pari al 93,334% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani s.p.a. è MI.MO.SE. S.p.a. il cui capitale sociale è posseduto per il 60% dal dott. Massimo Segre e per il 40% dalla dott.ssa Franca Bruna Segre.

### 2. FORMA E CONTENUTO

#### 2.1 Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio della IPI S.p.A. 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. Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative; è stato redatto in conformità agli IFRS a partire dall'esercizio 2006.

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

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

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

Il bilancio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per quegli strumenti finanziari per i quali lo IAS 39 richiede la valutazione al valore equo (fair value).

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

Per ciascuna voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico viene indicato l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente.

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

Il bilancio è disponibile sul sito [www.IPI-spa.com](http://www.IPI-spa.com) e presso la sede della società.

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

## 2.2 Criteri di redazione

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:

<b>Titolo del documento</b>
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 della società.

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

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

### **2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative**

#### Principali decisioni assunte nell'applicazione dei principi contabili

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

#### Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

La redazione del bilancio 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 e 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.

### **2.4 Sintesi dei principali criteri contabili**

#### **ATTIVITA' IMMATERIALI**

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

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente capitalizzate al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono capitalizzate al 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 dalla Società, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita finita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

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

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

	<b>Software e licenze</b>
Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni Licenze ammortizzate 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.

#### **IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI**

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

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

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

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

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

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

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

#### **INVESTIMENTI IMMOBILIARI**

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

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

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

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

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

#### **LEASING**

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

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

#### **PARTECIPAZIONI**

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

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

#### **PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ**

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

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

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

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

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

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

#### **ATTIVITÀ FINANZIARIE**

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al 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 sulla base dello schema seguente:

### *Finanziamenti attivi e crediti finanziari*

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

### **RIMANENZE**

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

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

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

### **CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI**

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

### **DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI**

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

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

## FINANZIAMENTI

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

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

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

## CANCELLAZIONE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE

### Attività finanziarie

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

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

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

### Passività finanziarie

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

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

**PERDITE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE**

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

**Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato**

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

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

**FONDI PER RISCHI E ONERI**

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

## **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 della società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati a conto economico come costo del lavoro. Ad eccezione del fondo TFR, non sussistono piani a benefici definiti.

## **RILEVAZIONE DEI RICAVI**

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

### Vendita di beni

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

### Prestazione di servizi

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

### Interessi

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

### Dividendi

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

## **ONERI FINANZIARI**

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

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

### Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali, tenuto conto dell'adesione delle società controllate al

consolidato fiscale. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle emanate alla data di chiusura di bilancio.

#### Imposte anticipate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

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

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

#### **STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**

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

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

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

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

al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

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

□ *Hedge of a net Investment* – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura di un investimento netto in una gestione estera, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dal patrimonio netto e contabilizzati a conto economico alla dismissione dell'attività estera.

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

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

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

### 3. STAGIONALITA'

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

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.11
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	941	289	-	-	-	1.230
Diritti di licenza, concessioni	1.470	15	-	-	-	1.485
Altre	129		(74)		-	55
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.540</b>	<b>304</b>	<b>(74)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.770</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(941)		-	-	(96)	(1.037)
Diritti di licenza, concessioni	(1.458)		-	-	(12)	(1.470)
Altre	(25)				(11)	(36)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.424)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(119)</b>	<b>(2.543)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(0)	289	-	-	(96)	193
Diritti di licenza, concessioni	12	15	-	-	(12)	15
Altre	104	-	(74)	-	(11)	19
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>116</b>	<b>304</b>	<b>(74)</b>	<b>-</b>	<b>(119)</b>	<b>227</b>

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente.

Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita.

**5. Attività materiali****5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà**

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.11
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	103		-	-	-	103
Altri beni	943	86			-	1.029
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>1.182</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.268</b>
Migliorie su fabbricati	(102)	-	-	-	(21)	(123)
Impianti e macchinari	(43)	-	-	-	(8)	(51)
Altri beni	(821)	-			(31)	(852)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(966)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(60)</b>	<b>(1.026)</b>
Migliorie su fabbricati	34	-	-	-	(21)	13
Impianti e macchinari	60	-	-	-	(8)	52
Altri beni	122	86	-	-	(31)	177
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>216</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(60)</b>	<b>242</b>

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.11
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	499	8	-	-	-	507
Macchine elettroniche d'ufficio	442	78	-	-	-	520
Macchinari e apparecchiature varie	2	-	-	-	-	2
<b>Valore lordo altri beni</b>	<b>943</b>	<b>86</b>	-	-	-	<b>1.029</b>
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(388)	-	-	-	(20)	(408)
Macchine elettroniche d'ufficio	(432)	-	-	-	(11)	(443)
Macchinari e apparecchiature varie	(1)	-	-	-	-	(1)
<b>Fondo amm.to altri beni</b>	<b>(821)</b>	-	-	-	<b>(31)</b>	<b>(852)</b>
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	111	8	-	-	(20)	99
Macchine elettroniche d'ufficio	10	78	-	-	(11)	77
Macchinari e apparecchiature varie	1	-	-	-	-	1
<b>Valore netto altri beni</b>	<b>122</b>	<b>86</b>	-	-	<b>(31)</b>	<b>177</b>

## 6. Partecipazioni

### 6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2011 ammontano ad euro 26.565 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.11
IPI Intermediazione S.r.l.	3.109	-	-	(1.583)	1.526
Montenapo 15 S.p.A.	1.203	389	-	(967)	625
ISI S.r.l.	6.364	-	-	1.511	7.875
Manzoni 44 Srl	10	1.197	-	(884)	323
IPI Servizi S.r.l.	367	1.217	-	(771)	813
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233	-	-	-	15.233
Torino Uno S.r.l.	-	20	-	-	20
ImutuiPI S.r.l.	-	150	-	-	150
<b>Totale partecipazioni in società controllate</b>	<b>26.286</b>	<b>2.973</b>	-	<b>(2.694)</b>	<b>26.565</b>

