

"IPI S.p.A."

Sede Torino, via Nizza n. 262/59

Capitale sociale euro 82.078,066,00 i.v.

Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale n. 02685530012

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 24 APRILE 2019

* * * * *

Il ventiquattro aprile duemiladiciannove, in Torino, presso la sede legale della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 11,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 37 del 28 marzo 2019, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

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

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale la Dr.ssa Noemi MONDO.

Informa che è funzionante un sistema di registrazione dello svolgimento dell'Assemblea al fine di agevolare la stesura del verbale della riunione e che sono presenti in sala alcuni collaboratori per motivi di servizio.

Comunica che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al presente verbale sotto la lettera "A" per costituirne parte integrante e sostanziale; dallo stesso potranno essere desunti i dati concernenti l'Azionista, l'eventuale soggetto da questi delegato a

partecipare ai lavori, nonché i partecipanti in qualità di creditori pignoratizi o usufruttuari.

Per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constare alla Presidenza e al Segretario.

Fa presente che, dalle risultanze del libro soci, la Società è controllata con numero 77.797.567 azioni ordinarie pari al 94,785% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 10 novembre 2017 erano n. 332.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti: l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e il Consigliere Sig.ra Ester LAMBERTO.

Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luca ASVISIO, Presidente, e Dr. Luigi NANI, Sindaco effettivo.

Comunica che hanno giustificato la propria assenza i Consiglieri Signori: Avv. Carlo PAVESIO e Dr. Claudio RECCHI, nonché il Sindaco effettivo Dr.ssa Emanuela CONGEDO.

Partecipa altresì all'Assemblea il Dr. Roberto BIANCHI della Società di Revisione KPMG S.p.A.

A seguito del quesito posto dall'Azionista Dr. Marco BAVA in merito alla giustificazione dei Consiglieri e del Sindaco assenti, il Presidente comunica che gli stessi non hanno potuto partecipare alla presente Assemblea per concomitanti impegni, alcuni dei quali fuori Torino.

Prosegue quindi informando che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 82.078.066,00 rappresentato da n. 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 cadauna.

Chiede a chi fosse eventualmente carente di legittimazione al voto ai sensi di legge di farlo presente.

Nessuno avendo significato un proprio impedimento, dichiara che si è proceduto alla verifica della identità e della legittimazione all'esercizio dei diritti di voto in capo ai partecipanti all'Assemblea a sensi di legge e che sono presenti in proprio o per delega Azionisti

rappresentanti n. 77.800.201 azioni con diritto di voto pari al 94,788% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che invita il Segretario a verbalizzare, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto e atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente informa preliminarmente che nel fascicolo di bilancio consegnato a tutti gli intervenuti e allegato al presente verbale sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale, insieme alla relazione sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2018 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e significativa informazione agli Azionisti.

Passa quindi alla trattazione del punto 1) all'ordine del giorno: *"Bilancio al 31 dicembre 2018. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative"* e chiede all'Assemblea se è d'accordo a che venga omessa la lettura della relazione sulla gestione del bilancio separato, procedendo ad una più generale illustrazione dell'andamento del Gruppo e dando invece integrale lettura della proposta di destinazione del risultato d'esercizio.

Non avendo alcuno manifestato la propria contrarietà, il Presidente dà lettura della proposta di delibera, riportata alla pagina 66 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito integralmente si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

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

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO il quale ricorda

che la Relazione del Collegio Sindacale è contenuta nel fascicolo di Bilancio consegnato a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente ringrazia il Collegio Sindacale e cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come nel bilancio al 31 dicembre 2018, considerando IPI una "investment property" coerentemente con l'attività svolta, gli immobili classificati quali "Investimenti immobiliari" (cioè gli immobili non strumentali e quelli destinati alla vendita a breve) siano stati valutati al "fair value" o "valore di mercato" secondo il principio contabile internazionale IAS 40. Gli immobili strumentali e in corso di sviluppo o trasformazione sono stati invece mantenuti in bilancio al costo.

Tale impostazione ha fatto emergere le plusvalenze latenti per gli immobili già classificati nel bilancio d'esercizio 2017 come investimenti immobiliari ma che erano valutati al costo. Tale plusvalore di € 22,9 milioni, al netto delle imposte differite, è stato iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2018 come riserva di patrimonio netto. Per gli immobili non strumentali e in trasformazione, classificati come investimenti immobiliari, l'effetto a conto economico della valutazione al fair value è positivo di € 6,4 milioni.

Conseguentemente, al fine di poter effettuare un confronto omogeneo tra i dati di bilancio 2018 e i dati di bilancio 2017, quest'ultimo è stato rideterminato applicando i medesimi principi contabili di valutazione sopra esplicitati.

Ciò premesso informa che il bilancio dell'esercizio 2018 del Gruppo IPI chiude con un utile di € 1,1 milioni, in crescita rispetto all'utile del 2017 non rideterminato di € 0,6 milioni e in diminuzione rispetto all'utile rideterminato di € 1,4 milioni.

Fornisce quindi i principali dati economico-patrimoniali e finanziari consolidati al 31 dicembre 2018.

Il Gruppo IPI ha conseguito nella gestione ordinaria dell'esercizio 2018 ricavi e proventi per € 46 milioni (€ 44 milioni nel 2017 rideterminato), un margine operativo lordo (EBITDA) di

€ 10,9 milioni (€ 2,6 milioni nel 2017 rideterminato) e un risultato operativo (EBIT) di € 8,6 milioni (€ 1 milione nel 2017 rideterminato).

Evidenzia come nel valore relativo alle vendite di immobili non siano stati considerati, in applicazione dei principi contabili adottati, gli appartamenti di Palazzo Novecento e di Palazzo Lagrange, di complessivi circa € 23 milioni, in quanto i rogiti di compravendita stipulati nel 2018 erano condizionati alla mancata prelazione ai sensi di legge da parte dello Stato e degli enti territoriali aventi diritto, trattandosi di beni vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. La condizione sospensiva si è verificata nel corso del corrente esercizio e, conseguentemente, le vendite saranno rilevate come valore della produzione e margine nel bilancio al 31 dicembre 2019.

Precisa come il risultato consolidato complessivo dell'esercizio 2018, tenendo conto dell'effetto dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, sia un utile di € 1,3 milioni (utile di € 1,2 milioni nell'esercizio 2017 rideterminato). I derivati di copertura hanno contribuito negativamente al risultato complessivo al 31 dicembre 2018, peggiorandolo per € 0,2 milioni; le rivalutazioni delle passività nette per benefici definiti hanno inciso positivamente per € 0,4 milioni.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2018 per € 295,8 milioni, rispetto a € 248,7 milioni del corrispondente periodo del 2017 non rideterminato ed € 280 milioni dell'esercizio 2017 rideterminato.

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

L'indebitamento finanziario è di € 185,5 milioni al 31 dicembre 2018, rispetto a € 181,6 milioni

nel corrispondente periodo del 2017, con un peggioramento di € 3,9 dovuto agli investimenti effettuati nel corso dell'esercizio.

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è negativa per € 171 milioni, in peggioramento rispetto a un valore negativo di € 161,4 milioni del corrispondente periodo del 2017, sostanzialmente dovuto all'effetto degli investimenti effettuati per le acquisizioni nonché per le ristrutturazioni e le trasformazioni eseguite sugli immobili di proprietà sociale.

Precisa come l'indebitamento finanziario sia prevalentemente a medio-lungo termine e consenta al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo. Anticipa come nel 2019 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per mutui o finanziamenti per € 7,5 milioni, rispetto a € 15 milioni restituiti nel corso dell'esercizio 2018; al riguardo l'Amministratore Delegato sottolinea come la Società disponga già dei mezzi finanziari per provvedervi.

Ricorda inoltre come l'indebitamento finanziario del Gruppo IPI sia a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito il rischio di variazione dei tassi di interesse è coperto da adeguati contratti di derivati.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 è di € 105,9 milioni, invariato rispetto al corrispondente periodo del 2017 rideterminato (€ 83,3 milioni dell'esercizio 2017 non rideterminato).

Terminata l'illustrazione dei principali dati economico-patrimoniali e finanziari, il Dr. Vittorio MOSCATELLI descrive sinteticamente le operazioni e le attività più rilevanti intraprese nel corso dell'esercizio 2018.

Informa, in particolare, che è proseguito lo sviluppo dell'attività nei servizi di advisory e management nell'immobiliare attraverso AGIRE S.r.l. e ArcoEngineering S.r.l., focalizzate nel property e project management, due diligence ed engineering, nonché con IPI Intermediazione S.r.l. e ImutuIPI S.r.l. nell'agency e brokerage immobiliare e nella mediazione

creditizia.

AGIRE S.r.l. è stata impegnata nel processo di integrazione, dopo le fusioni societarie di IPI Servizi S.r.l. con Groma S.r.l. e con ArcoTecnica S.r.l., della società Re Think Italy S.r.l. (di cui IPI S.p.A. aveva precedentemente acquisito una partecipazione del 66,66% del capitale sociale), che si prevede porti ad un aumento del valore della produzione e ad un margine EBITDA migliore nel corso del corrente esercizio 2019.

AGIRE S.r.l. è una società che ha realizzato, nel corso dell'esercizio 2018, un valore della produzione di circa € 15 milioni, acquisendo un importante riconoscimento a livello nazionale nell'ambito del segmento di mercato in cui opera, con una struttura di oltre 150 dipendenti e sedi a Roma, Milano e Torino.

Precisa come l'integrazione con le società Groma S.r.l., ArcoTecnica S.r.l. e ArcoEngineering S.r.l., tutte con un'estrazione, un azionariato e una storia diverse, necessiti per tali ragioni di un notevole impegno e tempo.

IPI Intermediazione S.r.l. ha invece consolidato la propria presenza sul territorio attraverso l'apertura di una nuova filiale a Napoli al fine di presidiare e sviluppare le attività nel sud Italia.

Evidenzia come i risultati conseguiti da IPI Intermediazione S.r.l. al 31 dicembre 2018 siano peggiori rispetto all'esercizio precedente sostanzialmente a causa delle minori performance dell'attività non residenziale sul mercato milanese per effetto del cambio di personale intervenuto nella filiale di Milano, che è stata pertanto recentemente integrata. Anche i risultati raggiunti dalla filiale di Roma si sono rivelati inferiori alle attese, ragione per cui si stanno valutando gli opportuni provvedimenti di potenziamento da intraprendere. Su Torino, invece, la società ha conseguito risultati soddisfacenti essendo ampiamente riconosciuta per tutte le attività di consulenza, advisor e intermediazione per operazioni importanti.

Evidenzia come l'interazione tra Agire S.r.l. e IPI Intermediazione S.r.l. sia un ulteriore obiettivo su cui si intende sviluppare l'attività in considerazione del fatto che Agire S.r.l. gestisce circa 28.000 unità immobiliari in tutta Italia quali residenziali, centri commerciali, negozi, fabbriche,

etc. e ciò costituisce un'importante base di lavoro per le attività di intermediazione e di consulenza.

Per quanto concerne l'attività di investitore immobiliare, l'Amministratore Delegato evidenzia come nel corso dell'esercizio 2018 sia stata completata la ristrutturazione di Palazzo Novecento a Torino, di cui sono stati venduti circa l'85% degli appartamenti realizzati.

Precisa come, su 40 appartamenti realizzati, ne risultino alla data odierna soltanto 5/6 invenduti, con un ritorno economico positivo che si aggira intorno a € 3,9 milioni di utile, non iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2018 per le ragioni precedentemente esposte.

Per quanto concerne gli immobili del Lingotto, l'Amministratore Delegato ricorda come siano in corso colloqui volti alla vendita dell'hotel "NH Torino Lingotto Congress". Ciò consentirebbe al Gruppo IPI di mantenere la gestione della struttura alberghiera e di ottenere una generazione di cassa da destinarsi ad eventuali ulteriori investimenti, oltre a ridurre la concentrazione dei propri investimenti al Lingotto.

Sono stati inoltre riqualificati e quindi concessi in locazione circa mq. 6.000 di uffici al Lingotto, è stata avviata la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti dell'immobile di proprietà in Firenze e sono in corso di svolgimento i lavori di ristrutturazione e trasformazione in appartamenti da locare del quarto piano del fabbricato di Via Manzoni 44 a Milano.

Con riferimento alla valorizzazione degli uffici al Lingotto, precisa come, tenuto conto dei nuovi contratti di locazione conclusi nell'esercizio 2018, che hanno richiesto un investimento di circa € 2 milioni, risulti un vacancy in riduzione, pari al 16% della superficie totale. Sono inoltre stati avviati gli interventi di miglioria sugli ingressi degli uffici siti in corrispondenza degli interni 56 e 58 al fine di renderli meglio identificabili rispetto alla Galleria Commerciale.

Sono in corso di trattativa nuovi contratti di locazione che si auspica di concludere entro il corrente esercizio 2019.

Con riguardo alla valorizzazione dell'immobile di Firenze, rimasto libero per molti anni a seguito del rilascio da parte di Enel, evidenzia come si sia reso necessario rimborsare

parzialmente il prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 7% 2014-2021" relativamente al quale tale immobile era stato posto a garanzia. Per l'avvio dei lavori di ristrutturazione, che si prevede di terminare entro il mese di giugno 2020 è stato concesso da Unicredit un mutuo di € 7 milioni. La commercializzazione degli appartamenti che verranno ricavati è iniziata nel mese di gennaio 2019 e sono state raccolte proposte di acquisto per circa € 2,8 milioni.

Relativamente all'immobile di Via Manzoni 44 a Milano, anticipa come nel corso del corrente esercizio 2019, nell'ottica della valorizzazione del patrimonio immobiliare, si preveda di ultimare i lavori di ristrutturazione che coinvolgono il quinto, il sesto piano (attico) di tale palazzo al fine di concedere in locazione gli appartamenti che ne deriveranno.

Proseguendo con la descrizione delle attività di investimento immobiliare, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che nel corso dell'esercizio 2018 sono state acquisite partecipazioni in Leopoldine S.p.A. e Tenuta Il Cicalino S.r.l. allo scopo di sviluppare in Toscana, in partnership con società agricole, operazioni immobiliari turistico-ricettive e di agriturismo.

Precisa come attualmente IPI S.p.A. abbia effettuato un investimento di € 800 mila sottoscrivendo un aumento del capitale sociale, pari al 10%, di Leopoldine S.p.A. La società è proprietaria di 21 casali in Val di Chiana, per oltre mq. 20.000 di superficie utile completamente da ristrutturare, che rientrano in un piano paesaggistico approvato dalla Regione Toscana. Si tratta quindi di un'operazione importante, finalizzata alla trasformazione dei 21 casali in resorts, strutture ricettive a appartamenti per turisti, che richiede un investimento significativo. Anticipa come siano già stati stipulati due preliminari di compravendita per i quali verrà realizzata una significativa plusvalenza.

Tenuta Il Cicalino S.r.l. è un'azienda agricola di oltre 452 ettari, di cui circa 93 ettari coltivati ad oliveto, ed è proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto.

Con riferimento alla gestione delle strutture ricettive, ricorda che nel corso dell'esercizio 2018, l'hotel "NH Lingotto Tech", gestito dalla controllata Lingotto Hotels S.r.l., è stato riqualificato

secondo gli standard del nuovo brand "DoubleTree by Hilton" della catena internazionale Hilton, con la quale è stato concluso un accordo di franchising. Il cambio di brand, che ha richiesto un investimento di circa € 3 milioni, ha portato ad un aumento dei ricavi e alla tenuta dei margini nell'esercizio 2018, nonostante abbia determinato una perdita di fatturato nella fase di start-up. Anticipa come sia prevedibile un'ulteriore crescita e miglioramento al 31 dicembre 2019.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude la propria esposizione accennando alle prospettive future e all'evoluzione dell'attività del Gruppo IPI.

Evidenzia come, nel settore degli investimenti immobiliari, le intenzioni siano quelle di valorizzare alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato sito in via del Campofiore a Firenze per continuare con gli interventi di miglioria degli uffici all'interno del Lingotto al fine di accrescerne la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere quegli immobili per i quali il prezzo offerto sia ritenuto corrispondere a una buona valorizzazione, onde ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

Infine, nel settore dei servizi immobiliari, a seguito delle acquisizioni delle partecipazioni nelle società di servizi tecnici testé descritte, si prevede di proseguire con le integrazioni delle strutture societarie e di operare affinché le potenzialità dei settori in cui AGIRE-ArcoEngineering e IPI Intermediazione svolgono la propria attività si esplicino al meglio al fine di incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management nonché nella progettazione integrata.

Il Presidente ringrazia e chiede se qualcuno intende prendere la parola.

L'Azionista Dr. Marco BAVA manifesta preliminarmente il proprio imbarazzo riconoscendo la difficoltà per l'Amministratore Delegato, al quale rivolge i complimenti per l'ottimo lavoro svolto, di occuparsi della gestione di una Società e di attuare strategie in assenza delle capacità finanziarie necessarie. Dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, che ritiene essere uno dei più chiari finora esaminati, emerge infatti un peggioramento dei risultati, principalmente dovuto

all'incremento degli oneri finanziari.

Si rivolge quindi all'Azionista di maggioranza domandando se non ritenga sia giunto il momento di versare nelle casse sociali la liquidità necessaria per far fronte alla valorizzazione del patrimonio sociale e all'effettuazione di nuovi investimenti. Ciò potrebbe infatti consentire, per esempio, all'Amministratore Delegato di completare più velocemente la ristrutturazione dello stabile di Via Manzoni 44 a Milano, che sta invece avvenendo gradualmente, piano per piano, nel corso degli anni, sulla base della scarsa disponibilità di cassa via via disponibile.

Interviene il Dr. Massimo SEGRE per precisare come la ristrutturazione dell'immobile di Via Manzoni 44 a Milano sia avvenuta gradualmente proprio per valutare le modalità di suddivisione degli spazi al fine della creazione degli appartamenti, sulla base dell'andamento del mercato.

Spiega che si tratta di valutazioni strategiche e di decisioni operative di competenza dell'Amministratore Delegato e del team di persone dal medesimo selezionate.

Inoltre, essendo il Gruppo IPI un'entità piccola e poco competitiva se si confronta con i grandi fondi, che sono in grado raccogliere miliardi di euro a livello internazionale per i propri investimenti immobiliari, ritiene condivisibile la scelta strategica suggerita dall'Amministratore Delegato ovvero quella di focalizzare l'attività sullo sviluppo dei servizi immobiliari in Italia, mediante l'effettuazione di investimenti a tal fine individuati come ad esempio l'acquisizione della partecipazione in Leopoldine S.p.A.

Con le suddette premesse, considerando l'attività svolta da IPI S.p.A. quale "*investment property*", il Dr. Massimo SEGRE sostiene che i giudizi degli Azionisti dovrebbero basarsi non tanto sulla capacità di investimento della Società quanto sulle competenze di management per conto terzi.

L'Azionista Dr. Marco BAVA dissente ritenendo come, al giorno d'oggi, in una fase di mercato caratterizzata da prezzi ragionevoli, convenga investire in acquisizioni immobiliari da trasformare, grazie alle competenze acquisite, in immobili di pregio da rivendere successivamente con ampi margini di guadagno. Ciò potrebbe anche costituire una barriera nei

confronti dei *competitors* poiché il Gruppo IPI, disponendo di un patrimonio immobiliare vasto e composto da immobili di maggior pregio e interesse, acquisirebbe quote di mercato.

Chiede quindi al Dr. Vittorio MOSCATELLI cosa ne pensa in merito.

Prima di rispondere ai quesiti finora posti, il Presidente chiede se qualcun altro intende intervenire.

Prende la parola l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale porta all'attenzione del Presidente una questione apparentemente estranea all'ordine del giorno della presente assemblea ma che auspica possa interessarlo a livello storico e personale.

Segnala infatti che il 31 marzo 2019 si è concluso il processo di beatificazione del Generale Padre Gianfranco Maria CHITI e il prossimo 4 maggio, sul Lago Maggiore, si terrà una commemorazione in ricordo di tale Sacerdote Soldato, che ha avuto un ruolo importante nella vita della Famiglia SEGRE, per cui si aspetta e spera che il Presidente vi parteciperà.

Osserva infatti come tale evento ha richiamato nella propria memoria la disponibilità e la preparazione del compianto Geom. Giulio SEGRE, che coglie l'occasione di ricordare.

L'Azionista Dr. Marco BAVA si associa alle parole di stima espresse nei confronti del Geom. Giulio SEGRE.

Prosegue quindi l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per domandare, con riferimento all'ultimo aggiornamento del Libro Soci, risalente al 10 novembre 2017, se la mancata movimentazione derivi dal fatto che nessuno abbia manifestato la volontà di acquistare titoli azionari IPI S.p.A. oppure se l'Azionista di maggioranza non è intenzionato a vendere le proprie azioni.

Entrando nel merito dell'argomento oggetto di discussione, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, pur apprezzando la disponibilità dell'Amministratore Delegato nell'aver illustrato in maniera puntuale e accurata le risultanze economiche del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, manifesta la nostalgia per i Bilanci che venivano redatti in passato, caratterizzati da dati certi, ed esprime il proprio totale dispiacere per i numeri rappresentati nel Bilancio d'esercizio e

consolidato del Gruppo IPI che, in ossequio alla legge dei principi contabili, sono diventati a suo avviso opinabili, poiché derivanti da stime.

Osserva inoltre come nel fascicolo di Bilancio non sia riportato alcun accenno al credito vantato nei confronti del fallimento di Porta Vittoria S.p.A., ceduto al prezzo di € 1 milione nel corso dell'esercizio precedente. Chiede quindi quali sono stati gli sviluppi, ritenendo sia indiscutibile la necessità di prendere provvedimenti nei confronti dei responsabili della vicenda.

Si permette di dissentire rispetto al discorso dell'Azionista Dr. Marco BAVA in quanto, sebbene i prezzi degli immobili siano più bassi rispetto al passato, non ritiene che incrementare il patrimonio immobiliare mediante nuove acquisizioni sia una buona politica. La Società si potrebbe infatti ritrovare nella situazione di dover chiudere in perdita il proprio bilancio per esubero di beni immobiliari che non hanno trovato una giusta collocazione.

Con riferimento alla valorizzazione degli uffici siti all'interno della galleria commerciale "8Gallery" al Lingotto, domanda se i gabbiotti posti in corrispondenza degli ingressi agli uffici sono il risultato degli interventi di miglioria che si intendevano effettuare oppure se si tratta di una soluzione temporanea.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO chiede inoltre quali siano i rapporti con il Gruppo Sorgente a seguito della mancata realizzazione del progetto di costituzione della SIQ che era stato avviato in passato e se sono in corso di valutazione eventuali ulteriori operazioni strategiche. Al riguardo, domanda se Agire S.r.l. possa partecipare al bando pubblicato da Sorgente lo scorso 26 marzo, avente ad oggetto la cessione di propri immobili.

A proposito di Agire S.r.l., osserva sconcertato che i ricavi realizzati al 31 dicembre 2018 risultano essere più che raddoppiati rispetto all'esercizio precedente mentre le perdite sono aumentate di sei volte. Chiede quindi maggiori delucidazioni in merito.

Con riferimento a Manzoni 44 S.r.l., necessita di spiegazioni in considerazione dei peggiori risultati conseguiti al 31 dicembre 2018 rispetto all'esercizio precedente.

In relazione all'evoluzione sfavorevole del fatturato di ImutuIPI S.r.l., domanda quali siano i

motivi per i quali si ritenga di continuare a mantenere in vita la società.

Chiede inoltre di poter ricevere maggiori informazioni in merito ai risultati di gestione realizzati da Torino Uno S.r.l.

Richiede altresì un aggiornamento sullo stato di avanzamento dei contenziosi tributari in essere.

Con riferimento al prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 5% 2018-2023", l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO chiede quando sia stato deliberato, chi sono gli Obbligazionisti e se sia stata data la possibilità agli Azionisti della Società di sottoscriverlo.

Segnala infine come nel corso di una discussione intercorsa con un suo carissimo amico, nonché importante operatore finanziario, sia emerso che non era a conoscenza dell'esistenza della filiale IPI a Padova.

Conclude chiedendo un chiarimento su un termine riportato nella Relazione del Collegio Sindacale allegata al fascicolo di Bilancio.

Nessun altro essendo intervenuto, l'Amministratore Delegato risponde preliminarmente ai quesiti posti dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Nel riconoscere come la filiale di IPI a Padova sia poco conosciuta, informa che per incrementarne la visibilità sono state recentemente effettuate campagne pubblicitarie ed è stato dato corso ad una integrazione del personale dedicato.

Il prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 5% 2018-2023", ammesso alla negoziazione presso il Mercato ExtraMOT Segmento Professionale "ExtraMOT PRO", è stato emesso nel mese di gennaio 2018 ed è riservato ad investitori professionali. Precisa come non sia stato offerto agli Azionisti poiché la Società non ha inteso svolgere attività di sollecitazione al pubblico risparmio, proprio perché gli investitori devono essere professionali nella definizione di legge.

Per quanto concerne la richiesta relativa allo stato di avanzamento del contenzioso, informa che sono attualmente pendenti dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione tre liti tributarie per le quali è stato effettuato un accantonamento a titolo prudenziale di € 14 milioni in attesa della definizione, di cui non si conosce la tempistica.

In merito alla rappresentazione dei numeri di Bilancio, l'Amministratore Delegato si permette di dissentire rispetto alle osservazioni avanzate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO ritenendo non sia corretto attribuire a un immobile il valore di costo in quanto lo stesso può essere più alto o più basso in base all'andamento del mercato.

Precisa come le valutazioni del patrimonio immobiliare del Gruppo IPI siano state affidate a esperti indipendenti del settore, di riconosciuta competenza e professionalità; pertanto, sebbene opinabili, i valori di mercato offrono agli Azionisti la rappresentazione di quanto vale un determinato immobile, e quindi una rappresentazione di bilancio più aderente alla realtà.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI, proseguendo con le risposte alle domande di dettaglio formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, riguardo a Torino Uno S.r.l., spiega come possa essere ipotizzata la negoziazione volta all'acquisto della restante area di Pavia. La valutazione degli Esperti ha determinato un valore dell'area di proprietà superiore a quella di bilancio per cui si è proceduto ad un ripristino di valore. Si tratta di un'operazione importante che interessa una superficie di 110.000mq. Precisa inoltre come nel bilancio al 31 dicembre 2018 sia stato svalutato l'immobile di Bologna, concesso in locazione ad Enel a un canone che due anni fa è stato accettato di ridurre per evitare il rilascio da parte del conduttore. Evidenzia quindi come, rispetto al prezzo di mercato, le valutazioni siano state effettuate tenendo conto di diversi fattori. Con riferimento a ImutuIPI S.r.l., spiega che si tratta di un'attività ausiliare all'intermediazione, la cui perdita d'esercizio è stata determinata dai costi fissi essendo la marginalità limitata in quanto, per policy interna, non vengono applicate commissioni al privato in caso di richiesta del mutuo.

Relativamente a Manzoni 44 S.r.l., chiarisce che nel corso dell'esercizio precedente erano state realizzate plusvalenze a fronte di vendite mentre al 31 dicembre 2018 i ricavi derivano esclusivamente dalle locazioni.

Per quanto concerne Agire S.r.l., dopo aver ribadito che le operazioni di integrazione che hanno interessato la società hanno richiesto un notevole lavoro e impegno, per le ragioni

precedentemente illustrate, informa che le perdite sono sostanzialmente riconducibili all'ammortamento di circa € 1 milione dell'avviamento e di un software gestionale.

Con riferimento al quesito posto dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO su Sorgente, l'Amministratore Delegato informa che Agire S.r.l. ha partecipato alla gara, di cui non si conoscono ancora gli esiti.

Precisa inoltre che non sono intervenute divergenze con il management del Gruppo Sorgente e che il progetto di costituzione della SIIQ non andò a buon fine per la mancata raccolta di capitale.

Riguardo agli interventi di miglioria effettuati per differenziare gli ingressi degli uffici dalla galleria commerciale "8Gallery" al Lingotto, conferma che quelli definiti "gabbie" cui fa riferimento l'Azionista sono stati a tal fine realizzati come soluzione definitiva per evidenziare gli ingressi degli uffici e dovranno essere accompagnati da un'apposita segnaletica, al momento non ancora disponibile.

Al riguardo anticipa come la galleria commerciale abbia recentemente cambiato proprietà; sono in corso i lavori di ampliamento per oltre 5000 mq di area e Agire S.r.l. ha ricevuto l'incarico di project management per l'attività di sviluppo.

Con riferimento al quesito posto sul credito vantato nei confronti del fallimento di Porta Vittoria S.p.A., il Dr. Vittorio MOSCATELLI dichiara che, trattandosi di credito ceduto, la vicenda può essere considerata come conclusa. Anticipa come sia stata presentata un'offerta, da parte di IPI, per la commercializzazione degli appartamenti, che non risulta tuttavia ancora essere stata avviata.