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	1.498	(1.672)	100%	1.526	1.498	(28)
Montenapo 15 S.p.A.	Torino	1.250	625	(968)	100%	625	625	-
ISI S.r.l.	Torino	410	8.072	1.549	97,56%	7.875	7.875	0
Manzoni 44 Srl	Torino	119	323	(884)	100%	323	323	-
IPI Servizi S.r.l.	Torino	300	813	(776)	100%	813	813	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	15.494	(522)	100%	15.233	15.494	261
Torino Uno S.r.l.	Torino	20	20	-	100%	20	20	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	150	-	100%	150	150	-
<b>Totale</b>		<b>21.785</b>	<b>26.995</b>	<b>(3.273)</b>		<b>26.565</b>	<b>26.798</b>	<b>233</b>

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l. Nel mese di dicembre 2011 sono state costituite Torino Uno S.r.l. (una immobiliare destinata ad essere veicolo di operazioni di sviluppo) e Imtupi S.r.l. (società con oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia destinata – in ottemperanza alle nuove disposizioni di legge - a ricevere il ramo d'azienda relativo a detta attività esercitato attualmente da IPI Intermediazione S.r.l.). Le società neo costituite, non sono ancora operative e chiuderanno il loro primo bilancio il 31.12.2012. Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2011 in base alla percentuale di possesso. Le svalutazioni apportate al valore delle partecipazioni sono rappresentative di perdite durevoli di valore, mentre i ripristini, effettuati nel limite del costo, sono rappresentativi del parziale recupero delle stesse. La società a fine anno ha effettuato interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione Srl, IPI Servizi Srl, Manzoni 44 Srl e Montenapo S.p.A. essenzialmente per la copertura di perdite.

## 6.2 Partecipazioni in società collegate

Al 31 dicembre 2011 ammontano ad euro 68 migliaia e sono così composte:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.11
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	41	-	-	41
Consorzio P.VIL Villastellone	25	2	-	27
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>66</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>68</b>

## 6.3 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.11
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	-	0,052	-	0,052
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>0,005</b>	<b>0,052</b>	<b>-</b>	<b>0,057</b>

## 7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	53.030	42.325	10.705
Credito verso parti correlate	81.379	81.379	-
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>134.409</b>	<b>123.704</b>	<b>10.705</b>

Il credito verso Porta Vittoria S.p.A è 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 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. 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.

La voce crediti verso parti correlate non si è movimentata rispetto al 31.12.2010 e include i finanziamenti attivi erogati nei confronti delle controllate Lingotto 2000 S.p.A. (68.564 mila euro) e ISI S.r.l. (12.815 mila euro) regolati per la parte fruttifera d'interessi al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 150 b.p.

Entrambi i finanziamenti scadono il 31.12.2015 e si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato in parte per le controllate avvenuta lo scorso esercizio. Il finanziamento verso Lingotto 2000 S.p.A. contiene 20 milioni di euro infruttiferi di interessi.

## 8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti vari verso parti correlate	-	-	-
<b>Totale crediti vari verso parti correlate</b>	-	-	-
Depositi cauzionali	94	78	16
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>94</b>	<b>78</b>	<b>16</b>

**9. Attività 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). Per quanto riguarda le perdite 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 quanto riguarda gli immobili non sono al momento determinabili con precisione le tempistiche di realizzazione.

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

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Immobili	91.786	97.424	(5.638)
<b>Totale rimanenze</b>	<b>91.786</b>	<b>97.424</b>	<b>(5.638)</b>

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
Padova	via Uruguay	5.800	Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	13.730	Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	13.730
Napoli	Agnano	1.147	Napoli	Agnano	1.147
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Milano	C.so Magenta 81 - 83	3.336	Milano	C.so Magenta 81 - 83	4.321
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, non è inferiore al loro valore di iscrizione contabile. Gli immobili di Padova, Venezia e Agnano sono detenuti attraverso contratti di leasing finanziario.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 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
<b>Totale</b>	<b>35.885</b>	<b>28.305</b>	<b>7.581</b>	<b>38.478</b>	<b>29.653</b>	<b>8.826</b>
Ratei		301	301		314	314
<b>Totale debiti</b>		<b>28.606</b>	<b>7.882</b>		<b>29.967</b>	<b>9.140</b>
Passività non correnti		26.893			28.294	
Passività correnti		1.713			1.673	
<b>Totale debiti</b>		<b>28.606</b>			<b>29.967</b>	<b>-</b>
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
<b>Totale</b>	<b>35.885</b>	<b>28.305</b>	<b>7.581</b>	<b>38.478</b>	<b>29.653</b>	<b>8.826</b>

Alla data del 31.12.2011 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta; Villastellone; Pavia;

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 80 milioni di euro, il cui realizzo, al fine di ottenere delle migliori condizioni economiche, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

## 11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.505	1.035	470
Fondo svalutazione crediti	(670)	(639)	(31)
<b>Totale terzi</b>	<b>835</b>	<b>396</b>	<b>439</b>
Crediti commerciali controllate	-	-	-
<b>Totale correlate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>835</b>	<b>396</b>	<b>439</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10
Saldo inizio esercizio	639	655
Accantonamenti	120	168
Utilizzi nell'esercizio	(88)	-
Rilascio	(1)	(184)
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>670</b>	<b>639</b>

## 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)	31.12.11	31.12.10	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>696</b>	<b>50</b>	<b>646</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	10	(10)
Scaduti da 30 a 60 giorni	1	3	(2)
Scaduti da 60 a 90 giorni	57	234	(177)
Scaduti da 90 a 120 giorni	26	14	12
Scaduti da oltre 120 giorni	725	724	1
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>809</b>	<b>985</b>	<b>(176)</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>1.505</b>	<b>1.035</b>	<b>470</b>

Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali è stato stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 670 migliaia interamente imputabile ai crediti scaduti.

## 12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti tributari	16.964	14.480	2.484
Crediti vari verso controllate	6.800	3.091	3.709
Crediti vari terzi	47	53	(6)
Ratei e risconti attivi	622	139	483
<b>Totale crediti vari ed altre attività correnti</b>	<b>24.433</b>	<b>17.763</b>	<b>6.670</b>

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
IVA	13.670	12.129	1.541
Credito per saldo IRES	1.789	1.817	(28)
Credito per saldo IRAP	57	197	(140)
Credito per imposta su TFR	36	37	(1)
Credito x Contenzioso non ancora pagato	740	-	740
Ritenute acconto	33	19	14
Credito x Contenzioso Ag. Entrate	639	281	358
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>16.964</b>	<b>14.480</b>	<b>2.484</b>

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.

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
<b>Credito da consolidato fiscale:</b>			
ISI S.r.l.	773	316	457
Lingotto 2000 S.p.A.	1.030	469	561
Lingotto Hotels S.r.l.	14	15	(1)
Lingotto Parking S.r.l.	422	238	184
Manzoni 44 S.r.l.	150	-	150
Montenapo 15 S.p.A.	78	-	78
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>2.467</b>	<b>1.038</b>	<b>1.429</b>
<b>Crediti da consolidato IVA:</b>			
Lingotto Hotels S.r.l.	228	77	151
IPI Servizi S.r.l.	259	67	192
Lingotto Parking S.r.l.	434	146	288
Montenapo 15 S.p.A.	54	-	54
IPI Intermediazione S.r.l.	146	44	102
Lingotto 2000 S.p.A.	1.772	527	1.245
ISI S.r.l.	615	171	444
<b>Totale crediti da consolidato IVA</b>	<b>3.508</b>	<b>1.032</b>	<b>2.476</b>
<b>Credito da ribaltamento costi</b>			
IPI Intermediazione S.r.l.	300	383	(83)
Lingotto Hotels S.r.l.	140	92	48
ISI S.r.l.	16	40	(24)
Lingotto Parking S.r.l.	70	86	(16)
Lingotto 2000 S.p.A.	115	130	(15)
IPI Servizi S.r.l.	168	290	(122)
Montenapo 15 S.p.A.	4	-	4
Manzoni 44 S.r.l.	12	-	12
<b>Totale crediti da ribaltamento costi</b>	<b>825</b>	<b>1.021</b>	<b>(196)</b>
<b>Totale crediti vari correnti verso controllate</b>	<b>6.800</b>	<b>3.091</b>	<b>3.709</b>

L'incremento è relativo alla mancata regolazione dei rapporti tramite c/c di corrispondenza che avverranno nel corso del 2012.

### 13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Interessi su finanziamenti verso controllate	1.151	236	915
C/C di corrispondenza verso controllate	12.963	14.714	(1.751)
Crediti finanziari verso collegate	16	16	-
Credito verso Porta Vittoria S.p.A.	-	10.000	(10.000)
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>14.130</b>	<b>24.966</b>	<b>(836)</b>

Il credito verso Porta Vittoria a seguito dell'accordo di riscadenziamento - già commentato - è stato classificato tra i crediti non correnti.

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	1.253	3.521	(2.268)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	5.993	7.894	(1.901)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	4.579	3.142	1.437
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.138	157	981
<b>Totale C/C di corrispondenza verso controllate</b>	<b>12.963</b>	<b>14.714</b>	<b>(1.751)</b>

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

### 14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Depositi bancari e postali	1.196	10.079	(8.883)
Denaro e valori in cassa	-	-	-
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equi</b>	<b>1.196</b>	<b>10.079</b>	<b>(8.883)</b>

La diminuzione della liquidità è legata ai pagamenti dei maggiori oneri finanziari e delle quote capitale dei mutui in essere oltre che all'assorbimento di cassa della gestione ordinaria. Il saldo dei Conti correnti bancari è comprensivo delle competenze maturate a fine esercizio.

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

## 15. Patrimonio netto

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

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione I-F-R-S	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2009</b>	71.372	37.485	8.659	15.933	10.738	(201)	23.367	-	(5.255)	162.098
Destinazione del risultato d'esercizio							(5.255)		3.235	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Irala					(2.985)					(2.985)
Destinazione a Riserva Legale			5.615				(5.615)			-
Distribuzione dividendo		(19.632)			(10.738)		(12.453)			(42.823)
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(1.177)	(1.177)
Altri utili (perdite) complessivi										-
Totale utili (perdite) complessivi									(1.177)	(1.177)
<b>Saldo al 31 dicembre 2010</b>	71.372	17.853	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	-	(1.177)	115.113
Destinazione del risultato d'esercizio									1.177	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Irala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									(3.410)	(3.410)
Altri utili (perdite) complessivi								(3.323)		(3.323)
Totale utili (perdite) complessivi								(3.323)	(3.410)	(6.733)
<b>Saldo al 31 dicembre 2011</b>	71.372	16.676	14.274	15.933	(2.985)	(201)	44	(3.323)	(3.410)	108.380

La Riserva legale è pari al quinto del capitale sociale.