In relazione all'aggiornamento del Libro Soci, il Dr. Massimo SEGRE comunica di essere stato contattato recentemente soltanto da un creditore pignoratizio del fallimento Coppola per chiedergli se fosse interessato all'acquisto di azioni IPI da effettuarsi sulla base di un prezzo stabilito da una perizia del fallimento.

Informa quindi di non essersi reso disponibile all'acquisto di tali azioni poiché non intenzionato

a stanziare somme di denaro nel fallimento Coppola.

Riguardo al suggerimento espresso dall'Azionista Dr. Marco BAVA in merito all'opportunità di incrementare il patrimonio immobiliare, considerato l'andamento favorevole del mercato caratterizzato da prezzi ragionevoli, l'Amministratore Delegato esprime la propria discordanza non ritenendo sia un'opzione facilmente perseguibile alla luce dell'indebitamento finanziario che grava sulla Società.

Ritiene infatti come la priorità sia quella di gestire e valorizzare l'attuale patrimonio immobiliare al fine di creare quella necessaria liquidità di cassa da destinare successivamente a eventuali nuovi investimenti, previa riduzione dell'indebitamento finanziario.

L'Azionista Dr. Marco BAVA continua a ribadire il concetto sostenendo come l'Amministratore Delegato non possa svolgere un lavoro migliore in assenza di liquidità.

Invita quindi l'Azionista di maggioranza a versare somme di denaro nella Società al fine di dotarla delle risorse finanziarie necessarie per esercitare al meglio la propria attività.

Rimprovera inoltre all'Azionista di maggioranza di non aver saputo cogliere l'opportunità di "immobiliare.it" e osserva come si stiano perdendo delle ottime occasioni.

Evidenzia altresì come, anziché cedere il credito di oltre € 53 milioni vantato nei confronti del fallimento di Porta Vittoria S.p.A. al prezzo di € 1 milione, la stessa somma poteva essere investita nell'acquisizione di nuovi immobili, per esempio nell'area di Milano, essendo ritenuta la più profittevole.

Conclude quindi osservando come, sia oggi sia l'anno scorso, quando non gli fu concesso di partecipare all'Assemblea degli Azionisti soltanto per non essere riuscito a depositare i titoli azionari entro i termini di legge, i fondi per poter effettuare nuovi investimenti ci sarebbero stati.

L'Azionista Dr. Marco BAVA preannuncia quindi il proprio voto contrario, ritenendo di averlo adeguatamente motivato.

Proseguendo con le risposte alle domande poste dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO, riguardo all'osservazione sul contenuto della Relazione del Collegio Sindacale, il Dr. Luca ASVISIO

ringrazia l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per la verifica puntuale e, scusandosi per l'accaduto, dichiara che si tratta di un refuso.

Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste dagli Azionisti ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette quindi in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2018 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto. Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il primo punto all'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza.

Ha espresso voto favorevole l'Azionista IPI DOMANI S.p.A., in persona del legale rappresentante Dr. Massimo SEGRE, per n. 77.797.567 azioni.

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

Ha espresso voto contrario l'Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all'ordine del giorno: *"Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2019-2021 e determinazione del relativo corrispettivo"*.

Informa di come con l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2018 sia giunto a scadenza l'incarico di revisione legale dei conti conferito a KPMG S.p.A., che ringrazia per la professionalità dimostrata.

Ricorda che ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, il conferimento dell'incarico alla Società di Revisione e la determinazione del relativo corrispettivo compete all'Assemblea degli Azionisti, su proposta motivata dell'organo di controllo.

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO il quale ricorda che la proposta motivata e l'offerta ricevuta dalla Società di revisione sono contenute nella documentazione consegnata a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente, ringraziato il Collegio Sindacale, sintetizza il contenuto dell'offerta ricevuta dalla Società di revisione evidenziando come la stessa preveda, per l'intera durata dell'incarico, i seguenti corrispettivi annui:

	<u>Corrispettivi</u>	<u>ore stimate</u>
- Revisione legale del bilancio d'esercizio, inclusa la verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili di IPI S.p.A.	25.000	300
- Revisione legale del bilancio consolidato del gruppo	<u>7.500</u>	<u>90</u>
TOTALE	<u>32.500</u>	<u>390</u>

oltre a spese vive, spese di segreteria, altre eventuali spese sostenute per conto della Società, eventuale contributo di vigilanza e IVA. Tali corrispettivi potranno aumentare il 1° luglio di ogni anno nei limiti dell'incremento dell'indice Istat relativo al costo della vita rispetto all'anno precedente.

Su proposta motivata del Collegio Sindacale, il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la proposta di delibera che qui di seguito integralmente si trascrive:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A.:

- *esaminati i disposti dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n° 39;*
- *preso atto dell'offerta ricevuta da KPMG S.p.A.;*
- *udita la proposta motivata del Collegio Sindacale,*

delibera

di conferire alla KPMG S.p.A., l'incarico di revisione legale dei bilanci d'esercizio e dei bilanci consolidati di IPI S.p.A. con chiusura al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021, nei termini e alle condizioni previste nell'offerta dalla stessa presentata in data 22 gennaio 2019".

Il Presidente chiede se qualcuno intende prendere la parola.

L'Azionista Dr. Marco BAVA, dubitando in generale sull'effettiva indipendenza degli organi di controllo, e quindi sia delle società di revisione sia dei Collegi Sindacali, chiede se

KPMG S.p.A. presta servizi di consulenza a favore della Società.

Il Presidente dichiara che la società di revisione KPMG S.p.A., nonostante i rapporti di stima reciproca, non svolge attività di consulenza né a favore delle società appartenenti al Gruppo IPI né a favore dello Studio Segre.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'adunanza e mette quindi in votazione per alzata di mano la proposta di delibera surriportata chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto, precisando che la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l'offerta della Società di Revisione, richiamata dalla delibera, vengono allegate al presente verbale sotto la lettera "C" per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il secondo e ultimo punto all'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza.

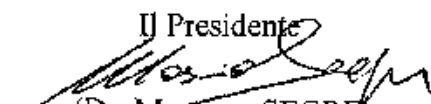
Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., in persona del legale rappresentante Dr. Massimo SEGRE, per n. 77.797.567 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni, e pertanto complessivamente n. 77.800.198 azioni.

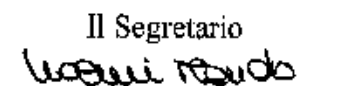
Ha espresso voto contrario l'Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Nessun voto astenuto.

Esaurita la trattazione essendo le ore 13,25 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Torino, 24 aprile 2019

Il Presidente

(Dr. Massimo SEGRE)

Il Segretario

(Dr.ssa Noemi MONDO)

Allegati:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, all'assemblea;

- sotto la lettera “B” il fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2018 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.
- sotto la lettera “C” la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l’offerta presentata dalla Società di revisione KPMG S.p.A.

IPI S.p.A.
ASSEMBLEA ORDINARIA
I CONVOCAZIONE DEL 24/04/2019 - ORE 11,00
ELENCO DELLE PRESENZE

N°	AVENTE DIRITTO	DELEGATO/RAPPRESENTANTE	N° AZIONI			%
			IN PROPRIO	PER DELEGA	TOTALE	
1	IPI DOTANI SPA	SEGRE NASSIMO	66.413.306	/	66.413.306	80,915
2	IPI DOTANI SPA	SEGRE NASSIMO	11.384.261	/	11.384.261	13,870
3	BRACHERO CARLO MARIA	/	2.631	/	2.631	0,003
4	BANA PARCO	/	3	/	3	-
		TOTALI	77.800.201	/	77.800.201	94,788

(*)

(*) VEDERE GARANZIA ADEGATA

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

Wesley Rando

"ADEGATO A"

IPI S.P.A.

VINCOLI DI GARANZIA

AZIONISTA	BENEFICIARIO	VOTO A	N° AZIONI
IPI DOMANI S.P.A.	BANCO BPM	IPI DOMANI S.P.A.	66.413.306

IL PRESIDENTE



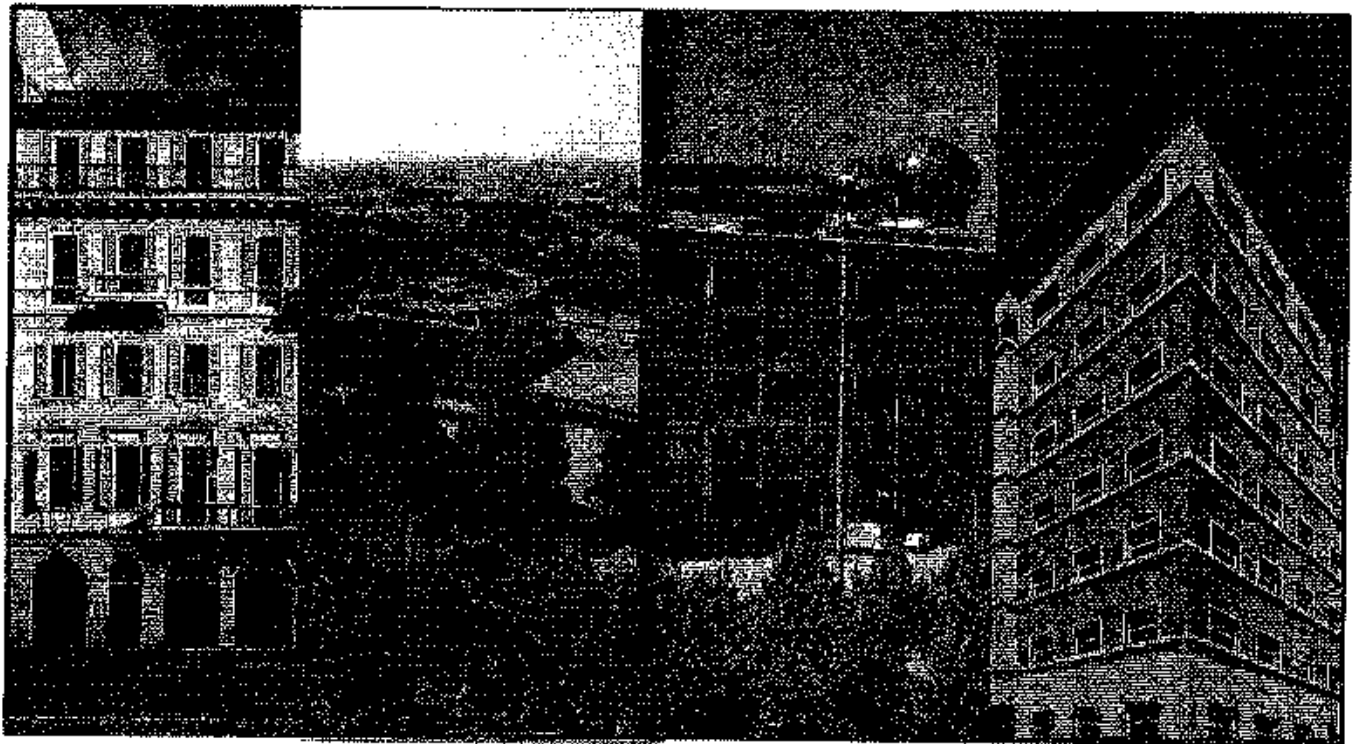
IL SEGRETARIO





RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2018



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

Società soggetta a direzione e coordinamento di MI.MO.SE S.p.A.

Indice

	Pag.
CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI	2
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	5
• Principali dati economico - finanziari	6
• Scenario di mercato	13
• Aree di attività	22
• Risorse umane	29
• Contenzioso	30
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	38
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	42
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	46
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	61
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	63
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	65
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	66
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	67
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	68
• Conto Economico Complessivo	70
• Variazione Patrimonio Netto	71
• Rendiconto Finanziario	72
• Principi contabili e note esplicative	73
BILANCIO CONSOLIDATO	131
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	133
• Conto Economico Complessivo	135
• Variazione Patrimonio Netto	136
• Rendiconto Finanziario	137
• Principi contabili e note esplicative	138
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	

Convocazione della Assemblea degli Azionisti

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

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

ORDINE DEL GIORNO

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

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

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

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

Collegio Sindacale

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

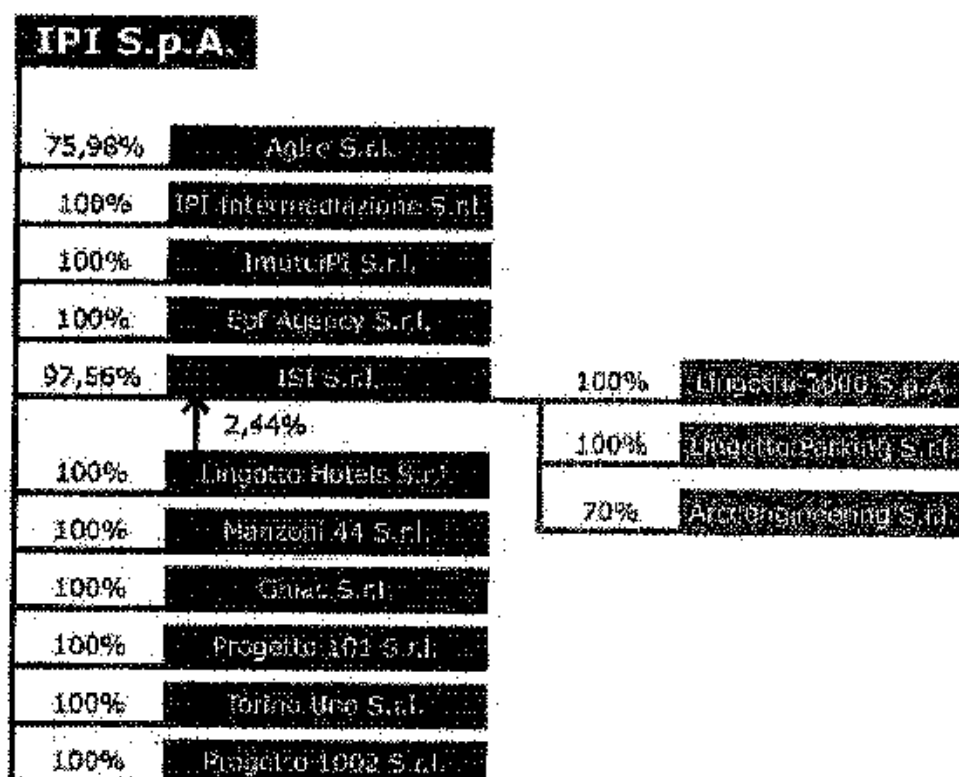
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

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

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2018



Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

Azioni

Capitale sociale	Euro	82.078,066
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	82.078,066

Azionisti

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



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO dell'ESERCIZIO al 31 dicembre 2018

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono: Margine Operativo Lordo (EBITDA) è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate).

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

Indebitamento Finanziario Netto.

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

Principali dati Economico-Finanziari Consolidati

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

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

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

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

	2018	2017
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	4,6	5,2
Margine operativo lordo (EBITDA)	3,7	(1,8)
Risultato operativo (EBIT)	3,4	(4,3)
Risultato prima delle Imposte	0,1	(4,4)
Risultato netto di periodo	1,5	1,3

Dati Patrimoniali	31.12.2018	31.12.2017
Posizione finanziaria netta	(35,3)	(27,1)
Patrimonio netto	68,0	67,5

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

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

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

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

Nel 2018 IPI ha proseguito nello sviluppo della propria attività:

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

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

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

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

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

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

- **Gestione di strutture ricettive**

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

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

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

Il valore della produzione è dato da:

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

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

Il risultato complessivo, tenuto conto dell'effetto dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, è un utile di 1,3 milioni di euro (utile di 1,2 milioni di euro nel 2017 rideterminato). I derivati di copertura hanno contribuito al risultato complessivo peggiorandolo per 0,2 milioni e la rivalutazione delle passività nette per benefici definiti hanno contribuito migliorandolo di 0,4 milioni.

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

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

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

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

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

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

Nel 2019 saranno da rimborsare 7,5 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti rispetto ai 15 milioni del 2018, e la Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario/fair value degli immobili) a fine 2018 è pari al 56,3% rispetto al 58% di fine 2017.

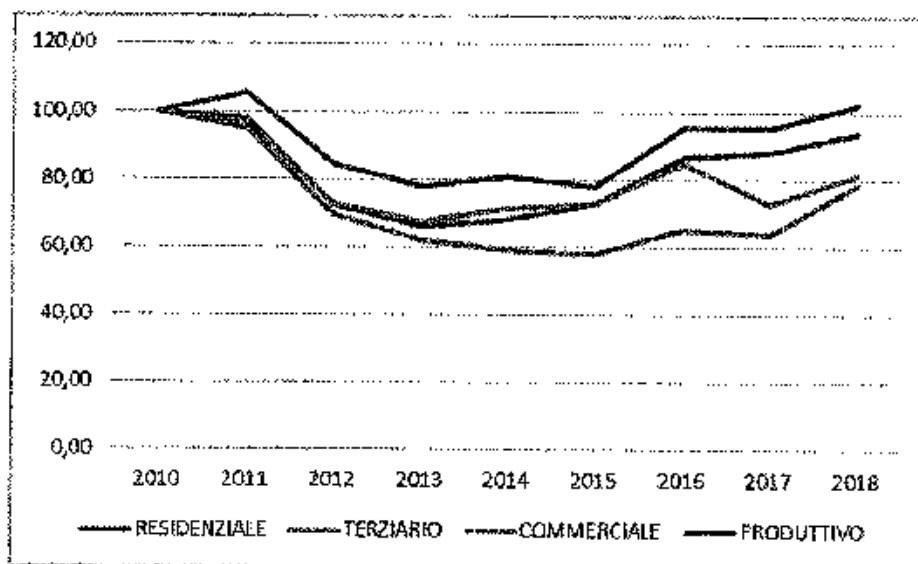
Il Patrimonio Netto è di euro 105,9 milioni di euro rispetto a 83,3 milioni di euro del 2017 e al 105,9 milioni del 2017 rideterminato. L'incremento è dato oltre che al risultato dell'esercizio, dall'iscrizione a riserva del plusvalore netto di 22,9 milioni che è derivato dalla valorizzazione al

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

L'andamento del mercato immobiliare italiano nel 2018

Il mercato immobiliare italiano

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



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

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

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

Settore	2017	2018	Var% 2018/17
Residenziale	83.700	93.100	11,0
Alberghiero	2.650	3.100	17,0
Terziario	6.500	7.000	8,1
Industriale	4.450	4.600	3,4
di cui produttivo	100	150	50,0
di cui logistica	4.350	4.450	2,3

Commerciale	8.950	8.100	5,2
di cui GDO	8.150	8.500	5,7
di cui Retail	2.500	2.800	4,0
Seconde case	3.400	3.600	5,9
Box-posti-auto	4.000	4.500	5,7
Fatturato totale	118.750	125.000	5,3

fonte: Scenari Immobiliari gennaio 2019

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

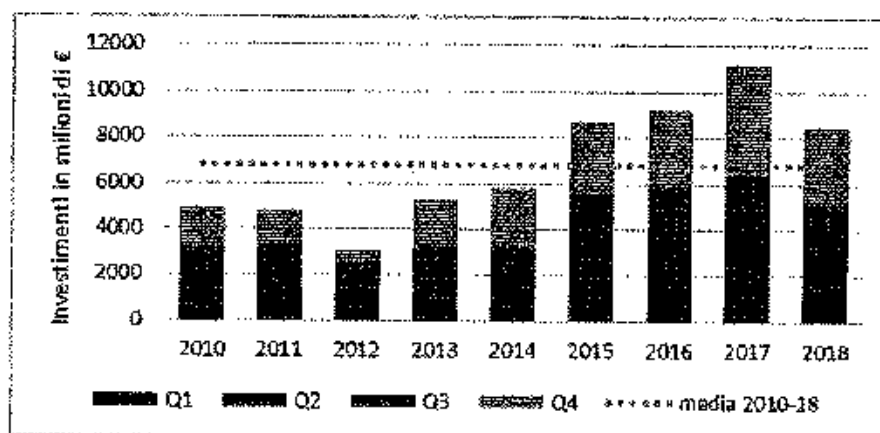
Gli investimenti nel settore immobiliare

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

I motivi per la riduzione degli investimenti sono riconducibili:

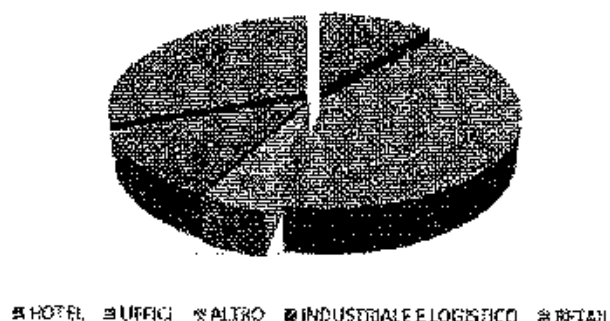
- all'incertezza politica che ha determinato a catena un aumento dello spread e un rallentamento dell'accesso ai finanziamenti;
- alla mancanza di prodotto, in particolare per logistica, hotel e uffici.

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



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

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



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

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

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

La Logistica conferma dell'interesse generato,

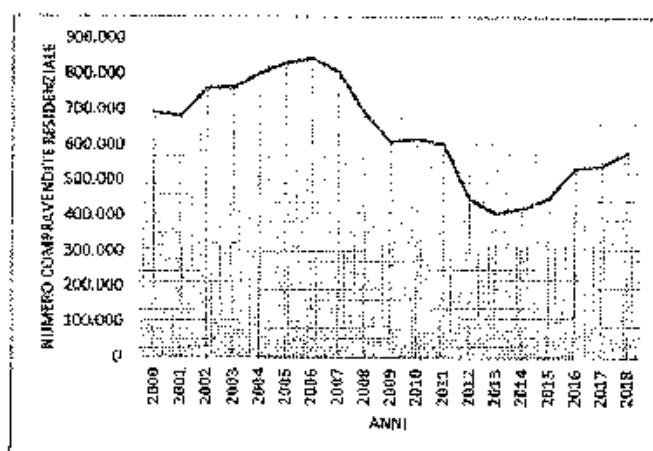
soprattutto, per l'e-commerce e per gli immobili di fascia alta.

Più in generale, andando ad analizzare la ripartizione degli investimenti rispetto al comparti e alle location si denotano due indirizzi distinti. Il primo riguarda lo spostamento dell'interesse verso asset class meno consolidate e mature (centraline telefoniche, residenze universitarie, RSA, agenzie bancarie, ecc.) che possono rappresentare una alternativa a tipologie di investimento tradizionali.

Il secondo comprende invece la ricerca di location secondarie, contraddistinte da patrimoni immobiliari inseriti in un sistema economico ed infrastrutturale solido. L'outlook per il prossimo semestre si prevede stabile anche se non mancano incertezze legate alla valutazione del rischio paese da parte degli investitori.

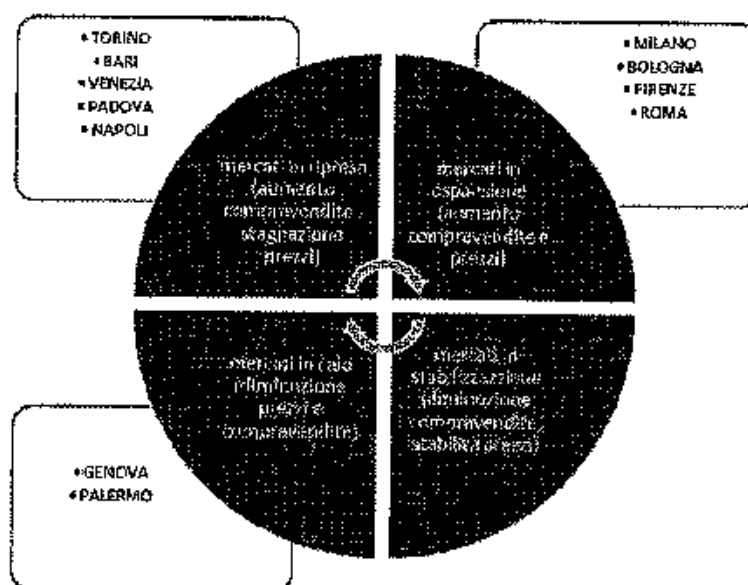
Il comparto residenziale

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



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

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



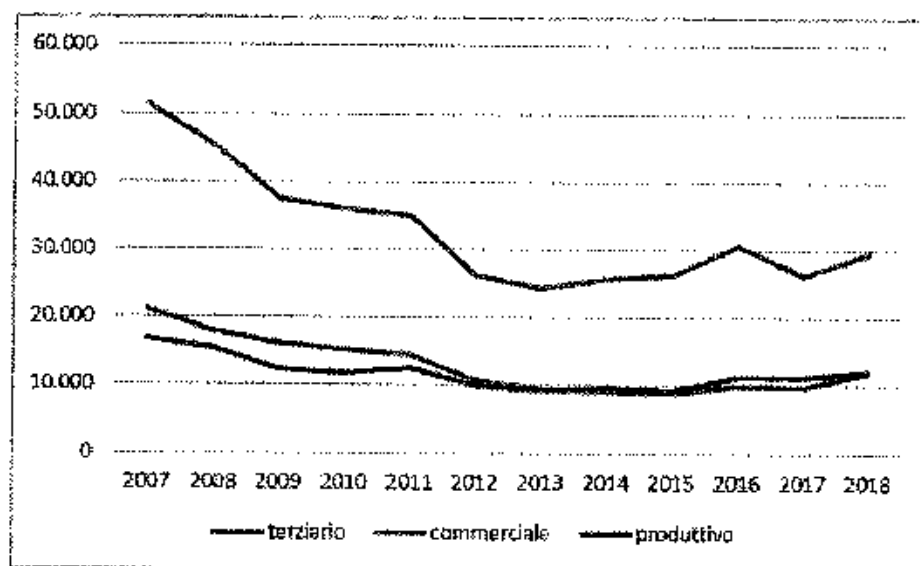
Classificazione dei mercati locali per il segmento residenziale rispetto alla dinamicità di mercato e ai prezzi medi, fonte: ufficio Studi IPI -- gennaio 2019

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

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

I comparti non residenziali

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



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

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

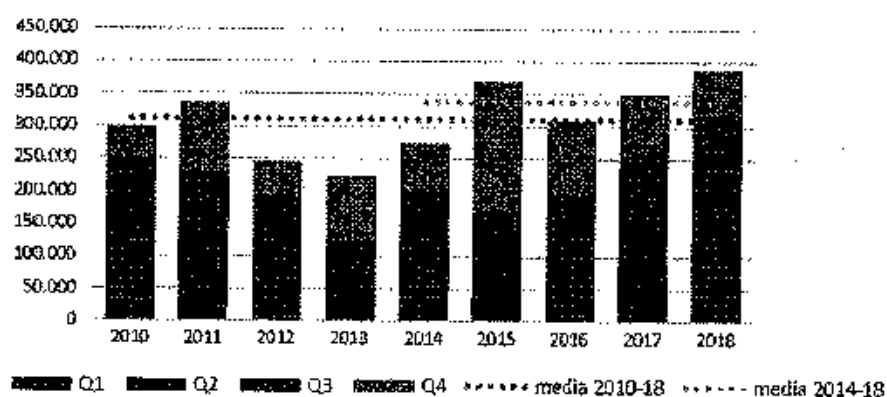
I canoni, in generale, hanno seguito dinamiche simili e, a differenza del segmento residenziale, non sono ancora approdati in territorio positivo. Al di là della tendenza generale sul territorio italiano, vi sono comunque specificità locali.