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Legge n.72 del 19 marzo 1983	2.220	2.220	-
Legge n.413 del 30 dicembre 1991	13.713	13.713	-
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>15.933</b>	<b>15.933</b>	-

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

La **Riserva copertura flussi di cassa** per euro 3.323 migliaia è stata costituita nel 2011 per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

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

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	71.372.233	-	-	-	-
<b>Riserve di capitale</b>					
Riserva da sovrapprezzo azioni	16.676.388	A,B,C	16.676.388	1.176.803	19.632.837
<b>Riserve di utili</b>					
Riserva legale	14.274.447	B	-	-	-
Riserva straordinaria	(2.985.222)	-	(2.985.222)	-	10.737.580
Riserva da conversione IFRS	(201.000)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(3.323.391)	-	(3.323.391)	-	-
Riserve di rivalutazione	15.932.622	A,B,C	15.932.622	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	43.294	A,B,C	43.294	24.695.377	12.452.923
<b>Totali</b>	<b>111.789.371</b>		<b>26.343.691</b>	<b>25.872.180</b>	<b>42.823.340</b>
Quota non distribuibile					
Quota distribuibile			32.652.304		

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

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 nella tabella "Informazioni agli Azionisti" indicata all'inizio della Relazione. Obiettivo primario della gestione del capitale della società è garantire che sia mantenuto un adeguato rating creditizio e adeguati livelli degli indicatori di capitale. Per mantenere o adeguare la struttura del capitale la società può adeguare i dividendi pagati agli azionisti, rimborsare il capitale o emettere nuove azioni.

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### 16. Passività finanziarie non correnti

#### 16.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.11
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	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 delle Marche (scad. 28/10/2012)	4.343		(814)	(3.529)	-
Strumenti derivati	-	3.536			3.536
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>120.240</b>	<b>3.536</b>	<b>(3.408)</b>	<b>(9.392)</b>	<b>110.976</b>

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 sia lo strumento derivato ( collar) relativo sulla sola capofila.

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 registrata 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" e presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

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

## 16.2 Passività per locazioni finanziarie

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

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

(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			(92)	950
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>28.295</b>	-	-	<b>(1.402)</b>	<b>26.893</b>

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventuazione	Utilizzi	31.12.11
TFR	921	-	12	16		(419)	530
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>921</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>16</b>		<b>(419)</b>	<b>530</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	(382)	-	-
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(382)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fondo premi fedeltà	64	2	1	1		-	68
Fondo premi anzianità	114	2	1	(1)		(28)	88
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>178</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28)</b>	<b>156</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>1.481</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>(382)</b>	<b>(447)</b>	<b>686</b>

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:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2008 distinte per sesso

	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 (i)	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	-	4	4
Oneri finanziari	13	2	15
(Utili)/perdite attuariali	16	(1)	15
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>34</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 15 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

### 18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incr.	Utilizzi	Proventizzaz	Altre variaz.	31.12.11	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
M1 - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	(201)	-	-	-	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(201)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cause legali	650	-	-	(448)	-	202	202	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095	-	-	-	-	12.095	12.095	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>12.745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(448)</b>	<b>-</b>	<b>12.297</b>	<b>12.297</b>	<b>-</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>12.946</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(649)</b>	<b>-</b>	<b>12.297</b>	<b>12.297</b>	<b>-</b>

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

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.

Il fondo "altri rischi" accoglie prevalentemente:

- 1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nei contenziosi con soggetti diversi per contenziosi radicati negli esercizi precedenti e relativi all'attività della società;
- 2) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.095 migliaia di euro si riferisce:
  - per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale (ex Frala);
  - per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
  - per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di verifiche dell' Agenzia delle Entrate;
  - per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;

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

## 19. Debiti vari e altre passività non correnti

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

(migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Depositi cauzionali	38	55	(17)
Incentivi all'esodo	281	-	281
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>319</b>	<b>55</b>	<b>(17)</b>

## PASSIVITA' CORRENTI

### 20. Passività finanziarie correnti

#### 20.1 Debiti finanziari correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
C/C di corrispondenza verso controllate	6.543	7.022	(479)
Debiti finanziari verso terzi	483	758	(275)
Debiti finanziari verso banche	14.363	6.229	8.134
Debiti finanziari per carte di credito	4	-	4
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>21.393</b>	<b>14.009</b>	<b>7.384</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.044	4.075	(2.031)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	-	602	(602)
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.	794	1.211	(417)
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	1.521	946	575
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	2.184	188	1.996
<b>Totale debiti finanziari correnti verso controllate</b>	<b>6.543</b>	<b>7.022</b>	<b>(479)</b>

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

I debiti finanziari verso terzi vengono di seguito dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Pagamenti	Compensazione	31.12.11
Tikal S.p.A. in liquidazione	483	-	-	483
Editori PerLa Finanza S.p.A.	275	(275)	-	-
<b>Totale debiti finanziari correnti verso terzi</b>	<b>758</b>	<b>(275)</b>	<b>-</b>	<b>483</b>

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Riclass.	31.12.11
Banca Popolare di Novara pool(scad. 30/11/2025)	5.468	264	(5.468)	-	5.353	5.617
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) a breve	761	-	(761)	-	510	510
Banca delle Marche (scad. 28/10/2012)	-	-	-	-	3.529	3.529
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito	-	4.707	-	-	-	4.707
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>6.229</b>	<b>4.971</b>	<b>(6.229)</b>	<b>-</b>	<b>9.392</b>	<b>14.363</b>

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 e relative al piano di ammortamento in vigore al 31.12.2011.