Uffici

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

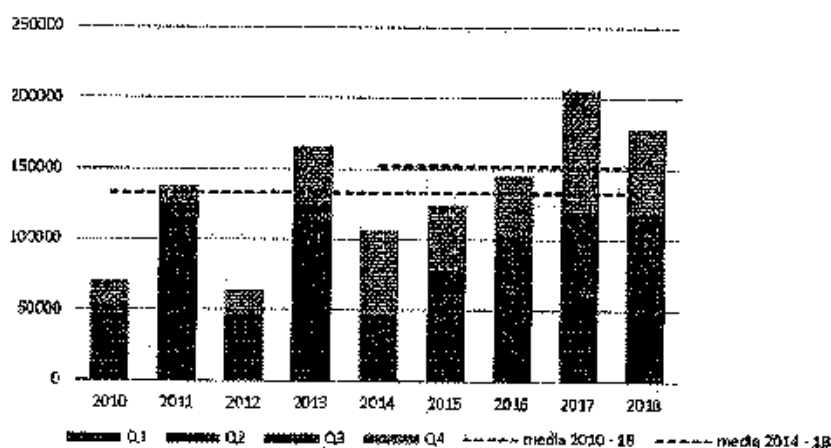
Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree e si confermano mercati paralleli le cui dinamiche di andamento sono sempre più condizionate dallo stock e dal vacancy rate. Più in generale, come già anticipato, è probabile un ulteriore rallentamento sia a livello delle quantità scambiate che dei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

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



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

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



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

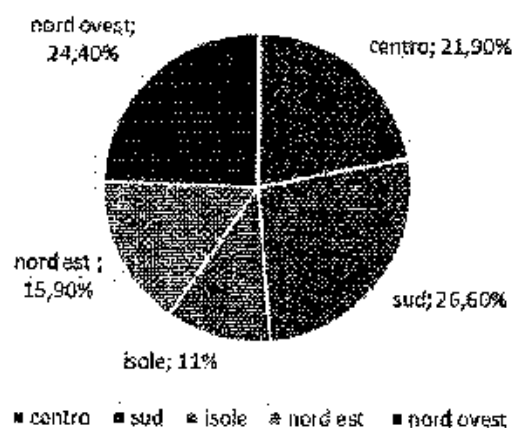
I canoni *prime* nel CBD sono rilevati in aumento (420 €/mq/anno) mentre risultano stabili negli altri sottomercati. Conferma della solidità del trend positivo viene anche dalla lettura dei principali indicatori, quali il *vacancy rate* e il *prime yield*, che si mantengono stabili e in linea con i periodi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

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

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

Commerciale

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



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

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

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

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

I centri commerciali in Italia, che nel corso del 2018 hanno rappresentato una parte importante negli investimenti, confermano la stabilità dei canoni dovuta ad un sostanziale equilibrio fra domanda e offerta di spazi. Secondo i dati attualmente disponibili la regione con la maggiore densità è la Lombardia (circa 300 mq per 1.000 abitanti), regione in cui, oltre a una maggiore competitività, ci sono anche migliore capacità di spesa, alta produttività e minore disoccupazione.

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

Industriale – logistico

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

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

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

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

Alberghiero

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

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

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

AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

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

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

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

Investimenti Immobiliari

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

Aree e immobili in trasformazione

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

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

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

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

Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intermediazione Immobiliare

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

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

milioni (3,2 milioni del 2017) verso soggetti terzi cioè non verso società del Gruppo IPI. Il calo di fatturato è connesso alla riorganizzazione della Filiale di Milano, principale mercato in Italia. L'attività nel corso del 2018 è stata caratterizzata da un forte riconoscimento di IPI Intermediazione come operatore professionale nell'ambito della commercializzazione di cantieri e frazionamenti, segmento di mercato nel quale sono stati ricevuti incarichi per un valore superiore ai 100 milioni di euro, sia da clienti istituzionali che privati.

L'evoluzione è nel potenziamento delle filiali ed apertura a Roma anche nel segmento residenziale. Nelle filiali sarà mantenuta la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente. L'investimento poi in piattaforme gestionali e di marketing, oltre che in strumenti informatici, sono elementi che favoriranno la crescita anche in termini di quote di mercato.

La mediazione creditizia

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

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due alberghi di proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto Congress e Double Tree by Hilton Turin Lingotto, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

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

Risorse Umane

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

Personale del Gruppo IPI	31/12/2018	31/12/2017
• Attività Immobiliari	207	195
• Attività Mediazione creditizia	2	2
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	90	75
Totale Generale	303	276

Gradi di professionalità	31/12/2018	31/12/2017
• Dirigenti	13	12
• Impiegati	204	187
• Operai/Portieri	86	77
Totale Generale	303	276

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

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

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

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

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

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

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

Contenzioso

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

- Un avvocato che vantava crediti professionali per oltre 3 milioni verso terzi, per recuperare le proprie spettanze, ha citato in giudizio IPI S.p.A., Tikal Prima S.A., PASI S.A. e Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. in liquidazione (poi fallita) al fine di sentire accertare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 codice civile "dell'Accordo Quadro del 26.08.2009", del conseguente atto di esecuzione degli accordi del 11.11.2009: cessione della Porta Vittoria S.p.A. nonché delle cessioni di credito e relative compensazioni intervenute tra le parti nel periodo immediatamente antecedente. Il Tribunale di Milano con sentenza ha respinto le domande proposte

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

- Nell'ambito di un progetto di riqualificazione di un complesso industriale dismesso in Pavia denominato "Ex Snia Viscosa" di cui Torino Uno s.r.l. è proprietaria di parte dell'area per 47.700 mq, la controllata da IPI ha convenuto in giudizio la Società proprietaria della porzione maggiore dell'area al fine di veder accertato l'obbligo contrattuale di provvedere alle bonifiche della parte di area di proprietà di Torino Uno s.r.l. (di cui IPI è unico socio) e di conseguenza condannarle all'esecuzione di tutte le attività di bonifica occorrenti. In altri termini IPI aveva acquistato questa porzione di area con l'impegno da parte dei cedenti a bonificarla a loro cura e spese, impegno per ora disatteso. E' stato inoltre richiesto giudizialmente alle medesime convenute il risarcimento di tutte le spese di bonifica eventualmente effettuate da Torino Uno per attività eventualmente imposte dalle Autorità Amministrative nonché la liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area. Il procedimento è attualmente in appello – in attesa di decisione - avendo IPI impugnato la pronuncia di primo grado di rigetto delle domande proposte. La quantificazione del costo delle bonifiche non è ancora possibile non essendo stato ancora redatto né un progetto di bonifica ma nemmeno un piano di caratterizzazione completo.
- E' ancora pendente l'appello della società terza condannata con sentenza del Tribunale di Roma che ha riconosciuto a IPI il diritto alla restituzione di 1,6 milioni di euro di commissioni di intermediazione pagate negli anni 2005/2006 a fronte della concessione di finanziamenti e leasing. La debitrice ha versato una parte dell'importo che la sentenza di primo grado ha riconosciuto a IPI.
- A seguito del licenziamento per giustificato motivo oggettivo di un dipendente avente mansioni di portiere, Agire s.r.l. è stata evocata in giudizio con la richiesta di reintegro del posto di lavoro, avendo il dipendente impugnato il provvedimento giuslavoristico. Il procedimento non ha ancora esperito la fase conciliativa avanti il Tribunale di Roma non essendovi stata ancora la prima udienza.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

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

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

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

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

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

Con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse il ricorso della Società nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

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

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

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

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

- b) Nel dicembre 2011 sono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, ha comunicato la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne è seguita la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio ha compensato il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI hanno quindi presentato ricorso in Commissione Tributaria confidando che, al termine del contenzioso che si auspica favorevole, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientri nella disponibilità del gruppo.

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

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

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

- c) Nel dicembre 2010 furono notificati dall'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento riferiti all'esercizio 2005, con i quali veniva contestata l'indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. A seguito di ricorso, la Commissione Tributaria Provinciale ha riconosciuto interamente le ragioni di Lingotto Hotels (tutti i rilievi sono stati annullati ad eccezione di uno di importo immateriale). Quanto a Frala (incorporata da IPI), i giudici hanno annullato parzialmente i rilievi operati dall'Ufficio confermando unicamente la contestazione relativa alla presunta indebita deduzione di costi per difetto di inerenza e documentazione.

Alla luce degli esiti del primo grado di giudizio, si ritiene congruo il fondo rischi di 389 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

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

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

Quanto al contenzioso relativo a Frala (incorporata in IPI), la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel gennaio 2012, IPI e l'Ufficio hanno presentato appello. In relazione ad uno dei due rilievi in relazione ai quali i Giudici hanno accolto il ricorso di IPI, l'Ufficio fiscale non ha presentato appello e pertanto, sul punto specifico (del valore di circa Euro 0,2 milioni), la Sentenza è passata in giudicato. La Commissione Tributaria Regionale con sentenza del dicembre 2013 ha confermato le decisioni impugnate e rigettato gli appelli.

La Società ha proposto ricorso per Cassazione; l'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- f) Nel mese di febbraio 2019 è stato presentato ricorso avverso un avviso di accertamento del gennaio 2019 notificato ad IPI S.p.A. avente ad oggetto l'IMU versata nel 2013 al Comune di Napoli. Le ragioni del recupero risiedono nella diversa valorizzazione, ai fini del pagamento dell'imposta, di un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa della sua occupazione da parte di estranei.

L'imposta richiesta in pagamento ammonta a Euro 13mila circa. Non è stato appostato alcun accantonamento a fondo rischi.

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

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

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

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

2.000.

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

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

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

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

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

Importi in migliaia di euro	2018	2017	2017 rideterminato
Vendite Immobili	1.985	5.694	5.694
Canoni di locazione	8.500	8.516	8.516
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.794	11.308	11.308
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.058	3.484	3.484
Prestazioni alberghiere	12.536	11.973	11.973
Recupero spese	1.609	1.307	1.307
Ricavi	43.482	42.282	42.282
Altro	2.517	1.761	1.761
Altri ricavi	2.517	1.761	1.761
VALORE DELLA PRODUZIONE	45.999	44.043	44.043
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	15.437	(3.156)	(3.156)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	32.240	22.821	22.821
Costo del Personale	14.918	11.890	11.890
Altri costi operativi	2.909	3.668	3.668
Accantonamento fondi	511	181	181
TOTALE COSTI	50.578	38.560	38.560
Rilascio fondi	44	300	300
Margine operativo lordo (EBITDA)	10.902	2.627	2.627
Ammortamenti	2.312	2.688	1.597
Investimenti immobiliari			
Minusvalenze (Plusvalenze)			
Risultato operativo	8.590	(61)	1.030
Proventi (oneri) finanziari	(7.211)	(3.049)	(3.049)
Proventi (oneri) straordinari	-	-	-
Risultato Ante Imposte	1.379	(3.110)	(2.019)
Imposte	(319)	3.662	3.418
Azionisti di minoranza			
Utile (perdita) di periodo	1.060	552	1.389

Si rimanda ai commenti di pag. 9 e seguenti

<u>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</u>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2018	2017	2017 rideterminato
Rimanenze	33.442	142.652	142.652
Crediti Commerciali	11.464	11.633	11.633
Debiti Commerciali	14.337	9.599	9.599
Capitale Circolante Netto Operativo	30.569	144.686	144.686
Altre Attività Correnti	8.175	7.359	7.359
Altre Passività Correnti	15.821	12.639	12.639
Capitale Circolante Netto	22.923	139.406	139.406
Immobilizzazioni Materiali	44.678	44.609	44.609
Immobilizzazioni Immateriali	7.968	7.574	7.574
Investimenti Immobiliari	224.938	68.122	99.444
Partecipazioni	826	6	6
Crediti a lungo termine	84	80	80
Attività per imposte anticipate		6.365	-
Totale Attivo Immobilizzato	278.394	126.756	151.713
TPR e Altri fondi relativi al personale	4.257	4.415	4.415
Fondo imposte differite	2.349	-	2.349
Fondi Rischio e Oneri e debiti vari non correnti	17.851	17.063	17.063
Totale Fondi	24.457	21.478	23.827
Capitale Investito Netto	276.860	244.684	267.292
Patrimonio Netto	105.891	83.326	105.934
Totale Patrimonio Netto	105.891	83.326	105.934
<i>Cassa e Banche</i>	(12.379)	(15.526)	(15.526)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(2.178)	(4.708)	(4.708)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	140.785	144.734	144.734
<i>Debiti finanziari a breve</i>	28.633	19.750	19.750
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	16.108	17.108	17.108
Indebitamento Finanziario Netto	170.969	161.358	161.358

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

Analisi strutturale o per margini			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2018	2017
AF = Attività fisse		278.394	126.768
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		33.442	142.652
LD = Liquidità differite (crediti)		21.817	23.700
LI = Liquidità immediate		12.379	15.528
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		105.891	83.326
PF = Passività fisse		182.583	183.320
PC = Passività correnti		57.558	41.988
TA = Totale attività = CF = Capitale investito		346.032	308.634
TP = Totale passività		346.032	308.634
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		67.638	181.878
(MS) Margine di Struttura (CN + AF)		- 172.503	- 43.430
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		10.080	139.890
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		- 23.362	- 2.762

Analisi per indici		€/000	
	Formula	2018	2017
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,04	2,10
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,38	0,66
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,76	2,18
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,44	0,37
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,18	4,33
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,59	0,93
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,79	3,63
Turnover dei debiti	acquisti/debiti comm.	2,25	2,38
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,01	0,01
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,02	0,00
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,20	0,00
MOL (margine operativo lordo)	MOL/Vendite	0,25	0,07
Efficienza			
Giorni d'incasso		96	100
Giorni di pagamento		162	154

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

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

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte tempi superiori all'esercizio.

Posizione Finanziaria Netta

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

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

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

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

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

Conto economico riclassificato

Importi in migliaia di euro	2018	2017
Vendite immobili	1.985	843
Canoni di locazione	1.645	2.165
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		
Recupero spese	288	100
Ricavi	3.918	3.108
Altro	701	2.118
Altri ricavi	701	2.118
VALORE DELLA PRODUZIONE	4.619	5.228
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	4.233	(1.838)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.716	3.143
Costo del Personale	1.756	1.896
Altri costi operativi	623	621
Accantonamento fondi	19	22
TOTALE COSTI	5.114	5.482
Rilascio fondi		292
Margine operativo lordo (EBITDA)	3.738	(1.802)
Ammortamenti	80	72
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(210)	(2.456)
Risultato operativo	3.448	(4.330)
Proventi (oneri) finanziari	(3.328)	(109)
Imposte	1.426	5.731
Utile (perdita)	1.546	1.292

Stato Patrimoniale riclassificato

Importi in migliaia di euro

	2018	2017
Rimanenze	-	60.375
Crediti Commerciali	2.741	1.073
Debiti Commerciali	2.495	1.427
Capitale Circolante Netto Operativo	246	60.021
Altre Attività Correnti	4.519	3.536
Altre Passività Correnti	3.239	3.335
Capitale Circolante Netto	1.526	60.222
Immobilizzazioni Materiali	147	190
Immobilizzazioni Immateriali	86	13
Investimenti Immobiliari	64.608	
Partecipazioni	45.288	42.208
Crediti a lungo termine	73	76
Attività per imposte anticipate	6.900	6.900
Totale Attivo Immobilizzato	117.102	49.387
TFR	423	485
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.141	12.441
Altre passività a lungo termine	2.767	2.093
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	15.331	14.999
Capitale Investito Netto	103.297	94.810
Patrimonio Netto	68.044	67.522
Totale Patrimonio Netto	68.044	67.522
Cassa e Banche	(1.042)	(7.405)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(90.035)	(93.604)
Finanziamenti a lungo termine	95.238	95.359
Debiti finanziari a breve	14.986	15.630
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	16.108	17.108
Indebitamento Finanziario Netto	35.253	27.088

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

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

Gli indici di disponibilità e liquidità contengono il valore delle rimanenze di magazzino i cui tempi di realizzo potrebbero avere in parte una tempistica superiore all'esercizio

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 della Capogruppo è negativa per **35,3 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 27,1 milioni di euro del 2017. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

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

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

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

Andamento società controllate*

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di beni immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna Padova e Napoli. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 34 persone. A fine 2018 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 440 milioni di euro di vendite e per 14 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2018:

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

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

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

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 è positiva per un importo di 2.294 mila euro, rappresentata oltre il 93% da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

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

La società proprietaria di unità immobiliari del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 a destinazione terziario e residenziale.

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

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

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 negativa per 52,6 milioni di euro è rappresentata principalmente dal debito verso la capogruppo IPI e dal mutuo di 3,9 milioni di euro con Banco BPM.

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

LINGOTTO PARKING S.R.L. – CONTROLLATA AL 100% DA ISI S.R.L.

La società è titolare dei parcheggi siti nel complesso "Lingotto" in Torino. I ricavi sono dati dai ticket orari, dagli abbonamenti e da canoni di locazione dei posti auto

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

IMUTUIPI S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

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

GHIAC S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

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

Andamento economico del 2018:

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

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

Le prospettive sono di miglioramento considerando le nuove locazioni.

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

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

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

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

Andamento economico del 2018:

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

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

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

ALTRE

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

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

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

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

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

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

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

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Le operazioni tra IPI S.p.A e le società del Gruppo e le parti correlate sono effettuate sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica. In attuazione del Regolamento sulle operazioni con parti correlate approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 maggio 2010, Il Consiglio di Amministrazione ha adottato la procedura attuativa che è in vigore ed è applicata per le operazioni concluse con parti correlate.

Rapporti con la società controllante, le controllate e le altre parti correlate

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2018 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 205 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 43 mila euro circa.

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

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

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

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

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

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

Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, al 31/12/2018 ammontano a 6,0 milioni di euro e sono per la quasi totalità rappresentati da crediti verso controllate - sorti nell'ambito del consolidato fiscale.

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2018 ammontano a 1,071 mila euro - sorti nell'ambito dei rapporti commerciali.

I Crediti Finanziari e la liquidità al 31/12/2018 ammontano a 89,4 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 18,3 milioni di euro e fruttiferi per 43,8 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 27,3 milioni di euro comprensivi degli interessi;

I Debiti Finanziari al 31/12/2018 ammontano a 9,1 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza.

Azioni proprie e della Controllante

IPI S.p.A. e le sue controllate non posseggono azioni proprie né della controllante né sono state possedute nel corso dell'esercizio.

Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option ma in un patto parasociale che riguarda AGIRE S.r.l. è previsto un long term incentive plan da emettere. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto in Nota integrativa del Bilancio consolidato.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

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

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

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

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista. L'obiettivo principale di tali strumenti è di

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

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

Modello organizzativo e codice etico

IPI ha adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che prevede un insieme di misure e procedure preventive idonee a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno della organizzazione aziendale.

La finalità è stata quella di diffondere all'interno del Gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole" sancita anche dal Codice Etico adottato, che rappresenta un elemento qualificante dell'attività del Gruppo IPI.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio, l'evoluzione della posizione finanziaria e del contenzioso anche tributario.

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

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

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

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

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

Proposta di deliberazione

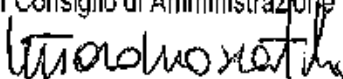
Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

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

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

Torino, 22 marzo 2019

Il Consiglio di Amministrazione




Villa Monplaisir - Marengo (TO)



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

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avvelamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	86	13
		<u>86</u>	<u>13</u>
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	147	190
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<u>147</u>	<u>190</u>
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	38.108	-
- Beni in locazione finanziaria	5	26.500	-
		<u>64.608</u>	<u>-</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
- Partecipazioni in imprese controllate	6	45.268	42.208
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		44.468	42.208
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
		820	-
Titoli e crediti finanziari			
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	81.223	62.120
Di cui v/parti correlate		61.223	62.120
Crediti vari e altre attività non correnti	8	73	76
Di cui v/parti correlate		-	-
		<u>105.584</u>	<u>104.404</u>
Attività per imposte anticipate	9	6.900	6.900
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		178.325	111.607
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	-	60.375
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		7.260	4.609
- Crediti per lavoro fuso commessa		-	-
- Crediti commerciali	11	2.741	1073
Di cui v/parti correlate		2.258	168
- Crediti vari e altre attività correnti	12	4.519	3.536
Di cui v/parti correlate		2.646	1023
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	647	2.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	28.165	28.886
Di cui v/parti correlate		28.165	28.886
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1042	7.405
Di cui v/parti correlate		3	73
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		37.114	103.873
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		215.439	215.380

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2017
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(8.550)	(8.863)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.030)	(6.965)
- Utlili (perdite) del periodo		1546	1292
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		68.044	67.522
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		111.544	112.497
- Debiti finanziari	16	95.236	95.358
- Passività per locazioni finanziarie	16	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	423	465
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.311	12.441
Di cui v/parti correlate			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	2.767	2.083
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		120.875	127.466
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		14.981	15.630
- Debiti finanziari	20	13.983	14.673
Di cui v/parti correlate		9.094	6.588
- Passività per locazioni finanziarie	20	998	957
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		5.739	4.762
- Debiti commerciali	21	2.496	1.427
Di cui v/parti correlate		910	56
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	3.244	3.335
Di cui v/parti correlate		330	-
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		20.720	20.392
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		147.395	147.858
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		215.439	215.380

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
Ricavi	24	3.737	3.108
Di cui v/parti correlate		-	-
Altri proventi	25	882	2.118
Di cui v/parti correlate		781	903
Totale ricavi e proventi operativi		4.619	5.226
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.735)	(3.143)
Di cui v/parti correlate		(879)	(953)
Costi del personale	27	(1.756)	(1.696)
Altri costi operativi	28	(623)	(621)
Di cui v/parti correlate		0	(36)
Accantonamento fondi	29	0	(22)
Rilascio fondi	30	0	292
Di cui v/parti correlate		-	-
Variazione delle rimanenze	31	4.233	(1.806)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		3.738	(1.802)
Ammortamenti	32	(80)	(72)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(21)	(2.456)
RISULTATO OPERATIVO		3.448	(4.330)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	34	1.735	5.114
Di cui v/parti correlate		1.660	1.304
Oneri finanziari	34	(5.064)	(5.223)
Di cui v/parti correlate		(80)	(139)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		120	(4.438)
Imposte sul reddito del periodo	35	1.426	5.731
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		1.546	1.292
Altre componenti del conto economico complessivo			
Rivalutazioni delle passività/attività nette per benefici definiti		6	2
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	36	1.547	1.739
Quota efficace delle variazioni netta di fair value delle coperture di flussi di cassa	36	(1.611)	(1.365)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(68)	378
Utile (perdita) complessivo di periodo		1.488	1.568

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrappiù azioni	Riserva legale	Riserva di risultato	Altre riserve	Altre riserve diverse di conversione IFRS	Utile (perdita) periodo o anno	Riserva di risparmio flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	(52.681)	(7.337)	35.556	67.708
Destinazione del risultato d'esercizio 2016			1.777				33.779		(35.556)	-
Accumulo di capitale										-
Avanzo Fusione Frela										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1.851)					(1.851)
Utile (perdita) di periodo									1.292	1.292
Altri utili (perdite) complessivi						2		374		376
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	2	-	374	1.292	1.668
Saldo al 31 dicembre 2017	82.078	-	15.031	-	(4.814)	(199)	(18.902)	(6.965)	1.292	67.522
Retrocessi alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 9							(314)			(314)
Saldo rideterminato al 1 gennaio 2018	82.078	-	15.031	-	(4.814)	(199)	(19.216)	(6.965)	1.292	67.208
Destinazione del risultato d'esercizio 2017			64				1.228		(1.292)	-
Accumulo di capitale										-
Avanzo Fusione Frela										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(661)	6		(65)		(710)
Utile (perdita) di periodo									1.546	1.546
Altri utili (perdite) complessivi										-
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.546	1.546
Saldo al 31 dicembre 2018	82.078	-	15.091	-	(5.465)	(193)	(19.216)	(7.030)	2.838	68.044

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2018	31.12.2017
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		7.405	35.153
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		1.546	1.292
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico		5.061	5.403
- Proventi finanziari di conto economico		(1.733)	(5.114)
- Ammortamenti		80	72
- Rilascio fondi, accantonamento fondi		-	(194)
- (Ripristini) / Svalutazioni partecipazioni		510	2.156
- Imposte sul reddito		(1.426)	(5.731)
Oneri finanziari pagati		(4.801)	(5.723)
Proventi finanziari incassati		1.789	1.530
Imposte pagate		(1.137)	(2.521)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		(5.993)	-
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(36)	22
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(2.634)	6.284
- Rimanenze nette		1.765	1.838
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		3.539	(1.841)
- Fondo imposte ed altri fondi		(300)	(393)
Totale		(3.770)	(919)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(3.590)	(9.681)
- Immobilizzazioni immateriali		(100)	(18)
- Immobilizzazioni materiali		(15)	(109)
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli		(62)	(4.455)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita		-	-
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria		-	-
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli		1.977	4.630
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzo		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento		-	-
Totale		(1.810)	(9.633)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento / decremento di altri crediti finanziari	37.1	704	(2.547)
Incremento / decremento di altri debiti finanziari	37.1	2.513	(3.143)
Assunzione nuovi finanziamenti	37.1	8.743	1.501
Rimborso dei finanziamenti	37.1	(12.743)	(13.007)
Aumento Capitale		-	-
Variazione area consolidamento riserve		-	-
Distribuzione di dividendi		-	-
Totale		(783)	(17.196)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(6.363)	(27.748)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		1.042	7.405

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

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

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2018 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2019.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

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

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

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

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio IPI è costituito da:

- il prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria in base al quale le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo operativo, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata

entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di sviluppo e trasformazione immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

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

- il prospetto di conto economico complessivo dove i costi sono classificati per natura e gli altri componenti del conto economico complessivo sono esposti successivamente a quelli che compongono l'utile o la perdita del periodo.
- il rendiconto finanziario secondo lo schema del metodo indiretto, per il quale il risultato d'esercizio è stato depurato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.
- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto
- le note esplicative che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

2.2 Criteri di valutazione

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

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

2.3 Uso delle stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

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

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

Determinazione del fair value

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

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

..Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

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

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

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse

tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

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

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

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

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

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

2.4 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate. L'ammortamento è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene. L'ammortamento, che inizia nel momento in cui il bene diviene disponibile per l'uso, è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene e tenuto conto del suo valore residuo. Le aliquote di ammortamento utilizzate, che rispecchiano la vita utile generalmente attribuita alle varie categorie di beni sono le seguenti:

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

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

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

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

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

Attività immateriali

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

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo alla data di acquisizione.

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

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

SOFTWARE E LICENZE	
Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni; Licenze ammortizzato in base alla loro durata
Test di congruità per la rilevazione di perdite di valore /test sui valori recuperabili	Quando si riscontra un'indicazione di perdita di valore.

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Leasing

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

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

Attività possedute per la vendita

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

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

Partecipazioni in società controllate

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

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

Partecipazioni in società collegate

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

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, la società determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, la società rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

La data di chiusura contabile delle collegate è allineata a quella della società.

Perdita di valore delle attività non finanziarie

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

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

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

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione

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

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

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie – Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attività finanziaria – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

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

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

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

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

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

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

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

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

Eliminazione contabile

Attività finanziarie

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

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

Passività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

Il Gruppo designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse. All'inizio della relazione di copertura designata, il Gruppo documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

Copertura flussi finanziari

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

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

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

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

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

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

Perdite di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

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

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. La società ha attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi

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

INTERESSI ATTIVI

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

ONERI FINANZIARI

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

IMPOSTE SUL REDDITO

IMPOSTE CORRENTI

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

IMPOSTE DIFFERITE

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

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

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

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

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

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali

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

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

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

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

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

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

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

2.5 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

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

IFRS 16 LEASING

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

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

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

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

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

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

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

Altri principi

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

- IFRIC 23 Uncertainty over Tax Treatments.
 - Prepayment Features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9).
- Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato, gli organi competenti dell'Unione Europea non avevano ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'applicazione dei nuovi principi e modifiche:
- Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28).
 - Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19).
 - Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle – various standards.
 - Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards.
 - IFRS 17 Insurance Contracts.

2.6 Cambiamenti dei principi contabili

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

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

IFRS 15 RICAVI DA CONTRATTI CON I CLIENTI

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

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

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

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

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

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

IFRS 9 STRUMENTI FINANZIARI

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

1. Classificazione – Attività finanziarie

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

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

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

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

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

iii. Classificazione – Passività finanziarie

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

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

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

v. Informativa di bilancio

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

vi. Metodo di prima applicazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vii. effetti dell'adozione dell'IFRS 9

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

3. ALTRE INFORMAZIONI

3.1 Leasing Operativi

Impegni finanziari al 31.12.2018			
TOTALE PASSIVO		TOTALE ATTIVO	
AFFITTO	0,00	Locazioni attive	8.910.287,00
entro 12 mesi	0,00	entro 12 mesi	1.655.044,00
oltre 12 mesi	0,00	oltre 12 mesi	4.705.500,00
oltre 5 anni	0,00	oltre 5 anni	2.549.743,00
LOCAZIONE AUTOVETTURE	233.965,70		
entro 12 mesi	146.865,00		
oltre 12 mesi	87.110,70		
oltre 5 anni	0,00		
ALTRI NOLEGGI	200.211,00		
entro 12 mesi	66.737,00		
oltre 12 mesi	133.474,00		
oltre 5 anni	0,00		
TOTALE	434.176,70		

3.2 Stagionalità

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

3.3 Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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

ATTIVITA' NON CORRENTI

4. Attività immateriali a vita definita

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

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

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

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

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

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

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

5.2 Investimenti immobiliari

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

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

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

Nella tabella seguente è rappresentato la riconciliazione del valore contabile:

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

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

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

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

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

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

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

Alla data del 31.12.2018 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta, Torino, via Planezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce e Torino via Amedeo.

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

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

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

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

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

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat Netto	Differenza Pat.
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	2.020	(796)	100%	2.020	2.020	-
Epf Agency S.r.l.	Torino	200	193	(18)	100%	193	193	-
ISI S.r.l.	Torino	410	7.108	(1.000)	97,56%	10.983	6.935	(4.048)
Manzoni 44 Srl	Torino	119	488	(65)	100%	488	488	-
Agire S.r.l. (Agire/Arcotecnica/Re Think)	Torino	10.896	9.439	(1.282)	75,98%	8.139	7.172	(967)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	17.615	1.033	100%	15.233	17.615	2.382
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.752	556	100%	4.752	4.752	-
ImutuiPI S.r.l.	Torino	150	116	(119)	100%	116	116	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	461	230	100%	461	461	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	1.422	(126)	100%	1.987	1.422	(565)
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	100	96	-	100%	96	96	-
Totale		36.884	43.710	(1.587)		44.468	41.269	(3.199)

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l. Le partecipazioni vengono sostanzialmente allineate al patrimonio netto risultante al 31.12.2018 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile. Con riferimento a Ghiac S.r.l. si è stornato l'accantonamento del 2017 del fondo rischi su partecipazione nel passivo. Con riferimento ad ISI S.r.l. si ritiene che lo sbilancio non sia indicativo di perdite durevoli di valore per effetto rispettivamente di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri. Con riferimento a Progetto 101 S.r.l. il differenziale verrà recuperato attraverso gli utili generati dalle vendite dell'immobile che si realizzeranno in gran parte nel prossimo esercizio.

6.2 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

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

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

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

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

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

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

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

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato in parte per le controllate. Del finanziamento a Lingotto 2000 S.p.A., la quota di 20 milioni di euro è infruttifera di interessi.

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

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

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

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

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

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

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

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Il magazzino risulta azzerato in seguito al giroconto ad investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17
Saldo inizio esercizio	673	651
Accantonamenti		22
Utilizzi nell'esercizio		-
Rilascio		-
Saldo fine esercizio	673	673

11.1 Analisi crediti commerciali

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

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

Non è stato stanziato nessun Importo al fondo svalutazione crediti.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

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

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

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

Si ricorda che nel 2011 si è provveduto a iscrivere, tra i crediti tributari, l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006 in contenzioso. A fronte di tale credito la società iscrive un debito di pari importo tra i debiti tributari ed un fondo rischi, rappresentativo della valutazione del rischio di soccombenza. Inoltre contabilizza a

crediti le rate via via pagate. L'incremento della voce " Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz." è l'effetto relativo alle rate pagate nell'esercizio.

La voce "Crediti vari v/ controllate" e' costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale, all' IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009) e al ribaltamento di costi alle controllate. Nel corso dell'esercizio i crediti per consolidato fiscale sono stati regolati attraverso la tesoreria centralizzata e risultano composti esclusivamente da quelli che si sono generati nell'esercizio.

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

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

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

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

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

13.1 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

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

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

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

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

Gli interessi sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Interessi Lingotto Parking S.r.l.	14		14
Interessi Epf Agency S.r.l.	4		4
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	71	182	(111)
Interessi ISI S.r.l.	567	254	313
Interessi Ghisc S.r.l.	92	72	20
Interessi Progetto 101 S.r.l.	274	279	(5)
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate	822	787	35
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	157	366	(209)
Interessi ISI S.r.l.	681	151	530
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	838	517	321
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	1.660	1.304	356

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

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

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

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

15. Patrimonio netto

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

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

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 7.030 migliaia è stata costituita nel 2011 e adeguata negli esercizi successivi per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dal principio contabile IFRS 9.

Le **Altre riserve** sono costituite da una Riserva straordinaria, dalla riserva relativa alle fusioni e dalla Riserva di conversione che accoglie gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalla prima applicazione degli IAS/IFRS al 1 gennaio 2004, dagli effetti OCI relativi al Tfr, e dalla riserva negativa riferita al debito per Put-option detenuta dai soci di minoranza delle società Agire S.r.l. La riserva di rivalutazione è stata definitivamente utilizzata per la copertura delle perdite ed essendo intervenuta delibera dell'Assemblea straordinaria degli azionisti non si rende necessaria la ricostituzione.

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

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di capitale	-	-	-	-	-
Riserva da sovrapprezzo azioni	-	-	-	-	-
Riserve di utili	-	-	-	-	-
Riserva legale	15.095.835 B	-	15.095.835	-	-
Riserva straordinaria	(5.484.663)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(192.600)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(7.029.593)	-	-	-	-
Riserva di rivalutazione	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(17.969.063)	-	-	-	-
Totali	66.497.982		15.095.835		
Quota non distribuibila			15.095.835		
Quota distribuibila					

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

16. Passività finanziarie non correnti

16.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	961		(378)	(138)	445
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	66.296	52	(287)	(2.118)	63.943
Strumenti derivati	7.141			64	7.205
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2027)	6.799			(621)	6.178
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	14.162		(4.947)	(150)	9.065
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)		8.400			8.400
Totale debiti finanziari non correnti	95.359	8.452	(5.612)	(2.963)	95.236

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

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

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

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

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014 – 2021) scade il 10 aprile 2021, ha un tasso del 7% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca su tre immobili e da una fidejussione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2018 IPI ha provveduto alla restituzione della seconda quota prevista dal Regolamento oltre a un rimborso anticipato di 8 milioni di euro necessario per liberare dall'ipoteca l'immobile in Firenze di cui sono stati avviati i lavori di trasformazione e vendita degli appartamenti che si andranno a realizzare. L'impatto dell'attualizzazione dei flussi di cassa derivanti dalla modifica del piano di ammortamento conseguente al rimborso anticipato, pari a 40 mila euro, è stato iscritto a Conto economico in accordo con il principio IFRS 9.

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

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

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

16.2 Passività per locazioni finanziarie

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

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

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

I decrementi sono relativi alla rimodulazione del piano di ammortamento dei leasing. Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 10.

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

Il trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventivazione	Utilizzi	31.12.18
TFR	399		(1)	8		(37)	369
Totale fondo TFR	399	-	(1)	8	-	(37)	369
Fondo premi fedeltà	6						6
Fondo premi anzianità	60	2		(4)		(10)	48
Totale altri fondi relativi al personale	66	2	-	(4)	-	(10)	54
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	465	2	(1)	4	-	(47)	423

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

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	12,37%	5,91%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2018)	0,60%	0,57%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2018 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2018, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che

la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili /perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dall'1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR			Totale 2018
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo	-	-	2	2
Oneri finanziari	(1)	-	-	(1)
Utili/perdite attuariali	-	-	(4)	(4)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	(1)	-	(2)	(3)

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

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

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.141 migliaia di euro si riferisce:

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IRES, IRAP 2005 (ex Frala);
- per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;
- per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di p.v.c. dell' Agenzia delle Entrate in relazione a contratti di leasing periodo 2005 per IRES e IRAP;
- per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisando gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;

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

Per ulteriori informazioni, in relazione a IPI, si veda il paragrafo "Contenzioso" della Relazione sulla Gestione

19. Debiti vari e altre passività non correnti

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

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	33	101	(68)
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	139	-
Altri debiti	2.595	1.853	742
Totale debiti vari e altre passività non correnti	2.767	2.093	674

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

PASSIVITA' CORRENTI

20. Passività finanziarie correnti

20.1 Debiti finanziari correnti

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

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

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

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

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

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

20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

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

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

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2018 la voce risulta così composta:

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

di cui v/parti correlate:

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

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

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

22. Debiti per imposte correnti

Non sussistono debiti per imposte correnti.

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

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

La voce "debiti tributari" pari a euro 731 migliaia al 31 dicembre 2018 è riferita per 468 migliaia all'Imu a saldo e per 263 migliaia al debito residuo verso l'Agenzia delle Entrate per gli accertamenti come descritti nella nota 12 e in relazione. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

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

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

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

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

La voce Debiti diversi è così composta:

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

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

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

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

23. Composizione attività e passività finanziarie

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2018 ed al 31 dicembre 2017. Sono escluse le

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

31 dicembre 2016	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16		31.12.16	31.12.16
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	647	89.388			27.268	82.120	647		
Crediti commerciali		2.741			2.741				
Altri crediti (*)		3.063			2.980	73			
Disponibilità liquide		1042			1042				
Totale attività finanziarie	647	95.234	0	0	34.041	82.193	647	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			92.920	7.205	4.889	98.256		7.205	
Debiti commerciali			2.495		2.495				
Passività per aggregazioni aziendali	2.595								2.595
Altri debiti (*)			1.340		1.168	172			
Totale passività finanziarie	2.595	0	96.755	7.205	8.552	98.428	0	7.205	2.595

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

31 dicembre 2017	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività/Passi- vità finanziarie valutate al FVTPL	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17		31.12.17	31.12.17
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	2.595	89.406			28.686	82.420	2.595		
Crediti commerciali		1.073			1.073				0
Altri crediti (*)		3.928			3.852	76			0
Disponibilità liquide		7.405			7.405				0
Totale attività finanziarie	2.595	100.814	0	0	41.216	82.496	2.595	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			153.816	7.141	16.890	165.935		7.141	
Debiti commerciali			1427		1427				
Passività per aggregazioni aziendali	1852								1852
Altri debiti (*)			2.332		2.092	240			
Totale passività finanziarie	1.852	0	157.574	7.141	19,148	169,568		7.141	1,852

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

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Canoni di locazione	1.645	2.165	(520)
Vendita immobili	1.985	843	1.142
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)			-
Recupero spese	107	100	7
Totale ricavi	3.737	3.108	629

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

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

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

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

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

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

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

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

La voce Spese societarie può essere così ripilata:

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

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

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

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

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

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

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

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

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

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

29. Accantonamento fondi

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

Non ci sono stati accantonamenti nel corso dell'esercizio.

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti		-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri		292	(292)
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	-	292	(292)

Non ci sono state proventizzazioni nel corso dell'esercizio.

31. Variazioni delle rimanenze

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

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Svalutazione Padova e Milano		(1.377)	1.377
Vendita immobili Monterapo		-	-
Incrementi immobili Marentino		16	(16)
Incrementi immobili Napoli Brecce		216	(216)
Incrementi immobili Magenta		25	(25)
Incrementi immobili Marghera	100	-	100
Vendita immobili Magenta	(1.860)	(718)	(1.142)
Utili da valut. invest. immobiliari a fair value	6.600		6.600
Perdite da valut. invest. immobiliari a fair value	(607)		(607)
Variazione delle rimanenze	4.233	(1.838)	6.071

32. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	27	19	8
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	53	-
Totale ammortamenti	80	72	8

33. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Agire S.r.l.			-
Arco-tecnica S.r.l.			-
IPI Intermediazione S.r.l.	(796)	138	(934)
Epf S.r.l.	(16)		(16)
ISI S.r.l.			-
Manzoni 44 S.r.l.	(65)	(1.515)	1.450
Lingotto Hotels S.r.l.		348	(348)
Torino Uno S.r.l.	556	(599)	1.155
ImutuiPI S.r.l.	(119)	(127)	8
Ghiac S.r.l.	(69)	(398)	329
Ghiac S.r.l. - accantonamento/storno rischio	300	(300)	600
Progetto 101 S.r.l.			-
Progetto 1002 S.r.l.	(1)	(3)	2
Gestlorto 6 Soc. Consortile in liquidazione			-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(210)	(2.456)	2.247

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

34. Proventi e oneri finanziari

34.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

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

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso di interesse (media Euribor 1 mese/360) maggiorato di uno spread di 340 basis point

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

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

34.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

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

Di cui v/parti correlate:

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

35. Imposte sul reddito del periodo

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

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

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

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

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

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura, e dagli effetti OCI relativi al TFR.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

37.1 La variazione dell'indebitamento è riassunta nella tabella

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

38. IMPEGNI E RISCHI

38.1 Garanzie prestate

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

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

Le Garanzie prestate si riferiscono:

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco ora BancoBPM a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11.144 migliaia.

- Alla lettera di patronage rilasciata a Banca Popolare di Sondrio nell'interesse di Manzoni 44 S.r.l. per 30 milioni di euro.
- Alla contro garanzia di 1,7 milioni di euro prestata da Atradius per le garanzie rilasciate da questa al Comune di Milano per la bonifica di aree e la realizzazione delle opere private nell'area di Porta Vittoria. Queste garanzie IPI le rilasciò quando Porta Vittoria era controllata da IPI.

Il finanziamento in pool per originari euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2030), stipulato da IPI S.p.A. in data 12 novembre 2010 con le banche finanziatrici Banca Popolare di Novara S.p.A e Banca Popolare di Lodi S.p.A., ora Banco BPM, e riscadenziato in corso d'esercizio 2017, è garantito dal pegno del 100% del capitale sociale della Lingotto Hotels S.r.l. per un controvalore di euro 17.264 migliaia.

39. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2018 ed all'esercizio 2017.

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

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commerciali vari	Debiti Commerciali Vari	Crediti Finanziari e Squidita	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2018	163	(100)	-	(21)	520	(151)	-	(2.188)
	2017	278	(12)	-	(25)	33	(42)	-	(133)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2018	40	(53)	-	-	1.045	(33)	-	(2.472)
	2017	45	(59)	-	(14)	520	(8)	-	(1270)
IPI S.p.A./AGIRE S.r.l.	2018	203	(278)	-	(26)	338	(338)	-	(2.119)
	2017	197	(439)	-	(7)	90	-	-	(2.120)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2018	18	-	124	-	938	(24)	26.202	-
	2017	23	-	405	-	9	-	25.650	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2018	63	(155)	681	(14)	1.824	(303)	48.954	(419)
	2017	108	(204)	358	(56)	494	-	49.686	(235)
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2018	64	(3)	14	-	312	(24)	170	-
	2017	80	(3)	-	(20)	95	-	750	(20)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2018	11	-	71	-	199	-	2.248	-
	2017	11	-	152	-	2	-	2.481	-
IPI S.p.A./Imutipi S.r.l.	2018	48	(6)	-	-	56	(13)	-	(189)
	2017	69	(4)	-	-	-	-	-	(137)
IPI S.p.A./Tirino Uno S.r.l.	2018	4	-	-	(18)	6	(18)	-	(1.590)
	2017	8	-	-	(17)	2	-	-	(1403)
IPI S.p.A./Ghisc S.r.l.	2018	4	-	62	-	78	-	3.248	-
	2017	5	-	72	-	-	-	2.995	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2018	25	-	274	-	310	(101)	5.006	-
	2017	14	-	278	-	5	-	9.444	-
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2018	-	-	-	(1)	-	(1)	-	(84)
	2017	-	-	-	(1)	-	-	-	(88)
IPI S.p.A./Arcochimica S.r.l. ora Agire S.r.l.	2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	2017	40	-	-	-	-	-	-	(2)
IPI S.p.A./EPF Agency S.r.l.	2018	-	-	4	-	-	-	210	-
	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
IPI S.p.A./Arcoengineering S.r.l. Gruppo (P)	2018	32	(3)	-	-	178	(55)	-	-
	2017	35	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE CONTROLLATE	2018	760	(618)	1.660	(73)	6.203	(1.071)	86.358	(9.093)
	2017	903	(793)	1.304	(99)	1.191	(50)	80.829	(8.588)
IPI S.p.A./M.I.M.O. 9E S.p.A.	2018	-	-	-	-	-	(1)	-	-
	2017	-	-	-	-	-	(1)	-	-
IPI S.p.A./Studio Sagro	2018	-	(246)	-	-	-	(103)	-	-
	2017	-	(86)	-	-	-	(5)	-	-
IPI S.p.A./Agricoltura & Turismo S.r.l.	2018	-	-	-	-	-	-	20	-
	2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Directa S.I.M. S.p.A.	2018	-	(10)	-	-	-	-	3	-
	2017	-	(10)	-	-	-	-	73	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2018	-	(281)	-	-	-	(170)	23	-
	2017	-	(85)	-	-	-	(5)	73	-
TOTALE CORRELATE	2018	760	(899)	1.660	(73)	6.203	(1.241)	86.381	(9.093)
	2017	903	(878)	1.304	(99)	1.191	(55)	80.902	(8.588)

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

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2018 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

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

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

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

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

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

RISCHIO DI MERCATO

Rischio di tasso di Interesse

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

La società ha un indebitamento finanziario di circa 126 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari che sono a tasso fisso pari al 7 % e al 5% annuo

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

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

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. Tale rischio si è attenuato quest'anno in seguito all'operazione di rinegoziazione dei mutui con Banco

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

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2018 di circa 60 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 0,6 milione di euro.

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

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 40% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

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

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

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

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

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

RISCHIO DI CREDITO

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

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

RISCHIO DI LIQUIDITA'

L'obiettivo della società è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della società sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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

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

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

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

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

Posizione Finanziaria

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

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2018 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

43. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio, l'evoluzione della posizione finanziaria e del contenzioso anche tributario.

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

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

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

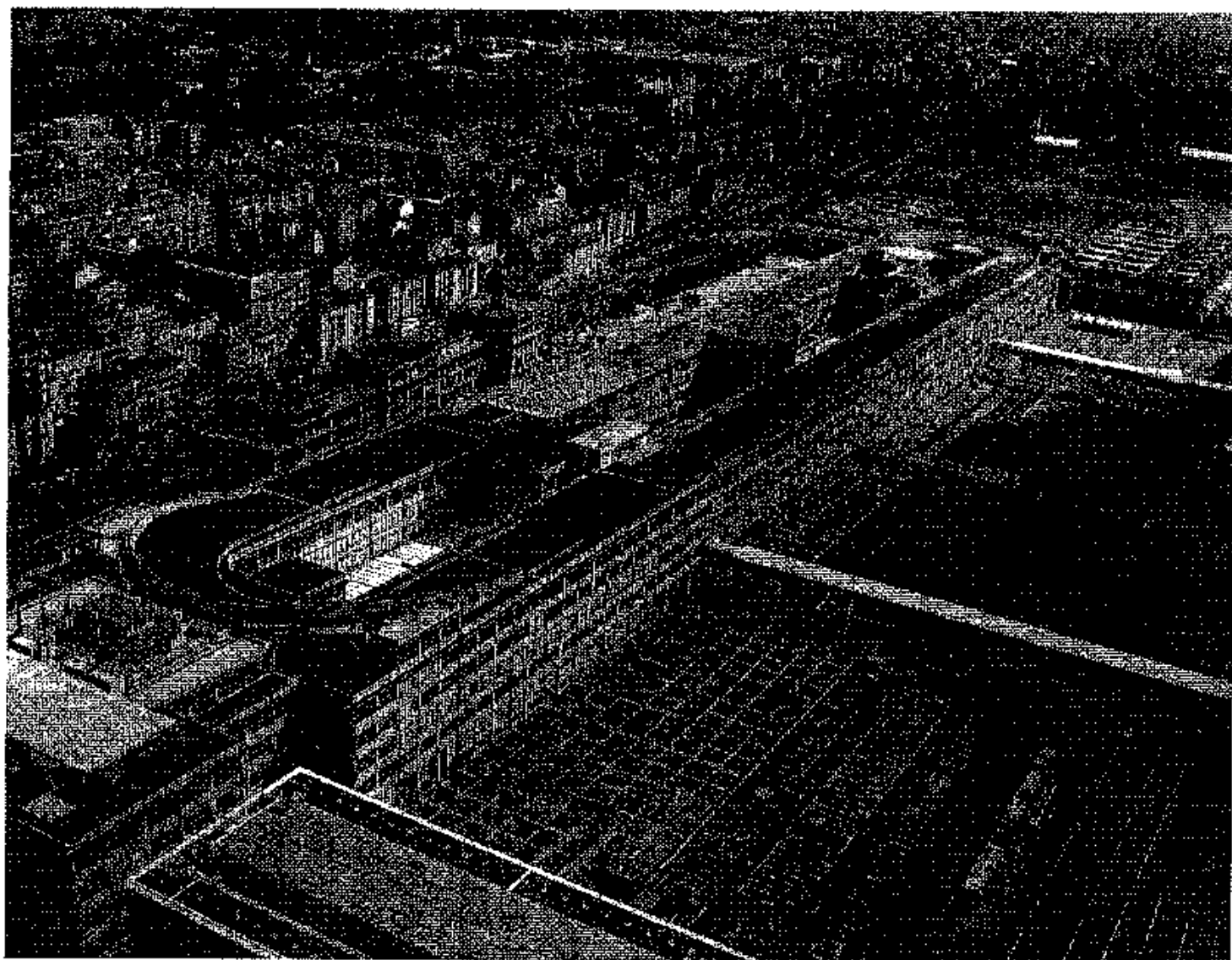
(dati in euro/000)

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

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		1.323
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.177	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		4.698
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	2.603	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	3	
UTILE DELL'ESERCIZIO		2.236

Per il Consiglio di Amministrazione

Uronomoth



Lingotto - Torino



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

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

Tali grandezze sono presentate al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento economico e finanziario del Gruppo e non devono essere viste come sostitutive di quelle previste dagli IFRS.

Le grandezze utilizzate sono:

- Margine Operativo Lordo (EBITDA): è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti.

L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/ Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate)

Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

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

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'			
(Importi espressi in migliaia di euro)			
	Note	31.12.2018	31.12.2017*
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.461	6.525
- Attività immateriali a vita definita		507	1.058
	4	7.968	7.574
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	44.576	44.609
- Beni in locazione finanziaria	6	0	0
		44.576	44.609
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	166.436	169.444
- Beni in locazione finanziaria		26.500	0
		192.936	169.444
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	8	628	6
- Partecipazioni in altre imprese	8	0	0
- Titoli e crediti finanziari		826	6
- Titoli diversi dalle partecipazioni		0	0
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		0	0
- Di cui v/pert correlate		0	0
- Crediti vari e altre attività non correnti	7	0	0
- Di cui v/pert correlate		84	80
		0	0
		910	86
Attività per imposte anticipate		0	0
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		276.384	161.713
Attività correnti			
- Ritenenze di magazzino	8	33.442	142.652
- Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
- Crediti commerciali, varie e altre attività correnti		10.639	16.992
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	11.464	116.93
- Di cui v/pert correlate		123	457
- Crediti vari e altre attività correnti	10	8.175	7.359
- Di cui v/pert correlate			
- Titoli diversi dalle partecipazioni	11	1.774	4.358
- Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	404	950
- Di cui v/pert correlate		115	53
- Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	12.379	15.526
- Di cui v/pert correlate			
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		67.638	181.378
Attività cessate destinate ad essere cedute			
- Di natura finanziaria		0	0
- Di natura non finanziaria		0	0
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		344.022	343.091

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

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(Importi espressi in migliaia di euro)			
	Note	31.12.2018	31.12.2017 *
PATRIMONIO NETTO	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		103.515	103.529
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		62.076	62.076
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		25.833	25.771
- Riserva di copertura flussi di cassa		(6.020)	(5.807)
- Utili (perdite) del periodo		1524	1487
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		2.376	2.406
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		105.891	105.934
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		158.993	161.642
- Debiti finanziari	15	140.785	144.734
- Passività per locazioni finanziarie	15	16.108	17.108
- Altre passività finanziarie		0	0
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.257	4.415
Fondo imposte differite	17	2.348	2.348
Fondi per rischi ad oneri futuri	17	13.852	13.872
Debiti varie e altre passività non correnti	18	3.899	3.101
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		185.355	185.669
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		28.629	19.750
- Debiti finanziari	15	27.631	16.749
Di cui v/parti correlate		127	283
- Passività per locazioni finanziarie	15	998	1001
- Altre passività finanziarie		0	0
Debiti commerciali, per imposte, varie e altre passività correnti		30.162	22.238
- Debiti commerciali	19	14.337	9.599
Di cui v/parti correlate		899	65
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti varie e altre passività correnti	20	15.825	12.639
Di cui v/parti correlate		0	283
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		68.791	41.988
Passività cessate destinate ad essere cedute		0	0
Disattivo finanziario		0	0
Disattivo non finanziario		0	0
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		240.141	227.657
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		346.032	333.691

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

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(Importi espressi in migliaia di euro)			
	Note	31.12.2018	31.12.2017*
Ricavi	22	43.482	42.32
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>336</i>	<i>119</i>
Altri proventi	23	2.57	1.811
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Totale ricavi e proventi operativi		46.989	44.043
Acquisti di beni immateriali (materiali) e servizi esterni	24	(33.087)	(22.820)
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>(2.744)</i>	<i>(2.444)</i>
Costi del personale	25	(14.816)	(18.990)
Altri costi operativi	26	(2.808)	(3.868)
Accantonamenti fondi	27	(519)	(181)
Rilascio fondi	28	44	300
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Deprezzamenti immobili		0	0
Variazioni delle rimanenze	29	8.284	(3.694)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		16.802	2.627
Ammortamenti	30	(2.302)	(1.597)
Plusvalenze/Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		0	0
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
RISULTATO OPERATIVO		14.500	1.030
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutata secondo il metodo del patrimonio netto		0	0
Proventi finanziari	31	34	3.877
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Oneri finanziari	31	(7.342)	(8.928)
<i>Di cui/v parti correlate</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		7.192	(2.019)
Imposte sul reddito del periodo	32	(318)	2.418
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		6.874	437
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		6.874	437
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile (perdita) dell'esercizio		0	0
Rivalutazioni delle passività (attività) netto per benefici definiti	36	424	(60)
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile (perdita) dell'esercizio		0	0
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		0	0
Variazioni nella fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nell'utile d'esercizio	38	1.997	1.958
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	39	(2.187)	(1.962)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		211	(224)
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		7.085	213
Utile dell'esercizio attribuibile a:		0	0
Soci della controllante		1.528	1.486
Partecipazioni di terzi		(443)	(87)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:		1.085	1.399
Soci della controllante		1.661	1.295
Partecipazioni di terzi		(390)	(201)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:		1.271	1.094

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

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

	Capitale Liquido	Riserva non distribuita legale	Riserva distribuita legale	Altre riserve distribuite legale	Altre riserve non distribuite legale	Riserva di valutazione differenziale	Riserva di valutazione differenziale	Totale riserve distribuite legale	Capitale Liquido legale	Riserva distribuita legale	Totale Patrimonio Netto
Indice di variazione di valore											
Saldo al 31 dicembre 2016 (capitale liquido)	82.879	-	83.243	9.421	(54.832)	(4.207)	-	33.483	-	-	81.313
Variazioni alla data di applicazione della riforma	-	-	-	31.790	-	-	-	31.790	-	-	31.790
Saldo al 31 dicembre 2017 (capitale liquido)	82.879	-	83.243	41.211	(54.832)	(4.207)	-	65.273	-	-	115.185
Derivazione dal risultato d'esercizio	-	-	2.798	39.797	-	(41.485)	-	-	-	-	-
Derivazione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivazione Altre riserve a riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	(2.492)	-	-	-	(2.492)	3.329	-	(428)
Variazioni al periodo	-	-	-	-	-	1.487	-	1.487	-	(98)	1.389
Altre variazioni (passive) complessive	-	-	-	-	(93)	(194)	-	(287)	-	(287)	(287)
Totale variazioni (passive) complessive	-	-	-	-	(93)	(194)	-	(287)	-	(287)	(287)
Saldo al 31 dicembre 2018	82.879	-	86.041	41.211	(54.925)	(4.207)	-	66.760	3.329	(135)	115.934
Derivazione alla data di applicazione della riforma	-	-	-	(1.020)	-	-	-	(1.020)	-	-	(1.020)
Saldo al 31 dicembre 2019 (capitale liquido)	82.879	-	86.041	40.191	(55.945)	(4.207)	-	65.740	3.329	(135)	114.914
Derivazione dal risultato d'esercizio	-	-	-	1.487	-	(1.487)	-	-	-	-	-
Derivazione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivazione Altre riserve a riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	(934)	-	-	-	(934)	361	-	(573)
Variazioni al periodo	-	-	-	-	-	1.526	-	1.526	-	(466)	1.060
Altre variazioni (passive) complessive	-	-	-	-	738	(233)	-	505	-	738	1.243
Totale variazioni (passive) complessive	-	-	-	-	738	(233)	-	505	-	738	1.243
Saldo al 31 dicembre 2020	82.879	-	86.779	40.191	(55.207)	(4.207)	-	67.265	3.329	(402)	116.157

* Il risultato di periodo è stato determinato per via degli effetti della valutazione degli immobili iscritti nella voce "Immobilizzazioni" al fair value secondo principio IAS 40, applicato dal 1.1.2017, di netto dall'utile fiscale.