## 20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.10	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	115	13	(106)	92	114
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>1.673</b>	<b>302</b>	<b>(1.664)</b>	<b>1.402</b>	<b>1.713</b>

### 20.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2011 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.10	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.11
Debiti finanziari Equitalia S.p.A.	154	-	-	-	154
<b>Totale altre passività finanziarie correnti</b>	<b>154</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>154</b>

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

### 21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2011 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.934	2.568	(634)
Acconti	90	90	-
<b>Totale debiti comm.li terzi</b>	<b>2.024</b>	<b>2.658</b>	<b>(634)</b>
Debiti commerciali controllate	422	218	204
Debiti commerciali collegate	128	126	2
Debiti commerciali correlate	83	120	(37)
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>633</b>	<b>464</b>	<b>169</b>
<b>Totale debiti comm.li</b>	<b>2.657</b>	<b>3.122</b>	<b>(465)</b>

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	108	61	47
IPI Intermediazione S.r.l.	181	95	86
Lingotto Hotels S.r.l.		1	(1)
Lingotto 2000 S.p.A.	133	61	72
<b>Totale debiti commerciali verso controllate</b>	<b>422</b>	<b>218</b>	<b>204</b>
Scoc. Consortile Geslotto 6 in liquidazione	90	90	-
Consorzio PI.VIL		36	(36)
<b>Totale debiti commerciali verso collegate</b>	<b>90</b>	<b>126</b>	<b>(36)</b>
Studio Segre	121	120	1
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>633</b>	<b>464</b>	<b>169</b>

Dei debiti commerciali terzi, ne risultano euro 682 migliaia in contestazione (circa euro 1.232 migliaia nel 2010).

Sono in corso le opportune azioni di tutela.

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90 giorni circa.

**22. Debiti vari e altre passività correnti**

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti tributari	855	208	647
Debiti vari verso controllate	4.593	342	4.251
Debiti vs istituti di previdenza sociale	103	128	(25)
Debiti diversi	1.952	2.879	(927)
Ratei e risconti passivi	1.014	449	565
<b>Totale debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>8.517</b>	<b>4.006</b>	<b>4.511</b>

La voce "debiti tributari" pari a euro 855 migliaia al 31 dicembre 2011 è riferita sostanzialmente al debito residuo del 50% del contenzioso con l'Agenzia delle entrate e notificato. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

La voce "Debiti vari verso controllate" è composta da debiti per adesione al consolidato fiscale, per adesione al consolidato IVA (attivo a partire dal 1° gennaio 2007) e da altri debiti così come risulta dal seguente prospetto:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
<b>Debito da consolidato fiscale:</b>			
IPI Intermediazione S.r.l.	123	67	56
Lingotto Hotels S.r.l.	1	-	1
ISI S.r.l.	1	-	1
Lingotto 2000 S.p.A.	1	-	1
Manzoni 44 S.r.l.	1	-	1
<b>Totale debiti da consolidato fiscale</b>	<b>127</b>	<b>67</b>	<b>60</b>
<b>Debiti da consolidato IVA:</b>			
Montenapo 15 S.p.A.	3.493	-	3.493
IPI Intermediazione S.r.l.	181	91	90
Lingotto 2000 S.p.A.	244	34	210
Lingotto Parking S.r.l.	1	-	1
IPI Servizi S.r.l.	19	7	12
ISI S.r.l.	36	19	17
Lingotto Hotels S.r.l.	492	124	368
<b>Totale debiti da consolidato IVA</b>	<b>4.466</b>	<b>275</b>	<b>4.191</b>
<b>Totale debiti vari correnti verso controllate</b>	<b>4.593</b>	<b>342</b>	<b>4.251</b>

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti verso personale dipendente	225	238	(13)
Debiti verso organi sociali	61	836	(775)
Debiti verso azionisti	38	65	(27)
Caparre acquisto immobili	320	425	(105)
Anticipazioni	1.236	1.244	(8)
Altri	72	71	1
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>1.952</b>	<b>2.879</b>	<b>(927)</b>

La voce "anticipazioni" (euro 1.244 migliaia al 31 dicembre 2010), si riferisce prevalentemente alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da CIEI per la Spilamberto Green Village S.p.A. da riconoscere alla stessa a ultimazione di opere di bonifica

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2011 sono pari a euro 225 migliaia (euro 238 migliaia nel 2010) e recepiscono lo stanziamento per ferie.

### 23. Composizione attività e passività 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 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		
	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
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	148.539			14.130	134.409	148.539
Crediti commerciali	835			835		835
Altri crediti (*)	3.238			3.144	94	3.238
Disponibilità liquide	1.196			1.196		1.196
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>153.808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.305</b>	<b>134.503</b>	<b>153.808</b>
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari		157.593	3.536	23.260	137.869	161.129
Debiti commerciali		2.657		2.657		2.657
Altri debiti (*)		6.864		6.545	319	6.864
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>167.114</b>	<b>3.536</b>	<b>32.462</b>	<b>138.188</b>	<b>170.650</b>

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

31 dicembre 2010 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		
	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
<b>ATTIVITA'</b>						
Crediti finanziari	148.670			24.966	123.704	148.670
Crediti commerciali	396			396		396
Altri crediti (*)	3.222			3.144	78	3.222
Disponibilità liquide	10.079			10.079		10.079
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>162.367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.585</b>	<b>123.782</b>	<b>162.367</b>
<b>PASSIVITA'</b>						
Debiti finanziari		164.371		15.836	148.535	164.371
Debiti commerciali		3.122		3.122		3.122
Altri debiti (*)		2.946		2.891	55	2.946
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>170.439</b>	<b>0</b>	<b>21.849</b>	<b>148.590</b>	<b>170.439</b>

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

**24. Ricavi**

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Affitti attivi	3.141	3.245	(104)
Vendita immobili	6.888	10.320	(3.432)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	195	153	42
Recupero spese	208	195	13
<b>Totale ricavi</b>	<b>10.432</b>	<b>13.913</b>	<b>(3.481)</b>

**25. Altri proventi**

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Recupero spese per affitti	7	5	2
Maggior credito transazione Risanamento	-	993	(993)
Altri proventi infragruppo	1.466	1.469	(3)
Altri ricavi	32	12	20
<b>Totale altri proventi</b>	<b>1.505</b>	<b>2.479</b>	<b>(974)</b>

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

**26. Acquisti di materiali e servizi esterni**

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Spese societarie	654	681	(27)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	291	378	(87)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	329	799	(470)
Locazioni passive	164	169	(5)
Utenze e altre spese	371	303	68
Manutenzioni	180	122	58
Noleggi	186	96	90
Spese condominiali	481	522	(41)
Altre consulenze e prestazioni	25	22	3
Assicurazioni	79	80	(1)
Pubblicità e promozione	187	89	98
Materie di consumo	26	34	(8)
Prestazioni sistemistiche	19	42	(23)
Commissioni bancarie	86	38	48
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>3.078</b>	<b>3.375</b>	<b>(297)</b>

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	280	308	(28)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	120	107	13
Compensi alla società di revisione	66	45	21
Altre spese societarie	188	221	(33)
<b>Totale spese societarie</b>	<b>654</b>	<b>681</b>	<b>(27)</b>

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

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	131	134	(3)
Lingotto 2000 S.p.A.	164	262	(98)
IPI Intermediazione S.r.l.	107	153	(46)
Lingotto Hotels S.r.l.	34	25	9
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso controllate</b>	<b>436</b>	<b>574</b>	<b>(138)</b>
Studio Segre	100	125	(25)
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso correlate</b>	<b>536</b>	<b>699</b>	<b>(163)</b>

## 27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Stipendi	1.727	2.182	(455)
Oneri Sociali	651	686	(35)
Quota TFR e altri fondi del personale	123	180	(57)
Altri costi del personale	129	134	(5)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>2.630</b>	<b>3.182</b>	<b>(552)</b>

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 (invariato rispetto al 2010), di compensi di 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.

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

	2011	2010	Variazione
Dirigenti	8	8	-
Impiegati/Quadri	18	19	(1)
Operai		-	-
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>(1)</b>

## 28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
ICI	283	294	(11)
Imposte di registro	76	46	30
Altre imposte indirette	108	146	(38)
<b>Imposte indirette</b>	<b>467</b>	<b>486</b>	<b>(19)</b>
Oneri diversi di gestione	130	160	(30)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>597</b>	<b>646</b>	<b>(49)</b>

Le variazioni sono sostanzialmente relative alle incorporazioni.

## 29. Accantonamento fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	-	1	(1)
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	120	147	(27)
<b>Totale Accantonamento fondi</b>	<b>120</b>	<b>148</b>	<b>(28)</b>

Per maggiori informazioni si rinvia alla nota 19.

## 30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	(1)	(4)	3
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(649)	(498)	(151)
Proventizzazione fondi integrativi TFR	(382)	-	(382)
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>(1.032)</b>	<b>(502)</b>	<b>(530)</b>

Con riferimento alla proventizzazione di fondi rischi ed oneri pari a euro 649 migliaia, si rinvia alla nota 18.

## 31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Vendita immobili	5.639	9.303	(3.664)
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>5.639</b>	<b>9.303</b>	<b>(3.664)</b>

La variazione è relativa alle vendite di alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta.

## 32. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	119	43	76
Ammortamenti attività materiali di proprietà	60	53	7
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	439	(439)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>179</b>	<b>535</b>	<b>(356)</b>

Gli immobili condotti in leasing sono stati riclassificati nell'esercizio 2010 tra le rimanenze di magazzino.

**33. Ripristini/svalutazioni di valore di attività non correnti**

(migliaia di euro)	2.011	2010	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(771)	(429)	(342)
IPI Intermediazione S.r.l.	(1.583)	(812)	(771)
Montenapo 15 S.p.A.	(967)	(5)	(962)
ISI S.r.l.	1.511	774	737
Manzoni 44 S.r.l.	(884)	(334)	(550)
<b>Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti</b>	<b>(2.694)</b>	<b>(806)</b>	<b>(1.888)</b>

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in IPI Servizi S.r.l, IPI Intermediazione S.r.l., Montenapo 15 S.p.A. e Manzoni 44 S.r.l. a seguito delle perdite realizzate nel 2011 da dette controllate, ritenute perdite durevoli di valore, e considera il ripristino di valore della partecipazione in ISI S.r.l..

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

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.814	765	1.049
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	394	147	247
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	-	69	(69)
Interessi banche	51	1	50
Interessi terzi	813	429	384
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>3.072</b>	<b>1.411</b>	<b>1.661</b>

L'aumento dei proventi finanziari è legato all'andamento dell'euribor e per gli interessi terzi anche alle migliori condizioni di spread ottenute nel corso dell'anno. Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti concessi alle normali condizioni di mercato e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse Euribor (1 mese/3 mesi) + spread 1,5 %.

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

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Montenapo 15 S.p.A.	-	-	-
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
ISI S.r.l.	379	27	352
Manzoni 44 S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	1.435	738	697
<b>Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate</b>	<b>1.814</b>	<b>765</b>	<b>1.049</b>
Lingotto Hotels S.r.l.	20	1	19
ISI S.r.l.	79	39	40
Montenapo 15 S.p.A.	4	-	4
IPI Servizi S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	90	91	(1)
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l.	201	16	185
<b>Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>394</b>	<b>147</b>	<b>247</b>
Banca Intermobiliare	-	69	(69)
<b>Totale proventi finanziari altre correlate</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>(69)</b>
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>2.208</b>	<b>981</b>	<b>1.227</b>