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.18	31.12.2017 *
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		15.526	42.169
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		1.060	1.399
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico		7.342	6.926
- Proventi finanziari di conto economico		(131)	(3.877)
- Ammortamenti		2.312	1.597
- Rilascio fondi, accantonamento fondi		467	(262)
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		(10.161)	1.955
- Imposte sul reddito		319	(3.662)
Oneri finanziari pagati		(7.441)	(7.253)
Proventi finanziari incassati		187	293
Imposte pagate		(1.648)	(2.938)
Variazioni da:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		254	192
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(297)	1.622
- Rimanenze nette		(6.123)	1.201
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		8.719	1.913
- Fondo imposte ed altri fondi		(20)	(666)
Totale		(5.161)	(1.559)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		(820)	-
- Immobilizzazioni immateriali		(153)	(146)
- Immobilizzazioni materiali		(1.561)	(3.360)
- Beni in locazione finanziaria		-	-
- Titoli		(82)	(4.455)
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizza attività detenute per la vendita			-
- Partecipazioni			-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali			-
- Beni in locazione finanziaria			-
- Titoli		2.610	4.974
Plusvalenze (minusvalenze) su realizza			
Acquisto società controllate al netto della liquidità acquisita		(777)	(6.213)
Totale		(785)	(9.199)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		-	-
Assunzione nuovi finanziamenti	33.1	19.474	6.501
Rimborso dei finanziamenti	33.1	(16.675)	(22.486)
Aumento Capitale			
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		2.799	(15.985)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(3.147)	(26.743)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		12.379	15.526

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

40 sugli immobili presenti nella voce "Investimenti immobiliari"

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

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

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2018 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2019.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.797.567 azioni IPI S.p.A. pari al 94,785% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2018. I bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

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

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

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

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato di gruppo IPI è costituito da:

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

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

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

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

- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto

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

2.2 Criteri di valutazione

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

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

2.3 Principi di Consolidamento

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 dicembre 2018 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100%	
Epi S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	200	100%	
Agire S.r.l. (Ipi Servizi-Groma)	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	75,98%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Valeggio 41 – Torino	119	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	67		100%
Arcoengineering S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	71		70%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100%	
ImutuiPI S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	150	100%	
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati. Nell'anno Ipi ha acquistato il 66,66% della società Re Think Srl, successivamente incorporata nella società Agire S.r.l., che ha anche incorporato la società Arcotecnica S.r.l.

Aggregazioni aziendali

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Uso di stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

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

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), all'acquisizione di una società controllata (fair value del corrispettivo trasferito e fair value delle attività acquisite e delle passività assunte), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

Determinazione del fair value

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

Le poste valutate al fair value sono classificate in base ad una scala gerarchica che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti tre livelli:

..Livello 1 – quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;

..Livello 2 – tecniche di valutazione che utilizzano dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

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

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

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

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

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfritto), i fattori

estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

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

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

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

2.5 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile, le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

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

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

Attività immateriali

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

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

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

Software e licenze

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

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Leasing

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

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

Attività possedute per la vendita

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

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

Partecipazioni in società collegate

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

Pertanto la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Nel caso in cui una società collegata rilevi rettifiche con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza e ne dà rappresentazione, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto.

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

Perdita di valore delle attività non finanziarie

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

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

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

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

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

A ogni chiusura di bilancio il Gruppo valuta inoltre l'eventuale esistenza di indicazioni del venir meno (o della riduzione) di perdite di valore precedentemente rilevate e, qualora tali indicazioni esistano, stima il valore recuperabile per determinare l'importo dell'eventuale ripristino di valore. Il

valore di un'attività precedentemente svalutata può essere ripristinato solo se vi sono stati cambiamenti nelle stime utilizzate per determinare il valore recuperabile dell'attività dopo l'ultima rilevazione di una perdita di valore. In tal caso il valore contabile dell'attività viene portato al valore recuperabile, senza tuttavia che il valore così incrementato possa eccedere il valore contabile che sarebbe stato determinato, al netto dell'ammortamento, se non si fosse rilevata alcuna perdita di valore negli anni precedenti. Ogni ripristino viene rilevato quale provento a conto economico, tranne quando l'attività è iscritta a un importo rivalutato, caso in cui il ripristino è trattato come una rivalutazione. Dopo che è stato rilevato un ripristino di valore, la quota di ammortamento dell'attività è rettificata nei periodi futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutata può essere ripristinato al valore originario.

Rimanenze

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

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

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

Strumenti finanziari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attività finanziarie – Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

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

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

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

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

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

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

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

Eliminazione contabile*Attività finanziarie*

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

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

Passività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

Copertura flussi finanziari

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

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

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

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

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

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

Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

Criterio applicabile dal 1 gennaio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterio applicabile prima del 1 gennaio 2018

Attività finanziarie valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

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

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

Attività finanziarie disponibili per la vendita

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

TFR e altri benefici ai dipendenti

Il TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche di ogni singola società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. Alcune società del Gruppo hanno attivato piani a contribuzione definita; a eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti. I pagamenti relativi a piani a contribuzione definita sono rilevati a conto economico come costi quando sostenuti.

Rilevazione dei ricavi e degli interessi attivi

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

Interessi attivi

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

Oneri finanziari

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

Imposte sul reddito**Imposte correnti**

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle in vigore alla data di chiusura di bilancio.

Imposte differite

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

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

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

Le imposte differite attive o anticipate sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile

l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo, eccetto il caso in cui:

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

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

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

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

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

Imposta sul valore aggiunto

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

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

2.6 Nuovi principi pubblicati ma non ancora adottati

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

IFRS 16 Leasing

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

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

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

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

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

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

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

Altri principi

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

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

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

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

2.7 Cambiamenti dei principi contabili

Investimenti immobiliari

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

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

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

IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti

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

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

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

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

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

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

IFRS 9 Strumenti finanziari

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

i. Classificazione – Attività finanziarie

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

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

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

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

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

iii. Classificazione – Passività finanziarie

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

iv. Contabilizzazione delle operazioni di copertura (Hedge accounting)

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

v. Informativa di bilancio

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

vi. Metodo di prima applicazione

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

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

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

vii. effetti dell'adozione dell'IFRS 9

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

3 Altre informazioni

3.1 Acquisto partecipazioni di maggioranza

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

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

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

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

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

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

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

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

RE THINK ITALY SRL - situazione alla data di acquisizione

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

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

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

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

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

3.2 Partecipazione di terzi

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

31 dicembre 2018

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

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

In Arcoengineering il socio di minoranza è ATG.

3.3 Settori operativi

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

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

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

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elimoni/Scritture	Consolidato
Attività	420.141.439	20.384.576	4.147.295	31.037.505	475.710.847	- 75.576.863	344.376.418
Passività	319.073.940	10.039.094	2.002.269	13.422.753	344.538.111	- 106.050.870	238.487.242
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elimoni/Scritture	Consolidato
Ricavi	11.122.313	18.665.235	3.484.187	12.857.230	45.809.475	- 2.327.958	43.481.517
Infrastruttura	569.517	1.225.805	408.270	126.385	2.327.958	-	
Terzi	10.553.297	17.339.430	3.075.927	12.530.884	43.481.517	-	
Risultato Operativo Lordo	4.177.877	163.190	929.245	2.672.532	12.634.456	- 1.762.846	10.991.611
Ammortamenti	229.869	1.283.074	14.618	1.168.870	2.696.442	- 384.925	2.312.117
Proventi finanziari	2.550.479	88.178	38.449	1	2.655.108	- 2.524.390	130.718
Oneri Finanziari	8.518.624	44.487	-	174.993	8.739.394	- 1.387.905	7.351.489
Risultato ante imposte	2.021.580	1.096.193	906.414	1.628.880	9.878.728	- 2.495.004	1.378.724
Imposte sul reddito	-	-	-	-	-	-	319.128
Utile (Perdita) di periodo							1.059.596

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

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elimoni/Scritture	Consolidato
Attività	390.894.062	20.340.879	4.223.184	30.231.384	445.589.159	- 136.065.103	309.524.056
Passività	292.346.902	12.801.216	1.221.745	30.231.384	336.602.927	- 111.285.796	225.307.129
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elimoni/Scritture	Consolidato
Ricavi	10.371.988	14.383.660	4.058.286	12.056.916	46.479.862	- 4.348.308	42.131.554
Infrastruttura	694.998	3.085.871	574.491	82.948	4.348.308	-	
Terzi	15.387.000	11.307.789	3.483.797	11.972.068	42.131.554	-	
Risultato Operativo Lordo	2.144.350	658.736	76.383	2.829.893	6.568.281	- 2.981.505	2.616.759
Ammortamenti	1.108.476	756.340	42.282	781.752	2.668.850	- 19.290	2.888.149
Proventi finanziari	5.194.881	87.529	38.654	18.093	5.320.057	- 1.443.228	3.876.829
Oneri Finanziari	8.978.614	26.087	4	241.154	9.245.839	- 5.319.638	3.926.200
Risultato ante imposte	3.747.858	166.143	72.851	1.845.089	1.886.371	- 1.124.354	3.110.766
Imposte sul reddito	-	-	-	-	-	-	3.682.476
Utile (Perdita) di periodo							681.723

Clients rilevanti

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

3.4 Leasing operativi

Impegni finanziari al 31.12.2018					
TOTALE PASSIVO			TOTALE ATTIVO		
AFFITTO		1.981.725,28	Locazioni attive		31.235.421,00
entro 12 mesi		878.958,73	entro 12 mesi		5.610.755,00
oltre 12 mesi		1.102.766,55	oltre 12 mesi		17.631.024,00
oltre 5 anni		0,00	oltre 5 anni		7.993.642,00
LOCAZIONE AUTOVETTURE		377.729,31			
entro 12 mesi		232.952,60			
oltre 12 mesi		144.776,71			
oltre 5 anni		0,00			
ALTRI NOLEGGI		343.602,39			
entro 12 mesi		135.758,60			
oltre 12 mesi		207.842,79			
oltre 5 anni		0,00			
TOTALE		2.703.056,98			

3.5 Stagionalità

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

4. ATTIVITA' IMMATERIALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

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

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

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere e un albergo di 240 camere della Lingotto Hotels S.r.l., nonché i parcheggi (oltre 3.500 posti auto coperti e scoperti) della Lingotto Parking S.r.l. situati nel complesso del Lingotto in Torino:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.18
Albergo (Hilton Lingotto)	5.769					5.769
Albergo (NH Lingotto)	8.107					8.107
Parcheggi	1.268					1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
Totale terreni	15.826	-	-	-	-	15.826
Albergo (Hilton Lingotto)	8.241				(151)	8.090
Albergo (NH Lingotto)	11.340				(236)	11.104
Parcheggi	1.672				(61)	1.611
Uffici a utilizzo gruppo	872				(19)	853
Magazzini a utilizzo gruppo	66				(1)	65
Totale fabbricati (valore netto contabi)	22.191	-	-	-	(468)	21.723
Albergo (Hilton Lingotto)	14.010	-	-	-	(151)	13.859
Albergo (NH Lingotto)	19.447	-	-	-	(236)	19.211
Parcheggi	2.940	-	-	-	(61)	2.879
Uffici a utilizzo gruppo	1.508	-	-	-	(19)	1.489
Magazzini a utilizzo gruppo	112	-	-	-	(1)	111
Totale terreni e fabbricati	38.017	-	-	-	(468)	37.549

5.2 Investimenti immobiliari

Immobili di proprietà e locazione finanziaria

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella tabella seguente è rappresentato la riconciliazione del valore contabile:

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

* 2017 rideterminato per applicazione del criterio del Fair value

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

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

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera) sono posseduti con contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2018			31 dicembre 2017		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	13.734	11.446	2.588	14.559	14.765	2.794
Leasing immobile Padova	7.335	5.960	1.375	7.785	6.300	1.485
Leasing casse parcheggi				55	54	1
Totale	21.069	17.406	3.963	22.399	18.119	4.280
Raref						
Totale debiti		17.406	3.963		18.119	4.280
Passività non correnti		16.108			17.108	
Passività correnti		998			1.011	
Totale debiti		17.406			18.119	
Entro 1 anno	1.700	998	702	1.755	1.011	744
Tra 1 e 5 anni	6.800	4.587	2.413	8.500	5.434	3.066
Oltre 5 anni	12.569	11.721	848	12.144	11.674	470
Totale	21.069	17.406	3.963	22.399	18.119	4.280

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.18
Leopoldine S.p.A	-	810	-	-	810
Agricoltura & Turismo (il cicalino)	-	10	-	-	10
Totale partecipazioni in società collegate	-	820		-	820
(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi		Decrementi	31.12.18
FCA Security	-	-		-	-
Polaris	1	-		-	1
Consorzio Lingotto	3	-		-	3
Eurocons S.c.a.r.l.	-	-		-	-
Torino Convention Bureau	1	-		-	1
Turismo Torino	1	-		-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-		-	6
Totale partecipazioni	6	820		-	826

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

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

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

Le altre partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi. Le partecipazioni indicate senza importo risultano in essere ma non raggiungono l'arrotondamento a mille euro.

7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

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

8. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

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

La variazione della categoria Immobili è dovuta ai seguenti fenomeni:

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

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

31.12.2018			31.12.2017		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Firenze	via Campo fiore	4.800	Milano	Cso Magenta 81 - 83	2.129
			Milano	via Manzoni 44	2.358
			Bologna	via Darwin	20.669
			Firenze	via Campo fiore	4.800
			Padova	via Uruguay	5.800
			Venezia Mughera	via Biancamano	10.400
			Macentino (TO)	sta. Prov. Anacleto Macentino	12.200
			Pavia	ex Soia	28.600
			Vallastellone (TO)	via Savona	41.000
			Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Lagrange	406	Torino	via Paronza	10.400
Torino	Palazzo 900	7.500	Torino	via Lagrange	406
			Torino	Palazzo 900	7.500
			Torino - posti auto	via Pa. Amadeo 12	70
			Napoli	via Brece	4.150

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

9. CREDITI COMMERCIALI

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

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

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17
Saldo inizio esercizio	1.597	1.414
Accantonamenti	511	183
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	2.108	1.597

9.1. Analisi crediti commerciali

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

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

10. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

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

Si ricorda che nel 2011 si è provveduto a iscrivere, tra i crediti tributari, l'intero importo delle cartelle di pagamento ricevute dall'Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006 in contenzioso. A fronte di tale credito la società iscrive un debito di pari importo tra i debiti tributari ed un fondo rischi, rappresentativo della valutazione del rischio di soccombenza. Inoltre contabilizza a crediti le rate via via pagate.

Negli altri crediti sono compresi i crediti derivanti dai versamenti alla tesoreria INPS delle quote di TFR maturate.

11. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Ishares Barcap Emerg Mkt Local	92	228	(136)
Ishares Glob Hig Yld Corp Bond	105	283	(178)
Ishares Market Iboxx Euro High	42	327	(285)
QF Mediolanum Re A	-	29	(29)
Novare	277	1.600	(1.323)
Warrant Novare 2017 2020	131	131	-
Gestielte Ced MULTII	260	250	10
Gestielte Ced MULTIA	792	800	(8)
Gestielte Ced Dual P	73	710	(635)
Totale crediti finanziari correnti	1.774	4.358	(2.584)

12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

I movimenti relativi ai crediti finanziari correnti possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Richiusura	Storazione	31.12.17
Altri crediti	350	54	-	-	-	404
Totale crediti finanziari verso collegate	350	54	-	-	-	404
Totale crediti finanziari correnti	350	54	-	-	-	404

L'incremento della voce "altri crediti" è l'adeguamento dei fondi assicurativi stipulati dalla società Arcotecnica ora fusa in Agire per il TFR di alcuni dipendenti.

13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi bancari e postali	12.318	15.450	(3.132)
Denaro e valori in cassa	61	76	(15)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	12.379	15.526	(3.147)

Il decremento deriva dai flussi generati dall'attività ordinaria, dagli acquisti di quote societarie e dai rimborsi dei finanziamenti.

14. PATRIMONIO NETTO

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2018	2017
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

E' stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite negli anni precedenti

RISERVA LEGALE

E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

ALTRE RISERVE

Includono la riserva di consolidamento, che evidenzia gli effetti sul patrimonio netto derivanti dalle operazioni di consolidamento tipicamente per omogeneizzazione delle poste dei bilanci delle società consolidate ai criteri di gruppo, per lo storno degli utili infragruppo non realizzati e per l'ellisione delle partecipazioni contro il loro patrimonio netto.

Includono inoltre la riserva negativa relativa al piano di stock option della società Agire S.r.l.

La società non ha approvato piani di stock option ma è in essere un patto parasociale che coinvolge la controllata Agire S.r.l..

Si tratta di opzioni call di tipo Bermuda, ovvero esercitabili solo in alcuni sotto periodi di tempo.

Il patto prevede la permanenza nella società del beneficiario fino alla data del 31 luglio 2021, data nella quale si maturerà il diritto ad esercitare le opzioni assegnate.

La valutazione per gli effetti economici e patrimoniali è stata svolta da un attuario sulla base delle seguenti assunzioni:

- il prezzo di esercizio è posto a 1 euro
- il valore sottostante è posto a 1 euro
- la volatilità è pari al 40%
- la probabilità che l'assegnatario lasci l'azienda è pari a zero
- il tasso Risk-free è pari a 0,2668%
- il dividend yield è pari a zero
- il moltiplicatore del prezzo di esercizio è 2,75

Sulla base delle previsioni utilizzate e dei parametri appena descritti l'effetto complessivo è pari a 134 mila euro con una incidenza nel 2018 di 19 mila euro.

UTILI O PERDITE PORTATE A NUOVO

Le perdite portate a nuovo sono diminuite in seguito alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente.

Tale voce include la riserva negativa iscritta in fase di rilevazione iniziale dei debiti per opzioni put dei soci di minoranza di AGIRE, che quest'anno si incrementa per effetto dell'acquisizione descritta alla nota 3.1. Nel presente esercizio è stata inoltre iscritta la riserva negativa, di importo complessivo pari a oltre 1 milione, derivante dalla prima applicazione del principio contabile internazionale IFRS 9.

Nella stessa voce è inoltre incluso l'effetto dell'applicazione retroattiva della valutazione al Fair value della voce investimenti immobiliari, applicata all'1.1.2017.

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

Accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

15. PASSIVITA' FINANZIARIE**15.1 Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.18
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo termine	961		(378)	(138)	445
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	66.296	53	(287)	(2.118)	63.944
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	20.908	1.624	(140)	(786)	21.606
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	6.799			(621)	6.178
Banco BPM (scadenza 31/12/2020)	405			(201)	204
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	3.991			(468)	3.523
Banco BPM (scadenza 31/7/2024)	5.588			(655)	4.933
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	3.273	85		(548)	2.810
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	14.162		(4.947)	(150)	9.065
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)		8.400			8.400
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2022)	9.700			(450)	9.250
Unicredit (scad. 31/12/2019)	160			(160)	-
Unicredit (ISI)		925			925
Unicredit (P101)	3.000			(3.000)	-
Banca Alpi Marittime (Lhot scad. 19/10/2022)	1.548	4		(389)	1.163
Monte dei Paschi di Siena (A.B.G.)	71		(28)	(43)	-
Banca Alpi Marittime (Lph)	-	350	(22)	(75)	253
Strumenti derivati Banco Popolare	731	148			879
Strumenti derivati Banco Popolare	7.141	66			7.207
Totale debiti finanziari non correnti	144.734	11.655	(5.802)	(9.802)	140.785

La voce si decrementa principalmente per la riclassifica nei Debiti finanziari correnti delle quote in scadenza nei prossimi 12 mesi e per il rimborso parziale del prestito obbligazionario IPI 7% 2014-2021.

Gli Incrementi sono prevalentemente relativi, oltre che alla variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura, all'utilizzo delle linee di credito concesse da Unicredit per l'inizio dei lavori a Firenze e dall'emissione del nuovo prestito obbligazionario. L'incremento del mutuo del Banco BPM già Credito Bergamasco di 1,6 milioni è relativo all'applicazione del principio contabile Internazionale IFRS 9; la movimentazione del mutuo del Banco BPM già Banco Popolare pool è comprensivo di decremento per 0,6 milioni relativo anch'esso all'applicazione del principio contabile internazionale IFRS 9.

Di seguito alcuni elementi di dettaglio relativi ai principali debiti finanziari in essere.

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014-2021) scade il 10 aprile 2021, ha un tasso del 7% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca su tre immobili e da una fediussione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2018 IPI ha provveduto alla restituzione della seconda quota prevista dal Regolamento oltre a un rimborso anticipato di 5 milioni di euro necessario per liberare dall'ipoteca l'immobile in

Firenze di cui sono stati avviati i lavori di trasformazione e vendita degli appartamenti che si andranno a realizzare.

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) scade il 10 gennaio 2023, ha un tasso del 5% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca di secondo grado sugli uffici del Lingotto(si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il mutuo concesso dal Banco Popolare ora Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 63,9 milioni, garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 21,6 milioni di euro del Banco BPM (già Credito Bergamasco) (scadenza 31.12.2031) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 bp.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui. Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

- a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2018 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 7.205.243 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari pari a Euro 51,22. , La quota efficace è invece contabilizzata tra le altre componenti del conto economico e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata " Riserva di copertura flussi di cassa";
- b) un Interst Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2017 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 879.319 e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a Euro 891,64. La quota efficace è invece contabilizzata tra le altre componenti del conto economico complessivo e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata " Riserva di copertura flussi di cassa";

I finanziamenti Intesa San Paolo sono garantiti dagli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza) con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2022 e 31.12.2028.

15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridase.	31.12.18
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.997		(1.997)		2.118	2.118
Unicredit (scad 31/12/2019)	159		(159)		160	160
Banco BPM	197		(197)		201	201
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	457		(457)		468	468
Banco BPM (scadenza 31/07/2024)	640		(640)		655	655
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	3.082		(3.082)		150	150
Banco BPM - revoca	1.501	344				1.845
Banca Popolare di Sondrio - a revoca	5.748		(36)			5.722
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	547		(547)		548	548
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2031)	620		(620)		786	786
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	597		(597)		621	621
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quote a breve	219		(219)		138	138
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	677		(677)			
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	300		(300)		450	450
Unicredit (P101)	-	8.872			3.000	11.872
Banca Alpi Marittime (Lho)	378		(378)		389	389
Banca Alpi Marittime (Lpi)	-				75	75
Unicredit (Rho) anticipo fatture	-	444				444
Cassa di Risparmio di Bra Mutuo (scad. 30/06/2018)	55		(55)			
Banco BPM (AEG) anticipo	-	139				139
Monte dei Paschi di Siena(AEG) mutuo	48		(48)		43	43
Monte dei Paschi di Siena (AEG) anticipo fatture	110		(60)			50
Banco BPM (Agi) mutuo	490		(490)			
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	340					340
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	440		(169)			271
Monte dei Paschi di Siena (AGI) anticipo fatture	147		(1)			146
Totale debiti finanziari correnti	18.749	9.799	(10.719)	-	9.802	27.631

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

La voce include anche il finanziamento con Banca Popolare di Sondrio a revoca con rimborso legato alla vendita frazionata dell'immobile di Via Manzoni n.44 a Milano, regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale (spread 500 b.p.). A garanzia di tale finanziamento è stata iscritta un'ipoteca sull'immobile.

Gli incrementi dell'esercizio sono prevalentemente relativi all'utilizzo delle linee Unicredit per la conclusione dei lavori di palazzo 900. Alla data dell'approvazione del bilancio il debito delle linee utilizzate si è ridotto di oltre 7 milioni di euro.

I decrementi sono relativi al rimborso delle quote in scadenza nell'esercizio.

15.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili di IPI S.p.A. (a Marghera e Padova):

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	11.149			(642)	10.507
Finanziamento immobile (leasing) Padova	5.937			(356)	5.601
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggi	-				-
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	17.108	-	-	(998)	16.108

15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.17	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.18
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	616		(616)	642	642
Finanziamento immobile (leasing) Padova	341		(341)	356	356
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggi	44		(44)		-
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.001	-	(1.001)	998	998

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 9.

15.5 Posizione finanziaria netta consolidata

	(Importi in migliaia di euro)	31.12.2018	31.12.2017
A.	Cassa	61	76
B.	Altre disponibilità liquide: c/ c bancari e postali - di cui v parti correlate	12.318	15.450
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.178	4.708
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	14.557	20.234
E.	Crediti finanziari correnti - di cui v terzi - di cui v parti correlate - di cui v collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(8.938)	(7.956)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(19.695)	(11.794)
H.	Altri debiti finanziari correnti - di cui v parti correlate - di cui v altri - di cui v banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(28.633)	(19.750)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.076)	484
K.	Debiti bancari non correnti	(140.785)	(144.734)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(16.108)	(17.108)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(156.893)	(161.842)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(170.969)	(161.358)

La posizione finanziaria netta è negativa di 171,0 milioni di euro nel 2018 rispetto ai 161,4 milioni di euro del 2017. La variazione è da imputare agli investimenti effettuati nell'anno

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Per far fronte è disponibile la liquidità e si sta operando per l'ottenimento di nuove linee di credito con l'unico scopo di strutturare correttamente utilizzo di risorse finanziarie a medio lungo termine con investimenti a medio lungo termine.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito, il rischio variazione tassi di interesse è coperto con adeguati contratti derivati.

Il Loan to Value (debito finanziario / fair value degli immobili) del 56,3% a fine 2018 (58% al 2017) è un indice sostenibile.

16. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

CONSOLIDATO								
(in migliaia di euro)	31.12.17	Conti	Interessi	Guai/loss	Utilizzi	Altro	Pensionanti	31.12.18
TFR	3.951	633	(7)	(148)	(343)	-	-	+ 068
Totale fondo TFR	3.091	636	(7)	(148)	(343)	-	-	1.069
Fondo premi fedeltà	292	1	-	-	(215)	-	-	74
Fondo premi anzianità	102	2	-	-	(70)	-	-	113
Totale altri fondi relativi al personale	494	3	-	-	(285)	-	-	89
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	4.485	639	(7)	(148)	(628)	-	-	1.157

Il Trattamento di Fine Rapporto rientra nei piani a benefici definiti.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;

- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti uguale o superiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Value of Accrued Benefits (VAB), secondo la quale la valutazione del Fondo, secondo lo IAS 19, deve essere effettuata proiettando, con criteri demografico-attuariali, il TFR civilistico alla data di valutazione alla presumibile data di uscita di ciascun dipendente, tenendo conto delle future rivalutazioni.

Tale importo deve essere attualizzato, sempre secondo le disposizioni dello IAS 19, alla data di valutazione, senza il calcolo del pro-rata (anni di TFR maturati/anni complessivi di TFR). Ciò in quanto la Legge Finanziaria 2007 prevede che quanto matura dall'1.01.2007 debba essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2017 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,80%	5,29%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita	1,50% annuo	1,50% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2018)	0,98%	1,57%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Per le società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione, è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2018 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

(2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2018, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

Gli utili / perdite attuariali, secondo quanto previsto dagli emendamenti allo IAS 19, in vigore dal 1/1/2013, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.

Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.18
Costo	635	1	636
Oneri finanziari	(7)	-	(7)
Utile/perdite attuariali	(148)	-	(148)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	480	1	481

17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**17.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.17	Accantonam.	Utilizzi	Proventi	Altre varie.	31.12.18	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	20	-	-	(20)	-	-	-	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.841	-	-	-	-	13.841	13.841	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri AEG	11	-	-	-	-	11	11	-
Totale altri fondi rischi	13.872	-	-	(20)	-	13.852	13.852	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.872	-	-	(20)	-	13.852	13.852	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.841 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società. Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.
- per euro 46 migliaia all'accantonamento per l'accertamento IMU su alcuni immobili

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in "Relazione sulla Gestione".

17.2 Fondo imposte differite

Le imposte differite sono presentate al netto nelle attività per imposte anticipate. Il fondo accoglie la fiscalità differita calcolata sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili e il loro valore fiscale (incrementatasi in relazione al passaggio del principio di valutazione degli investimenti immobiliari dal costo al fair value) per negativi 8,8 milioni, derivati di copertura per positivi 1,9 milioni, altre differenze temporanee ed effetti fiscali differiti sulle scritture di consolidamento per negativi 2,6 milioni e perdite fiscali pregresse per positivi 7 milioni.

Si segnala che non sono prudenzialmente rilevate attività per imposte anticipate relative su differenze temporanee deducibili che ammontano a circa 35 milioni e perdite pregresse pari a circa 9 milioni.

18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

La variazione della voce in oggetto è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Depositi cauzionali	389	389	-
Incentivo all'esodo	-	-	-
Altri debiti	3.610	2.802	808
Totale debiti vari e altre passività non correnti	3.999	3.191	-

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio delle opzioni Put concesse ai soci di minoranza di AGIRE per complessive 2.594 migliaia e al socio di minoranza di Arcoengineering S.r.l. per euro 986 migliaia, registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto (si veda il principio sulle Passività da aggregazioni aziendali alla nota 2.5). Il valore della put è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	14.337	9.599	4.738
<i>Debiti verso parti correlate</i>			-
Totale debiti commerciali	14.337	9.599	4.738

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti e all'acquisizione delle nuove Società effettuate nel corso dell'esercizio 2017. L'incremento è prevalentemente dovuto ai lavori relativi a Palazzo 900 e a una politica di autofinanziamento

20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.18	31.12.17	Differenza
IRPEF dipendenti/collab./professionisti	377	357	20
Irap	567	4	563
debiti accertamento fiscale contestato	1.860	1.860	-
Altre imposte	3.163	2.661	502
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	5.967	4.882	1.085
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.441	790	651
Debiti vari verso dipendenti	1.148	1.111	37
Debiti vari verso azionisti	41	37	4
Debiti vari verso amministratori	10	-	10
Caparre acquisto immobili	4.195	3.118	1.077
Incentivi all'esodo	-	367	(367)
Debiti vari terzi	2.502	1.805	697
Debiti vari parti correlate	-	-	-
Totale debiti diversi	7.896	6.438	1.458
Ratei e risconti passivi	521	529	(8)
Totale debiti vari e altre passività correnti	15.825	12.639	3.186

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti in Torino di Via Lagrange e di Palazzo 900 della società Progetto 101.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" sono il residuo di euro 233 migliaia da corrispondere al fallimento di Immobiliare 2004 conseguentemente a transazione sottoscritta nel corso dell'esercizio, debiti per interessi da liquidare per euro 200 migliaia, il debito verso clienti per c/c attivi per euro 267 migliaia, anticipi da clienti per euro 830 migliaia e il debito residuo per acquisizione di Re think per euro 500 migliaia.

21. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2018 ed al 31 dicembre 2017. Sono escluse le informazioni sul fair value delle attività e delle passività finanziarie non valutate al fair value, quando il valore contabile rappresenta una ragionevole approssimazione del fair value.

31 dicembre 2018	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Finanziaria valutata al FVTPL	Attività Finanziaria valutata al costo ammortizzato	Passività Finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	312,16	312,16	312,16	312,16	312,16	312,16		312,16	312,16
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	1774				1774		1774		
Crediti commerciali		1464			1464				
Altri crediti (*)		770			770				
Disponibilità liquide		12.379			12.379				
Totale attività finanziarie	1.774	24.613	0	0	26.387	0			0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			16.152	5.036	27.400	16.142		5.036	
Debiti commerciali			4.337		4.336				
Passività per aggregazioni esternali	3.610								3.610
Altri debiti (*)			2.301		2.502	359			
Totale passività finanziarie	3.610	0	18.854	5.066	34.301	162.231			1.859

31 dicembre 2017	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Finanziaria valutata al FVTPL	Crediti finanziari	Passività Finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	312,07	312,07	312,07	312,07	312,07	312,07		312,07	312,07
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	4.353				4.356		4.356		
Crediti commerciali		1633			1633				
Altri crediti (*)		490			490				
Disponibilità liquide		15.536			15.528				
Totale attività finanziarie	4.356	27.643	0	0	32.407	0			0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			171.720	7.372	18.750	16142		7.372	
Debiti commerciali			9.559		9.596				
Passività per aggregazioni esternali	2.602								2.602
Altri debiti (*)			2.394		1.805	339			
Totale passività finanziarie	2.602	0	185.813	7.872	31.154	162.231			2.602

(*) con esclusione dei crediti/dobbi tributari, vs enti previdenziali, verso personale, verso adonisti, ratte e acconti non finanziari.

22. RICAVI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Vendite immobili	1.985	5.694	(3.709)
Canoni di locazione	8.500	8.516	(16)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.794	11.308	4.486
Intermediazione immobiliare e creditizia	3.058	3.484	(426)
Prestazioni alberghiere	12.536	11.973	563
Recupero spese	1.609	1.157	452
Totale ricavi	43.482	42.132	1.350

23. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Proventi diversi	2.517	1.911	606
Totale altri proventi	2.517	1.911	606

Le voci più rilevanti riguardano 870 mila euro relativi a risarcimenti, 478 mila euro relativi a recupero sanzioni su accertamenti fiscali, 150 mila euro per proventi per royalties

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.379	893	486
Spese consorzio	1.582	1.362	220
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	12.344	11.085	1.259
Materie di consumo	1.228	1.084	144
Prestazioni servizi IT	2.105	1.894	211
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	436	340	96
Spese condominiali	438	528	(90)
Utenze e altre spese	1.035	1.168	(133)
Manutenzioni	1.019	1.523	(504)
Canoni concessione parcheggi pubblici	426	542	(116)
Pubblicità e promozione	489	582	(93)
Noleggi	299	815	(516)
Assicurazioni	339	240	99
Commissioni bancarie	377	475	(98)
Locazioni passive	787	212	575
Prestazioni sistemiche	256	78	178
Lavori per ristrutturazione immobili	8.548	-	8.548
Totale acquisti e servizi esterni	33.087	22.821	10.266

L'elevato incremento della maggior parte delle voci è stato determinato dai lavori di ristrutturazione e dall'incremento della voce "consulenze e prestazioni riferite alle aree di business" che accoglie i costi di 12 mesi rispetto al 7/6 dello scorso esercizio e i 5 mesi della neoacquisita Re Think.

25. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Stipendi	10.593	9.313	1.280
Oneri sociali	3.313	2.133	1.180
Quota TFR e altri fondi del personale	789	373	416
Altri costi del personale	197	39	158
lavoro Interinale	26	32	(6)
Totale costi del personale	14.918	11.890	3.028

La voce accoglie euro 459 migliaia per compensi ad amministratori con cariche operative.

L'elevata differenza negli stipendi è dovuta all'inserimento dei costi dei dipendenti delle società acquisite.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2018	2017	Variazione
Dirigenti	11,75	11,92	(0,17)
Impiegati/Quadri	193,25	167,64	25,61
Operai	86,33	66,42	19,91
Totale	291,33	245,98	45,35

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
IMU	1.644	1.738	(94)
Imposte di registro	159	915	(756)
Altre imposte indirette	670	360	310
Multe e penalità		40	(40)
Oneri e sanzioni	10	105	(95)
Oneri diversi di gestione	426	510	(84)
Totale altri costi operativi	2.909	3.668	(759)

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Accantonamento cose legali	-	-	-
Accantonamento fondo svalutazione crediti	511	181	330
Totale accantonamento fondi	511	181	330

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2.018	2.017	Differenza
Proventivizzazione TFR integrativo	-	-	-
Proventivizzazione fondi rischi ed oneri	(44)	(300)	256
Proventivizzazione fondo svalutazione crediti terzi	-	-	-
Totale rilascio fondi	(44)	(300)	256

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

Incluse Utlili e perdite da valutazione al fair value degli investimenti immobiliari per complessivi 8,3 milioni, oltre agli incrementi relativi ai lavori e soprattutto su palazzo 900 e altri movimenti riportati nella voce Rimanenze di magazzino.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	715	424	291
Ammortamenti attività materiali di proprietà	1.597	1.173	424
Totale ammortamenti	2.312	1.597	715

Gli ammortamenti 2017 sono stati rideterminati conseguentemente all'applicazione retroattiva della valutazione degli immobili iscritti nella voce "investment properties" al fair value secondo principio IAS 40,

31. PROVENTI E ONERI FINANZIARI**31.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	-	51	(51)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	-	-
Interessi banche	131	1.051	(920)
Proventi da variazione fair value	-	301	(301)
Proventi su titoli realizzati	-	2.474	(2.474)
Totale proventi finanziari	131	3.877	(3.746)

Gli interessi sono relativi alla remunerazione tra lo 0% e il 2% della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

31.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Interessi banche	3.496	3.374	122
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.897	1.858	39
Interessi leasing finanziari	714	400	314
Interessi Prestito Obbligazionario	1.001	1.293	(292)
Interessi passivi terzi	-	-	-
Oneri da variazione Fair value titoli	178	-	178
Oneri su titoli realizzati	56	1	55
Totale oneri finanziari	7.342	6.926	416

Al 31 dicembre 2018 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

32. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e 2017 sono:

(migliaia di euro)	2018	2017	Differenza
Imposte correnti- IRAP	289	413	(124)
Imposte correnti IRES		84	(84)
Imposte esercizi precedenti	30	(14)	44
Imposte su reddito differite passive		(4.145)	4.145
Totale imposte sul reddito del periodo	319	(3.662)	3.981

La variazione va sostanzialmente riferimento alle imposte differite attive che nello scorso esercizio hanno inciso significativamente

33. DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO**33.1**

a variazione dell'indebitamento è riassunta nella tabella

Movimentazione Debiti Finanziari	2018
Saldo debiti 31.12.2017	181.592
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Proventi	-
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Proventi	-
Movimenti non monetari che hanno concorso all'aumento del debito - Oneri	116
Movimenti non monetari che hanno concorso alla diminuzione del debito - Oneri	(216)
Movimenti non monetari che hanno concorso alla variazione del debito FTA IFRS 9 - Equity	1.020
Variazione FV Derivati	214
Rimborso per vendita immobili	-
Rimborso per ammortamento	(8.646)
Rimborso bond	(8.029)
Totale rimborsi	(16.461)
Incremento per acquisizioni	-
Incremento per nuovi finanziamenti	9.675
Incremento finanziamenti correnti	9.799
	185.526

34 MPEGNI E RISCHI**34.1 Garanzie prestate**

	31.12.2018	31.12.2017
Garanzie personali	95.511	95.511
- Fideiussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 82.500		
Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo 11.144		
Garanzie reali	434.206	437.506
Pegni	17.831	17.831
- ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA	67	67
- ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	500	500
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264	17.264
Ipotecche	403.104	406.404
- ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000		
- IPI Banco di Sardegna 7.207		
- Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA 34.000		
- Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA 145.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA 21.000		
- Lingotto Hotels per fin. Banca Popolare Milano 14.000		
- Lingotto Hotels fin. B.P.M. per Lingotto 2000 10.000		
- Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio 9.518		
- IPI Banca Intesa 18.000		
- Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo 15.750		
- Ghia S.r.l. – Banco Popolare di Sondrio 7.662		
- IPI – Equitalia 33.937		
- IPI – Obbligazionisti 36.440		
Impegni	200	200
- IPI impegno all'acquisto di immobili	8.000	200

Nel corso dei precedenti esercizi sono stati acquisiti – da soggetto istituzionale – due incarichi a promuovere la vendita di un immobile a Milano e a unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà, ad acquistare, a sconto, gli immobili entro la fine del

2020 non fossero stati venduti. L'incarico è stato assunto dopo aver ben ponderato la vendibilità e i tempi assumendo un potenziale impegno di acquisto, ritenuto remoto per quanto detto, che vale, alla fine del presente esercizio, circa 8 milioni di euro.

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2018 ed all'esercizio 2017.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi affili previsti	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comun./a vari	Debiti Comun./a vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018								
	2017						(1)		
Agire S.r.l./CIPAGLP	2018	249				76			
	2017					400			
Agire S.r.l./Venere S.r.l.	2018	75				91			
	2017								
IPI S.p.A./Studio Segre	2018		(173)				(53)		
	2017		(85)				(3)		
Manzoni 44 S.r.l./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018					7			
	2017					7			
Agire S.r.l./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2018	32							
	2017								
Lingotto Hotels S.r.l./Consorzio Lingotto	2018		(905)				(338)		
	2017		(858)						
Lingotto 2000 S.p.A./Consorzio Lingotto	2018		(1.325)				(362)		
	2017		(1.080)				(48)		
Lingotto Parking S.r.l./Consorzio Lingotto	2018		(145)				(8)		
	2017		(140)			2			
IPI S.p.A./Studio Segre S.r.l.	2018		(75)				(60)		
	2017								
IPI Intermediazione S.r.l./Studio Segre	2018		(11)				(5)		
	2017		(12)				(4)		
Agire S.r.l./Studio Segre	2018		(77)				(39)		
	2017		(10)				(4)		
Lingotto 2000 S.p.A./Studio Segre	2018								
	2017		(2)						
Lingotto Parking S.r.l./Studio Segre	2018		(2)				(1)		
	2017		(3)				(1)		
Lingotto Hotels S.r.l./Studio Segre	2018		(20)				(2)		
	2017		(8)				(2)		
IPI S.p.A./Diretta S.I.M.p.A.	2018		(18)					3	
	2017		(10)					73	
Imutopel S.r.l./Studio Segre S.r.l.	2018		(1)						
	2017		(2)						
Agire S.r.l./ATG Group S.r.l.	2018					8	1	80	(127)
	2017	8				28		17	(127)
Arcoengineering S.r.l./ATG Group S.r.l.	2018							33	
	2017	48	(182)					33	(156)
Agire S.r.l./Concilio	2018								
	2017	62				22			
Arcoengineering S.r.l./WT Partnership S.r.l.	2018	74				18			
	2017	62				22			
Arcoengineering S.r.l./Studio Segre	2018		9				12		
	2017							3	
TOTALE CORRELATE	2018	366	(2.744)	-	-	122	(839)	176	(127)
	2017	19	(2.416)	-	-	497	(65)	136	(233)

Gli amministratori con responsabilità operative hanno ricevuto nell'anno 2018 compensi pari a 459 mila euro (300 mila euro nel 2017).

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite e le prestazioni di servizi tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2018 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti. Il Consiglio di Amministrazione in data 30 novembre 2010 ha approvato la disciplina sulle operazioni con parti correlate, ai sensi della delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, che prevede tra l'altro che il Consiglio di Amministrazione adotti procedure contenenti regole che assicurino la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano IPI

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 94,785 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2018 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 76 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 5 mila euro circa.

35 GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

I principali rischi identificati e gestiti dal Gruppo IPI sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

- **Il rischio di mercato:** derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione;
- **il rischio di credito:** col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- **il rischio di liquidità:** che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive.

I principali strumenti finanziari del Gruppo, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative del Gruppo. Il Gruppo ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

Il Consiglio di Amministrazione riesamina e concorda le politiche per gestire detti rischi, come riassunte di seguito.

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

Rischio di tasso di interesse

Il rischio di tasso d'interesse identifica la variazione inattesa dell'andamento futuro dei tassi di interesse che potrebbero determinare maggiori oneri finanziari a carico del Gruppo.

Il Gruppo ha un indebitamento finanziario di circa 186 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari, a tasso fisso rispettivamente del 7% e del 5%.

L'indebitamento è costituito per circa l'80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. Tale rischio si è attenuato in seguito alla rinegoziazione nel 2017 dei mutui con Banco Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso

di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2018 di circa 97 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione di euro.

In questo scenario IPI continua a ritenere doverosa una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti. Si ricorda che nel corso del 2017 si è ritenuto opportuno allungare i piani di ammortamento sostituendo conseguentemente gli strumenti in essere con altri più adeguati, efficaci e in linea con le nuove scadenze.

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 40% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2018 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 21,3 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 67,0 milioni di euro della società IPI S.p.A..

Con IRS si è tradotto il tasso variabile in un tasso fisso ad un livello ritenuto migliorativo rispetto al tasso di rendimento dell'immobile che il mutuo è andato a finanziare, facendo venir meno così ogni aleatorietà nel costo del debito.

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%.

Nell'esercizio 2018 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente si sono incrementati del 6% in relazione all'aumento dell'indebitamento.

Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

RISCHIO DI CREDITO

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 121.182 migliaia di euro (compresi 93.444 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

Per ridurre il rischio di crisi di liquidità sono stati assunti finanziamenti a medio lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine e in scadenza, il che consente di gestire e programmare i flussi di cassa riducendo così i rischi.

Con riferimento all'attività ordinaria, il Gruppo adotta una serie di politiche e di processi volti a ottimizzare la gestione delle risorse finanziarie:

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle passività del Gruppo – nell'esercizio 2018 e in quello precedente – sono riportate nelle tabelle seguenti.

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2018	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	27.631	59.992	80.792	168.415
Debiti finanziari per strumenti di copertura	-	-	8.086	-	8.086
Debiti locazioni finanziarie	-	998	4.387	11.676	17.061
Debiti commerciali terzi	14.337	-	-	-	14.337
Debiti commerciali verso correlate	-	-	-	-	-
Altri debiti (*)	2.502	2.802	1.197	-	6.501
Totale passività finanziarie	16.839	31.431	73.652	92.468	214.400
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-	-	-	-	-
Crediti finanziari verso terzi	-	2.178	-	-	2.178
Crediti commerciali terzi	13.572	-	-	-	13.572
Fsc	(2.108)	-	-	-	(2.108)
Altri crediti terzi (*)	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	12.379	-	-	-	12.379
Totale attività finanziarie	23.843	2.178	-	-	26.021
Esposizione netta al 31 dicembre 2017	7.004	(29.253)	(73.862)	(92.468)	(188.379)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2017	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	18.748	44.014	92.848	155.611
Debiti finanziari per strumenti di copertura	-	-	7.872	-	7.872
Debiti locazioni finanziarie	-	1.001	4.255	12.853	18.109
Debiti commerciali terzi	9.599	-	-	-	9.599
Debiti commerciali verso correlate	-	-	-	-	-
Altri debiti (*)	292	3.118	629	-	4.239
Totale passività finanziarie	9.891	22.868	56.870	105.701	195.430
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-	-	-	-	-
Crediti finanziari verso terzi	-	4.708	-	-	4.708
Crediti commerciali terzi	11.632	1.597	-	-	13.229
Fsc	-	(1.597)	-	-	(1.597)
Altri crediti terzi (*)	-	-	-	-	-
Disponibilità liquide	15.526	-	-	-	15.526
Totale attività finanziarie	27.158	4.708	-	-	31.866
Esposizione netta al 31 dicembre 2017	17.267	(18.160)	(56.870)	(105.701)	(163.664)

(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari

Il Gruppo gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dai ricavi dei servizi immobiliari e dalla gestione alberghiera e dei parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

36 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2018.

37 TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2018 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine : alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio , al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

38 EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nei mesi di febbraio e marzo 2019 si sono concluse le vendite con incasso del prezzo degli appartamenti in Palazzo Novecento e Palazzo Lagrange

La gestione nel 2019 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando dal fabbricato in Firenze per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili che si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

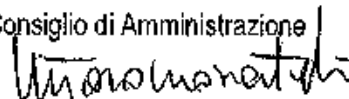
Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di advisory e management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle strutture ed operare affinché le potenzialità, sia del mondo AGIRE sia dell'agency, brokerage e advisory immobiliare, si esplichino al meglio per portare ad incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project management, valutazioni e asset management, progettazione integrata.

La previsione è di utili sia dalla vendita di immobili sia dalla gestione dei servizi immobiliari.

22 marzo 2019

Il Consiglio di Amministrazione





Via Manzoni 44 – Milano



ALLEGATI



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2018, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Come richiesto dalla legge, la Società ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della IPI S.p.A. non si estende a tali dati.



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



IFI S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2018

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 8 aprile 2019

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi', written over a horizontal line.

Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmaudit@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International

Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Gruppo IPI
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2018

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 8 aprile 2019

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Bianchi'.

Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

Sede legale in Torino - Via Nizza, 262/59

Capitale Sociale € 82.078.066,00 i.v.

Codice Fiscale e Registro Imprese di Torino 02685530012

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI SULL'ATTIVITA' SVOLTA NEL CORSO DELL'ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO
2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**

All'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.

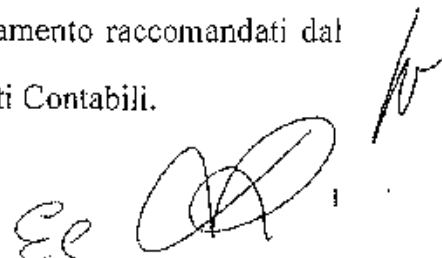
Premessa

La presente Relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società, nei quindici giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo amministrativo ha infatti reso disponibile il fascicolo di Bilancio al 31 dicembre 2018 in data 22 marzo 2019 costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dalle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative, unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato nel corso dell'assemblea del 23 aprile 2018 e scadrà pertanto con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza in ossequio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge, tenendo conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'Ee' followed by a large, stylized flourish.

L'attività di revisione legale è affidata a KPMG S.p.A., il cui incarico, si rammenta, scadrà con l'approvazione del corrente bilancio, essendo stato affidato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 aprile 2016.

Il Collegio Sindacale evidenzia che, unitamente al fascicolo di Bilancio suddetto, gli è stato consegnato copia del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, regolarmente approvato dal Consiglio di Amministrazione. Il Collegio Sindacale prende atto di tale ulteriore documento contabile, sottolineando che al Collegio Sindacale non è demandato alcun controllo analitico di merito al suo contenuto ed, a tale riguardo, non esprime osservazioni.

Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del codice civile

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Il Collegio Sindacale, a seguito della sua nomina, ha verificato:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la struttura organizzativa e contabile;

e, tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, ha pianificato l'attività di vigilanza - nella quale sono stati valutati i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - con un riscontro positivo.

Ne deriva che:

- l'attività tipica svolta dalla società è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono adeguati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono state oggetto di una dinamica derivante dall'attività esercitata.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale analogia con l'esercizio precedente se si eccettua la modifica del principio contabile circa la valutazione degli

EE  2

investimenti immobiliari che non ha avuto effetti con riferimento all'esercizio comparativo in quanto non vi erano immobili classificati in tale categoria.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'articolo 2429, comma 2, codice civile e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'articolo 2423, comma 5, codice civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'articolo 2408 codice civile.

Il Collegio Sindacale rimane in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'articolo 2404 codice civile. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Nell'espletamento delle funzioni a noi demandate, abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in relazione alle quali attestiamo, sulla base delle informazioni disponibili, che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo assicurare che quanto deliberato è conforme alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, nel corso delle riunioni svolte con periodicità trimestrale adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale in base alle quali

ee  3

possiamo ragionevolmente affermare che le stesse sono state poste in essere nel rispetto della legge e dello statuto sociale.

Abbiamo inoltre verificato, anche tramite lo scambio costante di dati e informazioni con la società di revisione legale, che dette operazioni sono state conformi alle delibere assunte dall'Assemblea e che, senza peraltro esprimere giudizi di merito sull'opportunità e sulla convenienza delle scelte operate dall'Organo Amministrativo, risultano improntate ai principi di corretta amministrazione e non appaiono manifestatamente imprudenti, azzardate, o in potenziale conflitto di interessi.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti, continuando a recepirne l'evoluzione.

Al fine di valutare e vigilare sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità dello stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione, abbiamo esaminato i documenti aziendali ed ottenuto altresì adeguate informazioni in merito, sia dagli Amministratori, sia da esponenti aziendali, sia infine dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. I fatti di gestione e le problematiche di maggiore rilevanza sono stati sottoposti ad approfondimenti congiunti tra i due organi di controllo.

Il Collegio ha, di volta in volta, formulato suggerimenti o raccomandazioni; le funzioni all'interno della Società, risultano in grado di assolvere adeguatamente agli adempimenti di legge.

Nel corso dell'esercizio, e successivamente alla chiusura dello stesso, il Collegio è stato informato e non ha riscontrato operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e con terzi, che per loro natura o dimensioni possano ritenersi atipiche o dirsi inusuali.

Ec  4 

Nelle note esplicative gli amministratori hanno fornito un'adeguata informativa delle operazioni poste in essere con parti correlate.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dagli azionisti e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2406 codice civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'articolo 2408 codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409, comma 7, codice civile;
- nel corso dell'esercizio 2018 il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla Legge.

Osservazioni in ordine al Bilancio di esercizio

Come già sopra evidenziato, il Collegio Sindacale ha ricevuto formalmente dal Consiglio di Amministrazione in data 22 marzo 2019, il Bilancio di esercizio al 31

CC 

dicembre 2018 unitamente alla Relazione sulla Gestione. Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dalle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario nonché dalle note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

La situazione patrimoniale-finanziaria e il conto economico evidenziano un risultato d'esercizio positivo di € 1.546 mila. Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio d'esercizio, abbiamo comunque vigilato, senza peraltro sovrapporci all'operato della società di revisione, sull'impostazione generale dello stesso, sulla sua generale conformità alla vigente normativa per quel che riguarda la sua formazione e struttura, escluso ogni e qualsiasi controllo analitico di merito sul suo contenuto ed, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni.

Riteniamo altresì che in esso siano compiutamente riflessi i fatti e le informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri.

La Relazione sulla Gestione rispetta il contenuto obbligatorio di legge, corrispondendo con i dati e con le risultanze del bilancio, offre un quadro completo e chiaro della situazione aziendale, illustra gli eventi e gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta.

Analogamente è rispettata l'adeguatezza delle informazioni rese con riferimento alle operazioni intervenute con la società controllante e con altre società collegate o partecipate, che si ritengono, unitamente a quelle fornite in sede di note esplicative al bilancio, atte a rappresentare un quadro sintetico, ma chiaro, sulle caratteristiche qualitative e quantitative di tali operazioni.

Come già detto il Bilancio d'esercizio e quello consolidato sono stati assoggettati a revisione legale dei conti da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A. che, in data 8 aprile 2019, ha rilasciato le proprie Relazioni, senza evidenziare l'esistenza di

EE



fenomeni censurabili e dichiarando la conformità del bilancio d'esercizio nonché del bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2018 ai principi contabili internazionali IFRS che ne disciplinano la redazione. Le Relazioni della Società di revisione contengono altresì un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione sia con il Bilancio d'esercizio, sia con il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 e ne attestano la conformità alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a nostra conoscenza ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il Collegio Sindacale all'unanimità ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 9 aprile 2019

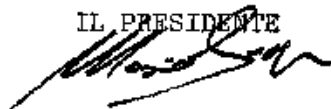
Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Luigi Nani (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

Luigi Nani

IPI S.p.A.

soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

Sede legale in Torino - Via Nizza, 262/59

Capitale Sociale € 82.078.066,00 i.v.

Codice Fiscale e Registro Imprese di Torino 02685530012

PROPOSTA MOTIVATA

PER IL CONFERIMENTO DELL'INCARICO DI

REVISIONE LEGALE DEI CONTI

ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010

All'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.

Il Collegio Sindacale

PREMESSO

- che con il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 scade l'incarico per la revisione legale dei conti a suo tempo conferito all'attuale Società di Revisione, e pertanto l'Assemblea dei Soci deve deliberare in merito all'affidamento di tale incarico;
- che l'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, prevede che l'Assemblea conferisca l'incarico su proposta motivata del Collegio Sindacale;

CONSIDERATO

- che sono pervenute al Collegio Sindacale due distinte dichiarazioni di disponibilità ad accettare l'incarico di revisione legale dei conti;
- che il Collegio ha concordato con la Società l'opportunità di proseguire nell'attribuire alla società di revisione uscente, KPMG S.p.A., l'attività di revisione legale per motivi di efficienza organizzativa e di convenienza economica;
- che, in merito all'oggetto dell'incarico, la proposta di KPMG S.p.A. prevede, per ciascun esercizio, la revisione legale del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato e la verifica della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione, nonché della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;

- che il corrispettivo indicato nella dichiarazione di disponibilità ad assumere l'incarico di revisione legale, per ciascun esercizio, da parte della KPMG S.p.A. risulta in linea con l'altra proposta ricevuta;
- che detta proposta risulta complessivamente conveniente, tenuto conto non soltanto dei corrispettivi richiesti ma soprattutto delle capacità tecniche e organizzative necessarie per lo svolgimento dell'incarico, anche alla luce della complessiva revisione del Gruppo IPI;

VERIFICATO

- che le modalità di svolgimento della revisione, illustrate nella dichiarazione di disponibilità, anche considerate le ore e le risorse professionali all'uopo previste, risultano adeguate in relazione all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- che, sulla base di quanto desumibile dalla proposta, detta società di revisione legale risulta in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge;
- che detta società di revisione legale risulta disporre di organizzazione e idoneità tecnico-professionali adeguate all'ampiezza e alla complessità dell'incarico;
- che la società di revisione KPMG S.p.A. ha presentato una proposta che il Collegio ha ritenuto complessivamente conveniente per la società sulla base dei presupposti indicati;

sulla base delle motivazioni esposte;

PROPONE

salva la determinazione e la conseguente approvazione del corrispettivo e dei criteri per il suo adeguamento da parte dell'Assemblea, che l'incarico di revisione legale dei conti, motivato sulla base delle considerazioni sopra esposte, sia affidato, per il triennio 2019-2021, a:

KPMG S.p.A. - Corso Vittorio Emanuele II, 48 - TORINO

Codice Fiscale 00709600159

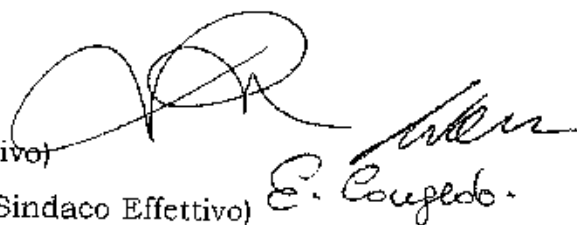
Torino, 9 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Luigi Nani (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)



E. Congedo.



IPI S.p.A.

**Lettera di incarico per la revisione legale ai sensi dell'art. 13
del Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 dei bilanci per
gli esercizi con chiusura al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021**

KPMG S.p.A.

22 gennaio 2019

rb/av/cl



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Riservata
Spettabile
IPI S.p.A.
Via Nizza, 262/57
10126 Torino

Alla cortese attenzione Dott. Vittorio Moscatelli, Amministratore Delegato

22 gennaio 2019

Egregi Signori

a seguito della Vostra gentile richiesta, di cui Vi ringraziamo, di presentarVi la nostra lettera di incarico per la revisione legale dei bilanci d'esercizio e consolidati della Vostra Società, abbiamo il piacere di esporre nel seguito le caratteristiche e le condizioni dell'incarico prospettatoci.