### 34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	76	80	(4)
Interessi leasing finanziari	1.039	863	176
Interessi relativi alla valutazione al fair value del derivato di copertura	213	-	213
Interessi su finanziamenti bancari	4.355	1.035	3.320
Altri	24	33	(9)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>5.707</b>	<b>2.011</b>	<b>3.696</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
ISI S.r.l.	-	4	(4)
Montenapo 15 S.p.A.	8	13	(5)
IPI Intermediazione S.r.l.	35	37	(2)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	13	(13)
IPI Servizi S.r.l.	9	11	(2)
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	24	2	22
<b>Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>(4)</b>
Tikal Plaza S.A.	-	-	-
<b>Totale intrnessi passivi altre correlate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>(4)</b>

L'aumento è da ricondurre all'andamento dei tassi, ai maggiori interessi pagati sul contratto derivato e al fatto che il mutuo di 100 milioni di euro nei confronti di Banca Popolare di Novara ( Capofila) fu sottoscritto a fine

2010. Tra gli oneri sono compresi 213 mila euro relativi alla parte inefficace del derivato di copertura come già spiegato alla nota 16.1.

### 35. Imposte sul reddito del periodo

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

(migliaia di euro)	2011	2010	Differenza
IRES	(1.237)	(1.039)	(198)
IRAP	107	106	1
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>(1.130)</b>	<b>(933)</b>	<b>(197)</b>
Imposte relative ad esercizi precedenti	(63)	409	(472)
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>(1.193)</b>	<b>(524)</b>	<b>(669)</b>

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

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

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 16.1. e 15.

### 37. Dettagli Rendiconto Finanziario

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	686	1.481	(795)
<b>Totale TFR e altri fondi relativi al personale</b>	<b>686</b>	<b>1.481</b>	<b>(795)</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti commerciali	835	396	(439)
<i>di cui parti correlate</i>		-	-
Crediti vari correnti	24.433	17.763	(6.670)
<i>di cui parti correlate</i>	6.800	3.091	(3.709)
Crediti vari non correnti	94	78	(16)
<i>di cui parti correlate</i>			-
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>25.362</b>	<b>18.237</b>	<b>(7.125)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<b>6.800</b>	<b>3.091</b>	<b>(3.709)</b>

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Rimanenze	91.786	97.424	5.638
<b>Totale rimanenze</b>	<b>91.786</b>	<b>97.424</b>	<b>5.638</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Debiti commerciali	2.657	3.122	(465)
<i>di cui parti correlate</i>	633	464	169
Debiti vari correnti	8.517	4.006	4.511
<i>di cui parti correlate</i>	4.593	342	4.251
Debiti per imposte		-	-
Debiti vari non correnti	319	55	264
<b>Totale debiti commerciali e vari</b>	<b>11.493</b>	<b>7.183</b>	<b>4.310</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<b>5.226</b>	<b>806</b>	<b>4.420</b>

37.5 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	12.297	12.946	(649)
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>12.297</b>	<b>12.946</b>	<b>(649)</b>

La differenza è data dalla proventizzazione di alcuni fondi a seguito dell'esito positivo dei contenziosi per i quali erano stati costituiti.

37.6 La variazione di 2.803 migliaia di euro è relativa alle ricapitalizzazioni effettuate nell'esercizio.

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

(in migliaia di euro)	31.12.11	31.12.10	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti	134.409	123.912	(10.497)
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	81.379	81.379	-
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	14.130	24.758	10.628
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	14.130	14.966	836
<b>Totale crediti finanziari</b>	<b>148.539</b>	<b>148.670</b>	<b>131</b>
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<b>95.509</b>	<b>96.345</b>	<b>836</b>

37.8 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	26.893	28.295	(1.402)
Passività per locazioni finanziarie correnti	1.713	1.673	40
Debiti finanziari non correnti	107.440	120.240	(12.800)
Debiti finanziari correnti	21.393	14.009	7.384
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>6.543</i>	<i>7.022</i>	<i>(479)</i>
Altre passività finanziarie correnti	154	154	-
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>157.593</b>	<b>164.371</b>	<b>(6.778)</b>
<i>di cui parti controllate e correlate</i>	<i>6.543</i>	<i>7.022</i>	<i>(479)</i>

La variazione non tiene conto di 3.536 migliaia di euro relativi al fair value del contratto derivato al 31.12.2011 in quanto non collegato a flussi di cassa.

Il significativo incremento registrato nella voce deriva dall'assunzione del finanziamento di 100 milioni di euro verso Banca Popolare di Novara, al netto dei rimborsi effettuati nel periodo.

## 38. IMPEGNI E RISCHI

### 38.1 Garanzie prestate

(in migliaia di euro)	2011	2010
<b>Garanzie prestate</b>		
Fidejussioni a favore di terzi	-	-
Patronage a Controllate	30.300	30.300
Fidejussioni a favore di Controllate	82.500	82.500
<b>Totale</b>	<b>112.800</b>	<b>112.800</b>
<b>Garanzie reali</b>		
Pegni	17.264	17.264
Ipoteca	42.344	48.322
<b>Totale Garanzie</b>	<b>59.608</b>	<b>65.586</b>
<b>Impegni</b>		

Le Garanzie prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco (ex Banca Popolare di Lodi) a garanzia della linea di credito dalla stessa rilasciata alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alle lettere di patronage rilasciate a banche nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l e Lingotto Hotels S.r.l.

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

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 Via Magenta a Milano.

### 39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono all'esercizio 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 proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2011	500	(107)		(35)	448	(485)		(2.044)
	2010	495	(153)	-	(37)	428	(253)		(4.076)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2011	218	(34)	19		391	(493)	1.138	
	2010	121	(25)	1	(13)	182	(125)	157	(601)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2011	392	(131)		(9)	427	(128)		(1.521)
	2010	484	(134)	-	(11)	357	(68)	-	(946)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2011	27		458		1.404	(37)	17.591	
	2010	64		66	(4)	528	(19)	15.984	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2011	189	(213)	1.435	(24)	2.917	(378)	69.518	(2.184)
	2010	183	(262)	738	(2)	1.126	(95)	68.771	(188)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2011	116		91		926	-	1.253	
	2010	116		91		470	-	3.521	-
IPI S.p.A./Montenapo 15 S.p.A.	2011	6		4	(8)	136	(3.493)		(794)
	2010	6			(13)	-	-		(1.211)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2011	18		201		161	(1)	5.993	
	2010			16		-	-	7.894	
<b>TOTALE CONTROLLATE</b>	2011	1.466	(485)	2.208	(76)	6.800	(5.015)	95.493	(6.543)
	2010	1.469	(574)	912	(80)	3.091	(560)	96.327	(7.022)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2011						(90)		16
	2010						(90)		16
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2011								
	2010						(36)		
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2011	-		-		-	-	-	-
	2010	-		69		-	-	8.084	
IPI S.p.A./Studio Segre	2011		(100)				(121)		
	2010		(125)				(120)		
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	2011	-	(100)	-	-	-	(211)	16	-
	2010	-	(125)	69	-	-	(246)	8.100	-
<b>TOTALE CORRELATE</b>	2011	1.466	(585)	2.208	(76)	6.800	(5.226)	95.509	(6.543)
	2010	1.469	(699)	981	(80)	3.091	(806)	104.427	(7.022)

Nell'esercizio sono venute meno le ragioni per considerare il consorzio PI.VIL parte correlata.

## **Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate**

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2011 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

## **40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI**

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

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

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

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

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

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 della società sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2011	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti finanziari verso terzi	4.170	5.217	20.476	96.117	125.980
Debiti locazioni finanziarie		1.713	6.296	20.597	28.606
Debiti commerciali terzi	2.024				2.024
Debiti commerciali verso correlate	83				83
Altri debiti (*)	1.952				1.952
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>8.229</b>	<b>6.930</b>	<b>26.772</b>	<b>116.714</b>	<b>158.645</b>
<b>ATTIVITA'</b>					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi			53.030		53.030
Crediti commerciali terzi	809	696			1.505
Fsc					(670)
Altri crediti terzi (*)	47		94		141
Disponibilità liquide	1.196				1.196
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>2.068</b>	<b>696</b>	<b>53.124</b>	<b>-</b>	<b>55.218</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2011</b>	<b>(6.161)</b>	<b>(6.234)</b>	<b>26.352</b>	<b>(116.714)</b>	<b>(103.427)</b>

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2010	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
<b>PASSIVITA'</b>					
Debiti finanziari verso terzi	909	6.324	44.360	75.788	127.381
Debiti locazioni finanziarie		1.674	6.024	22.270	29.968
Debiti commerciali terzi	2.844	84			2.658
Debiti commerciali verso correlate	126				126
Altri debiti (*)	1.740				1.740
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>5.619</b>	<b>8.082</b>	<b>50.384</b>	<b>98.058</b>	<b>161.873</b>
<b>ATTIVITA'</b>					
Crediti finanziari verso correlate	16				16
Crediti finanziari verso terzi		10.015	42.310		52.325
Crediti commerciali terzi	985	50			1.035
Fsc					(639)
Altri crediti terzi (*)	131				131
Disponibilità liquide	10.079				10.079
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>11.211</b>	<b>10.065</b>	<b>42.310</b>	<b>-</b>	<b>62.947</b>
<b>Esposizione netta al 31 dicembre 2010</b>	<b>5.592</b>	<b>1.983</b>	<b>(8.074)</b>	<b>(98.058)</b>	<b>(98.926)</b>

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

I debiti scaduti al 31.12.2011 comprendono 682 migliaia di euro di debiti in contestazione ( 1.289 migliaia di euro al 31.12.2010)

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e

tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze. Nel corso dell'esercizio si sono finalizzate alcune operazioni già commentate che hanno visto l'estinzione di debiti a breve termine e il riposizionamento a medio lungo termine dell'indebitamento finanziario.

Si segnala che la posizione netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2011 comparata con il 2010 è la seguente:

### Posizione Finanziaria

(migliaia di euro)	31.12.2011	31.12.2010
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	1.196	10.079
- di cui v/parti correlate	-	8.084
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	1.196	10.079
E. Crediti finanziari correnti	14.130	24.966
- di cui v/parti correlate	14.130	14.966
- di cui v/terzi	-	10.000
F. Debiti bancari correnti	(8.236)	-
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(7.839)	(7.901)
H. Altri debiti finanziari correnti	(7.185)	(7.935)
- di cui v/parti correlate	(6.543)	(7.022)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(23.260)	(15.836)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(7.934)	19.209
K. Debiti bancari non correnti	(110.976)	(120.240)
L. Crediti finanziari non correnti	134.409	123.704
- di cui v/parti correlate	81.379	81.379
M. Altri debiti non correnti	(26.893)	(28.295)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(3.460)	(24.831)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(11.394)	(5.622)

Il peggioramento è sostanzialmente riconducibile all'indebitamento relativo alla valutazione al fair value dei derivati di copertura rischio tassi di interesse e ai maggiori oneri finanziari.

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

### 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.

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2010.

*(dati in euro/000)*

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	50.435	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	122.863	
D) RATEI E RISCONTI	3	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>173.301</b>	
A) PATRIMONIO NETTO		61.867
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		-
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		111.434
E) RATEI E RISCONTI		-
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>173.301</b>
<b>GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI</b>		<b>62.467</b>

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		838
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	(2.133)	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		222
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(412)	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		2.547
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(237)	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>825</b>	

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

**Allegato 1**

*Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti*

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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