Ci avete informato che l'incarico oggetto della presente lettera dovrà essere conferito ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 (di seguito anche "Decreto").

Al fine di permettere al Collegio Sindacale di svolgere gli adempimenti di cui all'art. 13, comma 1, del Decreto, Vi chiediamo cortesemente di mettere a disposizione la presente lettera di incarico ed i relativi Allegati al Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Luca Asvisio.

Precisiamo che la presente lettera è stata predisposta sulla base delle norme del Decreto, come modificato dal D.Lgs. 17 luglio 2016, n. 135 che ha recepito nell'ordinamento nazionale la Direttiva 2014/56/UE relativa alla revisione legale. Essa, pertanto, tiene in considerazione le attuali interpretazioni, allo stato prevalenti, del provvedimento normativo sopra indicato senza considerare gli impatti sul lavoro di revisione legale, attualmente non ragionevolmente quantificabili, derivanti da eventuali disposizioni integrative e correttive al Decreto, chiarimenti da parte delle Autorità competenti e/o differenti interpretazioni.

1

Oggetto e finalità dell'incarico

L'oggetto dell'incarico è lo svolgimento della revisione legale dei bilanci d'esercizio e dei bilanci consolidati della IPI S.p.A. ai sensi dell'art. 14, comma 1, del Decreto.

Al sensi dell'art. 13, comma 2, del Decreto, l'incarico avrà la durata di tre esercizi con riferimento ai bilanci con chiusura al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021

In particolare, l'attività di revisione legale comporterà la verifica:

- che il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato della IPI S.p.A. siano conformi alle norme che ne disciplinano la redazione e rappresentino in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico dell'esercizio;
- nel corso dell'esercizio, della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili della IPI S.p.A..

Inoltre, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del Decreto, la revisione legale comporterà la verifica della coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e consolidato e della loro conformità alle norme di legge. Il giudizio espresso includerà altresì una dichiarazione, che verrà rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione legale, circa l'eventuale identificazione di errori significativi nella relazione sulla gestione.

Tali verifiche si concluderanno con l'emissione delle relazioni di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto.

Vi precisiamo che eventuali altre attività che fossimo chiamati a svolgere, in relazione ad eventi o operazioni di natura straordinaria cui partecipasse la Vostra Società (quali ad esempio: esercizio del diritto di recesso dei soci, fusioni, scissioni, ecc.) o in relazione ad ulteriori adempimenti previsti da normative specifiche (quali ad esempio: sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali, verifica dei costi di ricerca e sviluppo, ecc.) o di eventuali altri pareri, relazioni e attestazioni che potrebbero essere richiesti alla nostra società in quanto incaricata della revisione legale, non sono comprese nella presente lettera e saranno oggetto di volta in volta di specifiche lettere di incarico.

2 Natura dell'incarico

2.1 Revisione legale

Il nostro incarico sarà svolto facendo riferimento:

- per quanto riguarda il quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile, ai principi contabili internazionali ("IFRS") adottati dall'Unione Europea, così come indicato dal D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 ed alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio e consolidato;
- per quanto riguarda i principi di revisione applicabili per lo svolgimento della revisione contabile del bilancio d'esercizio e consolidato, ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del Decreto (di seguito anche "ISA Italia" o "principi di revisione di riferimento").

La revisione contabile sarà svolta con riferimento ai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, dell'utile/(perdita) e delle altre componenti del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, al rendiconto finanziario e alle relative note esplicative, che costituiscono il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato, redatti secondo il quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile ed approvati dal competente organo di amministrazione della Società.

Gli ISA Italia richiedono al revisore di acquisire, come base per il proprio giudizio, una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio e consolidato nel loro complesso non contengano errori significativi, siano essi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Una ragionevole sicurezza non corrisponde ad un livello di sicurezza assoluto in quanto nella revisione contabile esistono limiti intrinseci che rendono di natura persuasiva, piuttosto che conclusiva, la maggior parte degli elementi probativi dai quali il revisore trae le sue conclusioni e sui quali basa il proprio giudizio.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi sufficienti ed appropriati, anche attraverso verifiche a campione, a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio e consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio e consolidato dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio e consolidato della Società al fine di identificare le tipologie di errori potenziali e i fattori che incidono sui rischi di errori significativi, nonché di determinare la natura, la tempistica e l'estensione delle procedure conseguenti. La comprensione del controllo interno non riguarda tutte le procedure di controllo aziendale, ma soltanto quella parte di controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio e consolidato della Società: tale comprensione non viene pertanto acquisita al fine di esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno, né nella sue componenti né nella sua globalità.

La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio e consolidato nel loro complesso. L'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio e consolidato nel loro complesso non comporta un giudizio sulle singole voci e/o sulle singole informazioni in essi contenute.

Gli ISA Italia contengono regole per l'applicazione del concetto di significatività nella fase di pianificazione, nello svolgimento della revisione contabile nonché nella valutazione dell'effetto sulla revisione contabile degli errori identificati e dell'effetto sul bilancio d'esercizio e consolidato degli eventuali errori non corretti. In generale gli errori, incluse le omissioni, sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, influenzino le decisioni economiche prese dagli utilizzatori del bilancio. I giudizi sulla significatività sono formulati dal revisore alla luce delle circostanze contingenti e sono influenzati dalla percezione delle esigenze di informativa finanziaria degli utilizzatori del bilancio, nonché dall'entità e dalla natura dell'errore, o da una combinazione di entrambe. Il revisore non è responsabile dell'individuazione di errori che non siano significativi per il bilancio d'esercizio e consolidato nel loro complesso.

Inoltre, a causa della natura selettiva e degli altri limiti insiti sia nelle procedure di revisione sia in ogni controllo interno, permane un inevitabile rischio che errori significativi possano non essere individuati anche se la revisione è correttamente pianificata e svolta in conformità agli ISA Italia.

Da ultimo, benché la finalità della revisione contabile del bilancio sia quella di accrescere il livello di fiducia degli utilizzatori nel bilancio medesimo, il giudizio del



revisore non assicura il futuro funzionamento della Società né che la stessa sia stata amministrata in modo efficace ed efficiente.

La relazione sulla gestione sarà oggetto di verifica al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della stessa con il bilancio d'esercizio e consolidato e sulla sua conformità alle norme di legge, inclusa la dichiarazione, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione legale, circa l'eventuale identificazione di errori significativi. Nello svolgimento del lavoro faremo riferimento al principio SA Italia n. 720B (Le responsabilità del soggetto incaricato della revisione legale relativamente alla relazione sulla gestione e ad alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari) nonché a quanto previsto dalle direttive eventualmente emanate dagli organismi professionali in materia.

Ai fini della verifica della regolare tenuta della contabilità sociale svolgeremo le procedure previste dal principio SA Italia n. 250B (Le verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale) mentre, come indicato nel medesimo principio, la verifica della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili avverrà attraverso lo svolgimento delle procedure di revisione finalizzate all'espressione del giudizio sul bilancio previste dagli ISA Italia.

Va ricordato che alle procedure finalizzate alla verifica della regolare tenuta della contabilità sociale si applicano gli stessi limiti insiti in ogni revisione contabile, fra cui quelli relativi all'utilizzo delle verifiche a campione e quelli connessi a qualsiasi sistema contabile-amministrativo e dei controlli interni sopra richiamati. Non si può escludere, pertanto, che errori significativi possano non essere rilevati.

All'esito delle procedure previste dagli ISA Italia, come già indicato, sarà nostra responsabilità l'emissione di una relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del Decreto.

2.2 Responsabilità degli Amministratori

La responsabilità della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili nonché dell'integrità del patrimonio sociale compete agli Amministratori della Vostra Società, così come espressamente previsto dal Codice Civile.

E' altresì responsabilità degli Amministratori della Vostra Società:

- redigere il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato affinché forniscano una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale-finanziaria ed economica della Società e del gruppo;
- redigere la relazione sulla gestione.

in conformità al quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile richiamato nel precedente paragrafo 2.1 e alle norme di legge e regolamentari in materia, inclusa

la valutazione dell'appropriato utilizzo del presupposto della continuità aziendale e della relativa informativa.

Inoltre, è responsabilità degli Amministratori valutare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società, così come è responsabilità degli organi delegati curare che tale assetto sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'Impresa, ivi compresi l'implementazione ed il funzionamento di un adeguato sistema di controllo interno volto a prevenire e ad individuare frodi e/o errori. Tali responsabilità riguardano anche quella parte del controllo interno che gli Amministratori ritengono necessaria al fine di consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico oggetto della presente lettera, è responsabilità degli Amministratori fornirci l'accesso alle scritture contabili della Vostra Società, alla relativa documentazione di supporto (sia in formato cartaceo che elettronico) e ad ogni altra elaborazione ed informazione utile per l'esecuzione del lavoro, inclusi i libri sociali, anche tramite discussione con le persone dalle quali riterremo necessario acquisire elementi probativi (amministratori, dipendenti, collaboratori e consulenti). La documentazione necessaria, ivi inclusi il progetto di bilancio d'esercizio e consolidato e la relativa relazione sulla gestione, nonché eventuali documenti che li contengono, dovrà essere fornita con congruo anticipo per permetterci di eseguire un esame adeguato e completo della stessa secondo quanto previsto dagli ISA Italia, prima del deposito delle nostre relazioni presso la sede sociale nei termini previsti dall'art. 2429, comma 3, del Codice Civile. In ogni caso, il bilancio d'esercizio e consolidato e la relativa relazione sulla gestione, firmati dai soggetti responsabili, dovranno essere messi a nostra disposizione non oltre il termine ultimo previsto dall'art. 2429, comma 1, del Codice Civile.

Facciamo presente che la mancata o ritardata consegna della documentazione sopra indicata così come l'indisponibilità delle persone dalle quali riterremo necessario acquisire elementi probativi (amministratori, dipendenti, collaboratori e consulenti) potranno rappresentare una limitazione allo svolgimento delle procedure di revisione con effetti conseguenti nella formulazione delle nostre relazioni.

Il riconoscimento e la comprensione da parte Vostra delle responsabilità sopra descritte, tramite l'accettazione della presente lettera, costituiscono una condizione indispensabile per lo svolgimento della nostra attività di revisione.

Da ultimo, ricordiamo che è responsabilità degli Amministratori informarci circa l'emergere di fatti che possono influire sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato, di cui la Società possa venire a conoscenza nel periodo che intercorre tra la data della nostra relazione di revisione e la data di approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea della Vostra Società.

Precisiamo infine che è di esclusiva responsabilità degli Amministratori adempiere ad ogni obbligo successivo all'approvazione del bilancio d'esercizio da parte dell'Assemblea della Vostra Società, ivi compreso il deposito del bilancio d'esercizio presso il Registro delle Imprese in "formato elaborabile" (XBRL), qualora applicabile. Resta in ogni caso inteso che il giudizio da noi reso ai sensi dell'art. 14 del Decreto non ricomprenderà anche la conformità del bilancio rispetto alla normativa che ne disciplina le specifiche tecniche di tassonomia espositiva per il deposito presso il Registro delle Imprese, previste dal Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, e successive disposizioni di attuazione.

3 Modalità di svolgimento dell'incarico

3.1 Revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato della IPI S.p.A. e dei bilanci delle società partecipate

Piano di revisione

L'attività di revisione contabile del bilancio d'esercizio, relativamente alle partecipazioni iscritte, e del bilancio consolidato della IPI S.p.A. comporterà lo svolgimento di procedure sui bilanci delle società partecipate nell'estensione prevista nel piano di revisione riepilogato di seguito, nel rispetto di quanto previsto dall'ISA Italia n. 600 (La revisione del bilancio del gruppo - Considerazioni specifiche (incluso il lavoro dei revisori delle componenti)).

In particolare:

- per le partecipate considerate componenti individualmente significative sotto un profilo economico, patrimoniale e finanziario ai fini del bilancio della IPI S.p.A., i bilanci d'esercizio o le situazioni contabili predisposte ai fini del consolidamento saranno assoggettate a revisione contabile in base a specifici incarichi autonomamente conferiti dalle singole società;
- per le partecipate considerate componenti significative in quanto è probabile che includano rischi significativi di errori significativi nel bilancio della IPI S.p.A., i bilanci d'esercizio o le situazioni contabili predisposte ai fini del consolidamento saranno oggetto, sulla base della nostra valutazione professionale, di revisione contabile a seguito di incarico autonomamente conferito dalle singole società o di altre procedure come specificato nel seguito della presente lettera di incarico;
- per le partecipate che non sono componenti significative, i bilanci d'esercizio o le situazioni contabili predisposte ai fini del consolidamento saranno oggetto, sulla base della nostra valutazione professionale, delle procedure di revisione indicate nel seguito della presente lettera di incarico, secondo quanto previsto dall'ISA Italia n. 600.



IPI S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019

Società	Tipologia di incarico
AGIRE S.r.l.	Revisione legale
Arcoengineering S.r.l.	Revisione legale
IPI Intermediazione S.r.l.	Revisione legale
ISI - IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l.	Revisione legale
Lingotto Hotels S.r.l.	Revisione legale
Lingotto Parking S.r.l.	Revisione legale
Lingotto 2000 S.p.A.	Revisione legale
Imutuipi S.r.l.	Revisione legale
Manzoni 44 S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento
Torino Uno S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento
Ghiac S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento
Progetto 101 S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento
Progetto 1002 S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento
EPF Agency S.r.l.	Specifiche procedure di revisione contabile sul bilancio svolte ai soli fini del consolidamento

I bilanci d'esercizio di AGIRE S.r.l., Arcoengineering S.r.l., IPI Intermediazione S.r.l., ISI - IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l., Lingotto Parking S.r.l., Lingotto 2000 S.p.A. e Imutuipi S.r.l. saranno oggetto di revisione legale da parte della nostra società nell'ambito degli incarichi separati conferiti dalle società stesse ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 39/2010.

Dei risultati del lavoro svolto a tale scopo si terrà conto ai fini della valutazione di tali partecipazioni nel bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. e della revisione legale del relativo bilancio consolidato. La stima dei tempi e dei corrispettivi relativi alle sopra menzionate revisioni legali è esclusa pertanto dalla presente lettera di incarico.

Da ultimo, precisiamo che relativamente ai bilanci delle controllate Manzoni 44 S.r.l., Torino Uno S.r.l., Ghiac S.r.l., Progetto 101 S.r.l., Progetto 1002 S.r.l. e EPF Agency S.r.l. ci avete comunicato che non è stato nominato alcun soggetto incaricato della revisione legale in quanto le stesse non ricadono in alcuna delle circostanze previste dall'art. 2477 del Codice Civile. Le procedure che saranno svolte da parte nostra si limiteranno a specifiche procedure di revisione contabile e ad analisi di bilancio sulle situazioni contabili; tali procedure saranno unicamente finalizzate alla revisione contabile del bilancio d'esercizio e consolidato della IPI S.p.A. e non costituiranno in alcun modo incarico di revisione legale ai sensi dell'art. 13 del Decreto. La stima dei tempi e dei corrispettivi per queste procedure è inclusa in questa lettera di incarico.



Relativamente alla revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato di IPI S.p.A. verrà inoltre effettuata la revisione, senza emissione di una separata relazione di revisione, delle rettifiche da apportare ai bilanci delle società controllate, i cui bilanci d'esercizio saranno assoggettati a revisione contabile da parte nostra secondo quanto previsto in precedenza, al fine di adeguarli ai principi di Gruppo che sono conformi ai principi contabili internazionali ("IFRS") emanati dall'International Accounting Standard Board ed alle relative interpretazioni, adottati dall'Unione Europea, così come indicato dal D.Lgs 28 febbraio 2005, n.38. Dei risultati del lavoro svolto a tale scopo si terrà conto ai fini della valutazione di tali partecipazioni nel bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. e della revisione legale del bilancio consolidato. I corrispettivi relativi alle revisioni contabili delle sopra indicate rettifiche IFRS sono inclusi nella presente lettera di incarico.

Il piano di revisione sopra esposto, unitamente alla revisione legale del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. ci consente di svolgere il ruolo di revisore principale.

Il piano di revisione sopra indicato è basato sulla struttura del Gruppo al 31 dicembre 2018, così come da Voi rappresentato durante i nostri recenti incontri.

Qualora nel corso del periodo oggetto dell'incarico di revisione legale di cui alla presente lettera dovessero intervenire cambiamenti nella struttura del gruppo, nelle partecipazioni possedute, nella dimensione delle stesse ovvero nelle attività da queste svolte, che sarà Vostra cura comunicare tempestivamente al socio responsabile dell'incarico, i termini e le condizioni dell'incarico di cui alla presente lettera dovranno essere rivisti per adeguarli ai cambiamenti intervenuti.

Fasi e modalità di intervento

La nostra società ha già svolto la revisione legale dei bilanci della IPI S.p.A. negli esercizi precedenti e pertanto le modalità di esecuzione dell'incarico sono state messe a punto ed affinate nel corso degli incarichi precedenti, tenendo sempre presente il raggiungimento di una maggiore efficienza compatibilmente con le dimensioni ed i volumi di attività della Vostra Società e delle sue società partecipate.

La nostra metodologia di revisione è descritta nell'Allegato 1.

Il programma di attuazione della revisione contabile sarà strutturato in differenti fasi che verranno svolte sia nel corso dell'esercizio sia dopo la sua chiusura, tenendo presenti le scadenze previste dalla normativa in vigore.

Gli interventi svolti nel corso dell'esercizio saranno pianificati, nei limiti del possibile, in modo coordinato con quelli previsti per la verifica della regolare tenuta della contabilità sociale.

Al termine del lavoro sopra descritto, dopo che le conclusioni saranno state valutate dal socio responsabile dell'incarico e sottoposte alle procedure di riesame, verranno emesse le relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato, così come indicato nel successivo paragrafo 4.

3.2

Verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale della IPI S.p.A.

Le verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale saranno svolte con cadenza indicativamente trimestrale, salvo che non si rendano opportune verifiche con una differente tempistica.

Come precedentemente indicato, i tempi di svolgimento di alcune verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale potranno coincidere parzialmente con fasi del procedimento di revisione contabile del bilancio e valuteremo altresì i risultati di ciascuna verifica periodica considerando anche i possibili effetti degli elementi informativi acquisiti sullo svolgimento dell'attività di revisione contabile finalizzata all'espressione del giudizio sul bilancio nonché ai fini delle eventuali comunicazioni ai responsabili delle attività di *governance*.

L'elenco delle principali procedure finalizzate alla verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale è riepilogato nell'Allegato 2.

3.3 Lettere di attestazione

In conformità con quanto previsto dall'ISA Italia n. 580 (Attestazioni scritte) e dai Documenti di Ricerca Assirevi in materia, provvederete, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1227 e 2049 del Codice Civile, a fornirci la conferma scritta delle responsabilità degli Amministratori per la redazione del bilancio in conformità al quadro normativo sull'informazione finanziaria applicabile, della completezza delle operazioni registrate e riflesse nel bilancio, della completezza, autenticità e attendibilità della documentazione messa a disposizione nel corso del nostro lavoro, nonché della correttezza ed esattezza delle informazioni ivi contenute e di quelle comunicateci verbalmente, incluso l'accesso alla documentazione anche tramite discussione con le persone di riferimento come indicato nel precedente paragrafo 2.2 (di seguito le "Lettere di Attestazione").

Le Lettere di Attestazione potranno inoltre riguardare altre attestazioni scritte così come previsto dall'ISA Italia n. 580, qualora ritenuto necessario nelle circostanze dell'incarico. Le Lettere di Attestazione dovranno essere sottoscritte dai legali rappresentanti della Società, anche per conto del Consiglio di Amministrazione, nonché da coloro che sono responsabili dell'amministrazione e della predisposizione dei bilanci e delle relazioni sulla gestione.

Il rilascio delle Lettere di Attestazione costituisce presupposto per un corretto svolgimento della nostra attività di revisione e per la conseguente emissione delle nostre relazioni. Pertanto, il mancato rilascio delle Lettere di Attestazione costituirà una limitazione al procedimento di revisione e sarà trattato in conformità agli ISA Italia.

Resta inoltre inteso che, nei più ampi limiti consentiti dalla legge, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1227 del Codice Civile, non potremo essere ritenuti responsabili nei confronti della Vostra Società - e che quest'ultima risponderà ai sensi dell'art. 2049 del Codice Civile, nei confronti nostri e dei nostri soci, amministratori, dipendenti, collaboratori e consulenti - di eventuali danni, perdite e conseguenze pregiudizievoli conseguenti o comunque determinati per effetto di informazioni che dovessero risultare erranee, false, incomplete, fuorvianti o, comunque, non del tutto veritiere, ricevute dalla Vostra Società ai fini dello svolgimento dell'incarico di cui alla presente lettera e/o oggetto di attestazioni contenute nelle Lettere di Attestazione, ove l'erroneità, falsità o inesattezza delle informazioni non fosse da noi conosciuta.

3.4 Comunicazioni con i responsabili delle attività di governance

Provvederemo a comunicare quanto previsto dall'ISA Italia n. 260 (Comunicazione con i responsabili delle attività di *governance*) ai responsabili delle attività di *governance*, in relazione alle loro responsabilità di supervisione del processo di predisposizione dell'informativa finanziaria. Tale principio, tuttavia, non richiede al

revisore di svolgere procedure specificatamente volte all'identificazione di eventuali altri aspetti da comunicare ai responsabili delle attività di *governance*.

Le comunicazioni, a seconda delle circostanze, potranno essere fatte verbalmente o per iscritto, tenuto conto di quanto indicato nell'ISA Italia n. 260, ed avranno come destinatari gli Amministratori ed il Collegio Sindacale.

Qualora effettuate per iscritto, le comunicazioni saranno predisposte nell'esclusivo interesse della Società e per mere finalità informative interne. Esse, pertanto, non potranno essere in nessun caso consegnate, esibite, anche solo parzialmente, né il loro contenuto o la loro sola esistenza menzionati a terzi, fatti salvi i casi previsti dalla legge o a seguito di legittimi provvedimenti o richieste di autorità pubbliche, nel qual caso sarete tenuti ad informarci tempestivamente.

Le comunicazioni di cui sopra saranno utili anche ai fini dell'assolvimento di quanto previsto dall'art. 2409-septies del Codice Civile, in materia di scambio con il Collegio Sindacale di dati ed informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti. A tal proposito definiremo con il Collegio Sindacale le modalità per l'attuazione di tale scambio di dati e informazioni e chiederemo al Collegio Sindacale i risultati dell'attività di vigilanza svolta ai sensi degli artt. 2403 e seguenti del Codice Civile.

Il nostro intervento potrà evidenziare aspetti del controllo interno e del processo di predisposizione dell'informativa finanziaria suscettibili di miglioramento e che potranno essere oggetto di osservazioni in una nostra lettera di suggerimenti (*management letter*).

4 Relazioni

4.1 Relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato della IPI S.p.A.

Le relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato della IPI S.p.A. saranno emesse ai sensi dell'art. 14 del Decreto, in conformità agli ISA Italia e alle direttive eventualmente emanate dagli organismi professionali in materia.

4.2 Utilizzo delle relazioni sul bilancio d'esercizio e sul bilancio consolidato della IPI S.p.A.

La versione definitiva ed ufficiale delle nostre relazioni sarà quella firmata in originale e non saremo responsabili per errori o inaccuranze esistenti in qualsiasi riproduzione da Voi effettuata.

Le nostre relazioni (e/o le relative traduzioni) non potranno essere da Voi riprodotte o utilizzate disgiuntamente dal bilancio d'esercizio e dal bilancio consolidato a cui si riferiscono, anche qualora dovessero essere tradotti e pubblicati in lingua inglese. In particolare, in presenza di traduzione e pubblicazione del bilancio d'esercizio e consolidato e delle relazioni di revisione in lingua inglese, ferma restando la Vostra responsabilità per la fedele traduzione dei bilanci e per la corrispondenza dei dati e delle informazioni contenuti in tale traduzione rispetto a quelli dei bilanci sottoposti a revisione, la traduzione delle nostre relazioni di revisione potrà essere effettuata solo da parte nostra a seguito di Vostra richiesta. Inoltre, tale traduzione verrà rilasciata dopo che avremo effettuato limitate verifiche sulla corrispondenza dei dati e delle informazioni dei bilanci tradotti rispetto agli originali sottoposti a revisione, nonché sull'appropriatezza della traduzione. A tal fine, i bilanci tradotti ci dovranno essere

trasmessi con congruo anticipo rispetto alla data prevista per la loro pubblicazione accompagnati da una lettera firmata dal legale rappresentante della IPI S.p.A. nella quale si dichiara la fedeltà della traduzione e la corrispondenza dei dati e delle informazioni contenuti nelle traduzioni rispetto a quelli dei bilanci sottoposti a revisione. La stima dei tempi e dei corrispettivi per le limitate verifiche sopra indicate è esclusa da quella prevista nel successivo paragrafo 6.1.

Sarà necessario ottenere un nostro preventivo consenso scritto per riprodurre le nostre relazioni a mezzo stampa o con altri mezzi di diffusione congiuntamente ai bilanci a cui si riferiscono. A tale proposito e tenuto conto delle condizioni sopra esposte, rimarrete responsabili della riproduzione completa ed accurata in formato elettronico delle nostre relazioni qualora ciò sia necessario per rispettare obblighi normativi (ad esempio per la pubblicazione del bilancio ai sensi dell'art. 2435 del Codice Civile o in forza di altre disposizioni normative applicabili alla Vostra Società).

Prendiamo atto che la IPI S.p.A. potrebbe avere la necessità di pubblicare il bilancio d'esercizio e consolidato corredati dalle relazioni della nostra società, sul proprio sito Web o di distribuire tali documenti in formato elettronico ai propri Azionisti o terzi aventi un legittimo diritto a riceverli.

Fermo restando quanto sopra, Vi facciamo presente che:

- sarà Vostra cura e responsabilità verificare che la pubblicazione e/o distribuzione in formato elettronico delle nostre relazioni e dei bilanci associati alle stesse avvenga in modo completo e accurato. Sarà inoltre Vostra responsabilità assicurare che le informazioni finanziarie pubblicate sul Vostro sito Web indichino chiaramente quelle associate alle nostre relazioni al fine di evitare errate o fuorvianti associazioni;
- qualsiasi pubblicazione o distribuzione elettronica delle nostre relazioni dovrà riportare quanto segue (e frase equivalente per la versione in lingua inglese):
"L'allegata relazione della società di revisione [ed il bilancio d'esercizio] [ed il bilancio consolidato] a cui si riferisce sono conformi a quelli originali in lingua italiana depositati presso la sede legale di IPI S.p.A. e, successivamente alla data in essa riportata, KPMG S.p.A. non ha svolto alcuna procedura di revisione finalizzata ad aggiornare il contenuto della relazione stessa.";
- Vi impegnate ad applicare sicure modalità di pubblicazione e di distribuzione in formato elettronico di tali documenti e a mantenere il controllo sulla sicurezza del Vostro sito Web.

Il nostro incarico di revisione legale non si estende alla verifica di quanto sopra.

5

Team di revisione

L'incarico verrà svolto prevalentemente da professionisti del nostro ufficio di Torino, coordinati e diretti da un nostro manager e sotto la mia responsabilità.

Provvederemo a comunicare a Voi e al Collegio Sindacale l'eventuale sostituzione del socio responsabile dell'incarico.

A seconda delle circostanze, ci potremo avvalere della collaborazione di specialisti in specifiche discipline (per esempio: specialisti IT, attuari, fiscalisti, specialisti in materia di strumenti finanziari e di valutazione, ecc.). Resta inteso che, in ogni caso, KPMG

S.p.A. rimarrà l'unica ed esclusiva responsabile nei confronti della Vostra Società per le prestazioni svolte da tali soggetti.

6 Tempi e corrispettivi

6.1 **Stima dei tempi e corrispettivi per il periodo oggetto della presente lettera di incarico**

I nostri corrispettivi sono determinati esclusivamente in base alla stima del tempo da impiegare nello svolgimento del lavoro e ad aliquote orarie proporzionate al livello professionale dei componenti del team di revisione assegnato all'incarico.

Abbiamo effettuato la stima dei tempi necessari per lo svolgimento dell'incarico prospettato sulla base:

- dell'esperienza acquisita nel corso dell'incarico di revisione legale svolto negli esercizi precedenti;
- della necessaria collaborazione del personale della Società e delle società partecipate, inclusa la messa a disposizione della documentazione di cui al precedente paragrafo 2.2;
- dell'attuale dimensione, composizione e rischiosità delle più significative grandezze patrimoniali, economiche e finanziarie del bilancio della Vostra Società e delle società partecipate nonché dei profili di rischio connessi al processo di consolidamento dei dati relativi alle società partecipate; in particolare, l'incidenza delle ore del personale direttivo è commisurata alla stima della complessità delle problematiche della Società e delle società partecipate ed è stata definita tenuto conto, oltre che dell'esecuzione materiale delle verifiche, di una adeguata attività di supervisione e di indirizzo;
- delle società partecipate alla data del 31 dicembre 2018, come indicato nel precedente paragrafo 3.1;
- della preparazione tecnica e dell'esperienza che il lavoro di revisione richiede

In base alle considerazioni precedentemente descritte stimiamo che i tempi ed i nostri corrispettivi, relativamente a ciascun esercizio in oggetto, saranno i seguenti:

	Ore	Corrispettivi €
Revisione legale del bilancio d'esercizio, inclusa la verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili della IPI S.p.A.	300	25.000
Revisione legale del bilancio consolidato del gruppo	90	7.500

I corrispettivi precedentemente indicati riguardano esclusivamente le prestazioni professionali per l'incarico di revisione oggetto della presente lettera e non comprendono le spese vive (viaggi, pernottamenti, ecc.), le spese di segreteria (dirette ed indirette), le altre spese sostenute per Vostro conto (telefono, consulenze esterne, ecc.) e l'IVA.

Le spese vive, le spese di segreteria e le altre spese sostenute per Vostro conto Vi saranno addebitate a consuntivo.

Le altre spese eventualmente da sostenere per Vostro conto relative a consulenze esterne, non prevedibili ad oggi e pertanto non incluse nella presente lettera di incarico, saranno prontamente e preventivamente discusse con Voi non appena dovesse sorgere tale necessità ai fini del completamento del nostro incarico.

L'eventuale contributo di vigilanza, che sarà stabilito con provvedimento dalle autorità competenti, ove applicabile, Vi sarà addebitato in misura pari alla percentuale definita, vigente all'atto dell'emissione della relativa fattura.

E' nostra prassi, con il progredire dell'incarico, emettere fatture in acconto secondo la tempistica successivamente indicata.

La fatturazione dei corrispettivi e delle spese avverrà secondo le seguenti modalità: 30% all'inizio dell'attività, 60% nel corso dell'incarico e 10% a completamento del lavoro.

Il pagamento dovrà essere da Voi effettuato al momento della presentazione della fattura.

6.2

Aggiornamento e variazioni dei corrispettivi per il periodo oggetto della presente lettera di incarico

Gli importi dei corrispettivi precedentemente indicati sono basati sulle nostre aliquote orarie attuali che potranno aumentare il 1° luglio di ogni anno, ad iniziare dal 1° luglio 2019, nei limiti dell'aumento dell'indice ISTAT relativo al costo della vita (Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati) rispetto all'anno precedente.

Se si dovessero presentare circostanze che comportino un aggravio dei tempi, cambiamenti significativi nella tempistica di svolgimento dell'incarico e/o un cambiamento nel livello professionale dei componenti del team di revisione assegnato all'incarico, incluso l'intervento di specialisti o di esperti esterni diversi o ulteriori, rispetto a quanto stimato nella presente lettera (quali, a titolo esemplificativo, il cambiamento della struttura del gruppo, della struttura, dimensione e attività della Società e/o delle società partecipate incluse nella presente lettera di incarico, modifiche nel sistema di controllo interno e/o nel processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società, inclusi i sistemi informativi, o in quelli delle società partecipate incluse nella presente lettera di incarico, la mancata o ritardata consegna della documentazione necessaria, l'indisponibilità delle persone dalle quali riterremo necessario acquisire elementi probativi, lo svolgimento di procedure aggiuntive rispetto al lavoro svolto dai revisori delle componenti, cambiamenti normativi (ivi inclusi eventuali disposizioni integrative e correttive al Decreto) nonché eventuali chiarimenti da parte delle Autorità competenti o differenti interpretazioni del Decreto stesso, cambiamenti di principi contabili e/o di revisione, nuovi orientamenti professionali, l'effettuazione di operazioni complesse o straordinarie da parte della Società e/o delle società partecipate incluse nella presente lettera di incarico, esse saranno discusse e concordate con Voi per formulare, in virtù del presente paragrafo, una conseguente integrazione dei corrispettivi originari indicati al precedente paragrafo 6.1, che potrà riguardare, a seconda delle circostanze, il singolo esercizio o anche i restanti esercizi oggetto della presente lettera. Ugualmente, se dovesse essere impiegato minor tempo del previsto, i corrispettivi saranno ridotti proporzionalmente.

7

Indipendenza

Le disposizioni in materia di indipendenza applicabili nello svolgimento dell'incarico oggetto della presente lettera sono contenute nell'art. 10 del Decreto.

Ci avete informato che il Vostro statuto non contiene altre cause di incompatibilità e neppure ulteriori requisiti concernenti la specifica qualificazione professionale del soggetto incaricato dell'attività di revisione legale.

Per poter permettere l'accertamento del requisito di indipendenza e l'individuazione di situazioni che possono comprometterla, Vi impegnate a collaborare alla raccolta delle informazioni che Vi richiederemo a tal scopo e ad informarci tempestivamente di ogni variazione intervenuta (quali ad esempio ogni variazione all'elenco da Voi trasmessoci in vista dell'emissione della presente lettera contenente l'indicazione degli attuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo della Società).

Fermo restando l'impegno da parte della Vostra Società a non porre in essere comportamenti non conformi a quanto previsto dalla citata normativa e ad informarci tempestivamente di ogni situazione di cui venisse a conoscenza che potrebbe compromettere la nostra indipendenza ed obiettività, qualora, nel corso dell'incarico oggetto della presente lettera, dovessero manifestarsi situazioni di questo tipo, le stesse saranno trattate conformemente a quanto disposto dal Decreto e dai principi di riferimento.

Rimaniamo infine a disposizione per fornirVi le informazioni ritenute necessarie nell'ambito delle verifiche in tema di indipendenza ed incompatibilità che saranno espletate da parte Vostra, in relazione al presente incarico di revisione legale.

8

Legislazione applicabile e foro competente

L'incarico è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in merito allo stesso o comunque che sia da questo originata, sarà competente il Foro di Milano.

9

Altre clausole contrattuali

Con riferimento ai potenziali conflitti di interesse, alla riservatezza, alle carte di lavoro, alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, alla normativa antiriciclaggio, al nostro modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01, alle informazioni, referenze e all'utilizzo di segni distintivi, alle modalità di utilizzo e di scambio delle comunicazioni in formato elettronico, alle cause di risoluzione anticipata e alla protezione dei dati personali si rimanda all'Allegato 3.

10

Intero accordo

La presente lettera di incarico, comprensiva degli Allegati che ne formano parte integrante e come in precedenza indicati, costituisce l'intero accordo esistente tra noi in relazione alle prestazioni dalla stessa contemplate, comprende i termini e le condizioni in base ai quali verrà svolto l'incarico prospettatoci e sostituisce ogni eventuale diverso accordo, intesa, dichiarazione o rappresentazione precedente. Eventuali modifiche e/o integrazioni saranno valide solo se fatte per iscritto e sottoscritte da un rappresentante autorizzato di entrambe le parti.



IPI S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019

Alleghiamo una copia della presente lettera di incarico e dei relativi Allegati che dovrete restituirci firmati per accettazione ove indicato; Vi chiediamo altresì di inviarci il verbale dell'Assemblea degli Azionisti che sarà chiamata a deliberare in merito al conferimento dell'incarico in oggetto che decorrerà dalla data di scadenza dell'incarico di revisione attualmente in corso o, qualora successiva, dalla data di tale delibera assembleare.

Vi ringraziamo dell'opportunità offertaci di presentarVi questa lettera di incarico e restiamo a Vostra disposizione per qualsiasi chiarimento riteniate necessario sul suo contenuto.

Con l'occasione Vi inviamo i nostri migliori saluti.

KPMG S.p.A.

Roberto Bianchi
Socio

rnDavid

Ho letto e compreso i termini e le condizioni di questa lettera di incarico e degli Allegati alla stessa e, in qualità di legale rappresentante della Società IPI S.p.A., concordo sugli stessi e li accetto integralmente.

Per accettazione:

Firma
Nome e Cognome
Carica
Data



Indice Allegati

Allegato 1	Revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato - la nostra metodologia
Allegato 2	Verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale della IPI S.p.A. - elenco delle principali procedure
Allegato 3	Altre clausole contrattuali
	3.1 Conflitti di interesse
	3.2 Riservatezza
	3.3 Carte di lavoro
	3.4 Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
	3.5 Normativa anticiclaggio
	3.6 Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01
	3.7 Informazioni - Referenze - Utilizzo di segni distintivi
	3.8 Comunicazioni in formato elettronico
	3.9 Cause di risoluzione anticipata
	3.10 Protezione dei dati personali
Allegato 3-bis	Attestazione sul titolare effettivo



Allegato 1

Revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato - la nostra metodologia

La nostra modalità di svolgimento della revisione contabile prevede l'utilizzo di una metodologia sviluppata a livello internazionale da KPMG allineata ai principi di revisione di riferimento.

In particolare, il processo di revisione sarà strutturato in alcune attività tra loro correlate:

- valutazione dei rischi ("*Risk Assessment*");
- svolgimento delle procedure di verifica ("*Testing*");
- completamento del processo di revisione ("*Completion*").

La fase di "*Risk Assessment*" include le seguenti attività:

- aggiornamento della comprensione della Società e del gruppo, dell'attività svolta, del settore in cui operano, delle condizioni economiche generali che li riguardano, dell'andamento finanziario e dei risultati economici conseguiti e previsti nonché l'analisi preliminare del quadro normativo sull'informazione finanziaria applicato nella preparazione del bilancio d'esercizio e consolidato;
- determinazione della significatività da adottare ai fini della pianificazione delle procedure di revisione e dell'espressione del giudizio sul bilancio;
- identificazione delle voci di bilancio e dell'informativa ritenuta significativa, associazione delle stesse ai processi aziendali di riferimento e identificazione e valutazione dei rischi di errore nel bilancio d'esercizio e consolidato;
- discussione tra i componenti del team di revisione sulla valutazione dei rischi e sulla pianificazione;
- determinazione della strategia di revisione e pianificazione dell'approccio di revisione;
- pianificazione dell'intervento di specialisti e altri soggetti, compresi la funzione di revisione interna, i fornitori di servizi e gli altri revisori;
- analisi delle attività, delle procedure e dei controlli che caratterizzano i processi aziendali rilevanti ai fini della revisione contabile e valutazione della configurazione e messa in atto dei controlli selezionati.

La comprensione del sistema dei controlli interni implementati dalla Società è svolta attraverso l'esame dei controlli interni generali ("*Entity Level Controls*") e dei controlli a livello di singola asserzione di bilancio ("*Controls at the Assertion Level*"). I controlli interni oggetto di analisi sono prevalentemente quelli volti alla gestione delle procedure di contabilizzazione delle operazioni ed alla formazione del bilancio d'esercizio e consolidato nei limiti indicati al paragrafo 2.1 della lettera di incarico.

La conoscenza di quanto sopra permetterà di passare alla fase di "*Testing*" che includerà la verifica dell'efficacia operativa dei controlli selezionati nella fase di "*Risk*



IPF S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019

Assessment", inclusi i controlli di natura IT, nonché la pianificazione e lo svolgimento di altre procedure di revisione al fine di ottenere sufficienti ed appropriati elementi probativi per poter formulare il nostro giudizio sul bilancio d'esercizio e consolidato e quindi completare il processo di revisione.

Fra le procedure di revisione pianificate potranno essere tra l'altro incluse:

- la selezione e l'invio di lettere a terzi (quali ad esempio clienti, fornitori, banche ed istituti finanziari, società del gruppo, terzi depositari, legali e consulenti fiscali);
- la verifica fisica delle consistenze di cassa e dei titoli in portafoglio.

Per quanto riguarda il bilancio consolidato, l'attività di revisione sarà svolta secondo quanto previsto dall'ISA Italia n. 600 e comporterà il coordinamento con le attività svolte dagli altri revisori nonché la verifica dell'area di consolidamento e del quadro normativo sull'informazione finanziaria da applicare nell'ambito del gruppo.

La fase di "Completion" consisterà nelle seguenti attività:

- aggiornamento finale della valutazione dei rischi;
- svolgimento di procedure di completamento, compreso l'esame del bilancio d'esercizio e consolidato nel suo complesso;
- valutazione dei risultati e degli aspetti significativi emersi;
- comunicazioni con i responsabili delle attività di governance;
- formazione del giudizio sul bilancio d'esercizio e consolidato ed emissione della relazione di revisione.

A supporto dell'attività di revisione del bilancio, KPMG S.p.A. utilizzerà uno specifico strumento informatico per la pianificazione e l'esecuzione del lavoro denominato eAudit, elaborato a livello internazionale dal Network KPMG. Tale strumento, tra l'altro, comporta da parte di KPMG S.p.A. l'utilizzo dei documenti e l'elaborazione dei dati della Società in formato elettronico. Ciò implica, da parte Vostra, la disponibilità delle informazioni in tale formato, la messa a disposizione di locali idonei a garantire la sicurezza fisica dei beni in dotazione al team di revisione nello svolgimento dell'attività oggetto della presente lettera, nonché la messa a disposizione di un'efficace ed adeguata rete informatica di collegamento per consentire la trasmissione e l'elaborazione, anche da siti diversi, delle informazioni raccolte in formato elettronico.

Allegato 2

Verifica nel corso dell'esercizio della regolare tenuta della contabilità sociale della IPI S.p.A. - elenco delle principali procedure

Come previsto dal principio SA Italia n. 250B (Le verifiche della regolare tenuta della contabilità sociale), in ciascuna verifica periodica il lavoro consisterà nello svolgimento delle procedure di seguito riportate:

- a) acquisire informazioni ovvero aggiornare informazioni già acquisite in merito alle procedure adottate dall'impresa al fine di:
 - individuare i libri obbligatori da tenere e introdurre nuovi libri obbligatori richiesti dalla normativa civilistica, fiscale, previdenziale e da eventuali leggi speciali, rilevanti per le finalità di una regolare tenuta della contabilità
 - assicurare la tempestiva e regolare vidimazione e bollatura dei libri obbligatori, ove applicabile
 - assicurare l'osservanza degli adempimenti fiscali e previdenziali, rilevanti per le finalità di una regolare tenuta della contabilità;
- b) verificare, su base campionaria, l'esistenza dei libri obbligatori di cui alla lettera a) precedente, rilevanti per le finalità di una regolare tenuta della contabilità;
- c) verificare, su base campionaria, la regolare tenuta e il tempestivo aggiornamento dei libri di cui alla lettera a) precedente, rilevanti per le finalità di una regolare tenuta della contabilità;
- d) verificare, su base campionaria, l'esecuzione degli adempimenti fiscali e previdenziali richiesti dalla normativa di riferimento, attraverso l'esame della documentazione pertinente e delle relative registrazioni;
- e) verificare la sistemazione da parte della direzione di carenze nelle procedure adottate dalla Società per la regolare tenuta della contabilità sociale e non conformità nell'esecuzione degli adempimenti richiesti dalla normativa di riferimento, se riscontrati in esito allo svolgimento della verifica periodica precedente;
- f) verificare la sistemazione da parte della direzione di errori nelle scritture contabili laddove riscontrati in esito allo svolgimento della verifica periodica precedente.

Allegato 3

Altre clausole contrattuali

3.1 Conflitti di interesse

Qualora, successivamente all'inizio dell'incarico oggetto della presente lettera, dovessimo identificare un conflitto di interessi, diverso da quelli di cui all'art. 10 del Decreto:

- fra Voi ed un altro cliente del network nazionale ed Internazionale KPMG (nel seguito "Network KPMG") tale da poter compromettere i Vostri interessi o quelli del citato cliente, e/o
- fra Voi e la nostra società o altra entità del Network KPMG.

ci riserviamo la facoltà di mettere in atto delle procedure volte a salvaguardare gli interessi di entrambe le parti.

Qualora dovessimo ritenere che il conflitto non possa essere risolto, provvederemo a darVene tempestiva comunicazione per gli opportuni provvedimenti.

3.2 Riservatezza

Le informazioni, la documentazione e i dati da noi raccolti durante lo svolgimento dell'incarico saranno considerati strettamente riservati e confidenziali, in quanto coperti dall'obbligo di riservatezza e dal segreto professionale di cui all'art. 9-bis del Decreto.

I soci ed il personale professionale della nostra società e delle altre entità del Network KPMG sottoscrivono annualmente una conferma degli impegni di riservatezza e di rispetto delle procedure interne in materia di confidenzialità e riservatezza delle informazioni e dei dati acquisiti nello svolgimento della loro attività

3.3 Carte di lavoro

Le carte di lavoro, sia in formato cartaceo che elettronico, da noi preparate ovvero acquisite dalla Società o da terzi, a supporto dell'attività di revisione oggetto del presente incarico, sono di proprietà di KPMG S.p.A. e saranno coperte dall'obbligo di riservatezza e dal segreto professionale di cui al precedente paragrafo 3.2.

Qualsiasi richiesta di consultazione delle nostre carte di lavoro, anche dopo la cessazione dell'incarico, da parte Vostra o di soggetti terzi, dovrà tener conto di tale vincolo e verrà valutata anche alla luce di quanto previsto dai principi di revisione di riferimento e dalle procedure di *risk management* del Network KPMG.

Al fine di preservare la riservatezza e la confidenzialità delle informazioni contenute nelle nostre carte di lavoro, nonché i beni e le attrezzature in dotazione al team di revisione, sarà Vostra cura fare in modo che i locali assegnati al team di revisione per lo svolgimento delle fasi di lavoro presso la Vostra Società siano dotati di appropriate misure di sicurezza.

3.4 Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

In considerazione del fatto che l'attività dei componenti del team di revisione si svolgerà in tutto o in parte presso i locali della Vostra Società, sarà Vostro obbligo fornire al team di revisione tutte le informazioni necessarie in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

La Vostra Società, pertanto, si impegna a fornire ai componenti del team di revisione, anche tramite il socio responsabile dell'incarico, tutte le informazioni relative ai rischi presenti in azienda, alle procedure di emergenza in essere e alle misure di sicurezza da adottare in azienda. Ove i rischi di cui sopra richiedessero l'impiego di Dispositivi di Protezione Individuali, essi saranno forniti al team di revisione dalla Vostra Società ovvero, previo accordo scritto tra le parti, saranno acquistati da KPMG S.p.A..

I costi sostenuti da KPMG S.p.A. per l'acquisto dei Dispositivi di Protezione Individuali indicati dalla Vostra Società e quelli relativi all'eventuale addestramento del personale, in quanto "costi per la sicurezza", saranno integralmente a carico della Vostra Società e saranno computati alla voce "spese" ed aggiunti ai corrispettivi previsti dalla presente lettera di incarico.

In considerazione della natura professionale dell'attività prestata da KPMG S.p.A. ("servizi di natura intellettuale"), ragionevolmente può ritenersi che lo svolgimento dell'incarico non comporterà nuovi rischi presso le strutture della Società. In ogni caso, KPMG S.p.A. rimane a disposizione per effettuare con la Società la valutazione che a quest'ultima compete ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/08 (valutazione dei rischi da interferenze).

Resta inteso che, laddove la Vostra Società dovesse ritenere sussistenti rischi da interferenze, le attività che comportano dette interferenze potranno avere inizio solo a seguito dell'elaborazione di un unico documento di valutazione delle stesse (DUVRI) in cui siano indicate le misure adottate per eliminare o, ove ciò non sia possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze. Tale documento verrà allegato alla lettera di incarico e ne formerà parte integrante.

3.5 Normativa antiriciclaggio

KPMG S.p.A. è destinataria degli obblighi previsti dal D.Lgs. 231/07 in tema di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, così come modificato dal D.Lgs. 90/17 attuativo della Direttiva (UE) 2015/849 (cd. *Quarta direttiva*).

In particolare, fra tali obblighi figurano:

- a. gli obblighi di adeguata verifica della clientela e di conservazione di cui al Titolo II, Capi I e II, del D.Lgs. 231/07;
- b. la segnalazione delle operazioni sospette di cui all'art. 35 del D.Lgs. 231/07;
- c. l'obbligo di riferire le infrazioni di cui agli artt. 49 (Limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore) e 50 (Divieto di conti e libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia) del D.Lgs. 231/07.

Al fine di assolvere agli obblighi di adeguata verifica, KPMG S.p.A. è chiamata, prima del conferimento dell'incarico, con riferimento a ciascun cliente, a:

- 1) procedere all'identificazione del cliente attraverso l'acquisizione dei dati identificativi e delle informazioni su tipologia, forma giuridica, oggetto sociale,

finalità perseguite, legali rappresentanti e gli estremi dell'iscrizione nel registro delle imprese e negli albi tenuti dalle eventuali autorità di vigilanza di settore o da altri enti pubblici (ad esempio, registri delle imprese giuridiche presso le prefetture); in caso di *trust* e soggetti analoghi, vanno acquisite informazioni anche in merito ai beneficiari della rispettive attività;

- 2) verificare i predetti dati ed i poteri di rappresentanza dell/i legale/i rappresentante/i, nonché, se diversa, della persona fisica conferente l'incarico per conto del cliente, mediante riscontro in documenti ufficiali consegnati dal cliente (ad esempio visura camerale o atto pubblico), da cui risultino i dati identificativi e il conferimento dei poteri di rappresentanza, nonché ogni altra informazione necessaria per l'adempimento degli obblighi antiriciclaggio;
- 3) identificare il/i titolare/i effettivo/i, verificarne l'identità e l'eventuale qualifica di persona politicamente esposta, mediante dichiarazione resa per iscritto dal cliente;
- 4) ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura dell'incarico.

KPMG S.p.A. deve inoltre svolgere un controllo costante nel corso dell'incarico.

In merito ai predetti obblighi di adeguata verifica, con l'accettazione della presente lettera confermate che scopo dell'incarico conferito a KPMG S.p.A. è quanto indicato nel paragrafo 1 "Oggetto e finalità dell'incarico" della stessa.

Per poter permettere l'assolvimento degli obblighi di adeguata verifica della clientela, Vi chiediamo di volerci informare tempestivamente di ogni variazione rispetto alle informazioni di cui ai punti 1), 2) e 3) sopra riportati, fornirci in vista dell'emissione della presente lettera, in particolare in relazione all'attestazione sul titolare effettivo. A tal proposito, si allega il modello per l'attestazione sul titolare effettivo da sottoscrivere unitamente alla presente lettera in caso di variazioni rispetto a quanto già comunicatoci.

Si rammenta che l'art. 22 del D.Lgs. 231/07 prevede che i clienti forniscano sotto la propria responsabilità tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela incluse quelle, da fornirsi per iscritto, per l'identificazione del titolare effettivo.

L'omesso, incompleto o tardivo adempimento degli obblighi di adeguata verifica della clientela comporta l'applicazione di sanzioni amministrative. Pertanto, in caso di mancata o non tempestiva consegna dei documenti necessari per effettuare le predette verifiche, dovremo astenerci dall'iniziare le nostre attività, valutando se effettuare una segnalazione a norma della lettera b. che precede.

Precisiamo infine, con riferimento all'obbligo di cui alla lettera b. che precede, la cui violazione comporta l'applicazione di sanzioni, che lo stesso dovrà essere assolto, laddove ne ricorrano i presupposti, con la massima tempestività da parte di KPMG S.p.A., e che esso è presidiato dal vincolo di riservatezza, anche nei confronti della Vostra Società, con l'unica eccezione delle autorità di vigilanza ed investigative competenti.

3.6

Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01

KPMG S.p.A. ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 231/01, in materia di responsabilità amministrativa degli enti, nonché un codice di comportamento coerente con i principi



posti dal D.Lgs. 231/01, oltre che con i principi del Network KPMG ispirati ai valori dell'etica, dell'integrità professionale e dell'indipendenza.

Conseguentemente, nello svolgimento della propria attività KPMG S.p.A. si atterrà esclusivamente a quanto disposto nel suddetto codice di comportamento nonché a quanto indicato nel proprio modello organizzativo.

Il codice di comportamento e un estratto del modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01 sono consultabili sul sito Web www.kpmg.com/it.

3.7 Informazioni - Referenze - Utilizzo di segni distintivi

KPMG S.p.A. segnala che, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente, i dati della Società (inclusi eventuali recapiti) potrebbero essere utilizzati da KPMG S.p.A. e da altre entità del Network KPMG per condividere informazioni commerciali nell'ambito del Network KPMG, nonché per informare la Società relativamente a specifiche tematiche professionali e servizi correlati o al fine di documentare le referenze sui servizi resi. Resta ferma la facoltà della Società di rifiutare l'utilizzo dei suoi dati per le finalità indicate.

In relazione allo svolgimento dell'attività di revisione legale oggetto della lettera di incarico, la Società concede a KPMG S.p.A. il diritto non esclusivo, e revocabile in qualunque momento da parte della Società, di utilizzare, a titolo gratuito, il logo o i/i marchi/o ed altri segni distintivi della Società all'interno di proprie presentazioni, comunicazioni o relazioni indirizzate alla Società, nonché nell'ambito di presentazioni o pubblicazioni rivolte esclusivamente al Network KPMG, inclusa la pubblicazione sul proprio sito intranet, concedendo altresì il diritto, anch'esso revocabile in qualunque momento da parte della Società, ad utilizzare, a titolo gratuito, gli stessi anche in presentazioni rivolte a terzi esclusivamente per i fini di referenze e menzione di incarichi conferiti a KPMG S.p.A..

3.8 Comunicazioni in formato elettronico

Durante lo svolgimento dell'incarico KPMG S.p.A. potrà scambiare con la Società informazioni in formato elettronico. La trasmissione elettronica di informazioni non garantisce l'assoluta riservatezza e l'assenza di errori in quanto tali informazioni possono essere intercettate, modificate, perse, distrutte, recapitate tardivamente o in modo incompleto, o in altro modo danneggiate risultando non sicure per la loro utilizzazione. In particolare, la trasmissione di informazioni per mezzo dei cosiddetti servizi Cloud è da considerarsi ad alto rischio per la sicurezza e riservatezza delle informazioni. KPMG S.p.A. declina pertanto ogni e qualunque responsabilità in proposito.

Se la Società desiderasse proteggere con una password la totalità o parte dei dati trasmessi, o utilizzare altri strumenti informatici, KPMG S.p.A. sarà disponibile a concordare con la Società le procedure a tal fine necessarie.

L'invio da parte di KPMG S.p.A. in formato elettronico di qualsiasi documento potrà avvenire solo a titolo di anticipazione del documento firmato in originale dal socio responsabile dell'incarico, che sarà successivamente trasmesso alla Società e che costituirà il documento su cui la Società medesima potrà fare pieno affidamento.

Qualora fosse compatibile con le policy di sicurezza della Società, KPMG S.p.A. potrà richiedere la possibilità di utilizzare la rete locale e la connessione Internet della Società per permettere al team di revisione di collegarsi alla rete di KPMG S.p.A.,

quale accesso remoto tramite internet, nello svolgimento delle attività inerenti l'incarico. A tal proposito si precisa che, non appena stabilita la connessione alla rete locale, si aprirà una connessione diretta (cosiddetta VPN) che creerà un collegamento separato dalla rete della Società.

KPMG S.p.A. applica ragionevoli procedure di sicurezza sui propri sistemi informativi per controllare l'assenza dei più comuni virus conosciuti e/o di software maligni definiti comunemente "spyware" prima di inviare informazioni in formato elettronico. Resta peraltro esclusa ogni responsabilità di KPMG S.p.A. o delle entità del Network KPMG, dei relativi soci, amministratori, dipendenti, collaboratori e consulenti, per ogni eventuale danno che la Società dovesse subire, direttamente o indirettamente, come conseguenza della presenza di virus o di software maligni nelle comunicazioni elettroniche e per non aver applicato, a sua volta, la Società medesima adeguate procedure di sicurezza.

3.9 Cause di risoluzione anticipata

L'incarico potrà essere risolto prima della sua naturale scadenza a seguito di revoca, dimissioni o consensualmente dalle parti nei casi e con le modalità previsti dall'art. 13, commi 3 e 4, del Decreto e relativo regolamento attuativo, fermo restando il diritto di KPMG S.p.A. al pagamento dei corrispettivi maturati per le attività svolte fino alla data di cessazione effettiva dell'incarico.

3.10 Protezione dei dati personali

Ai fini dello svolgimento dell'incarico oggetto della presente lettera, KPMG S.p.A. potrebbe venire a conoscenza di dati personali nella disponibilità della Vostra Società e rilevanti ai sensi della normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) n. 679/16 (*General Data Protection Regulation* - "GDPR" o "Normativa Privacy").

La Vostra Società conferma che i Dati (come *infra* definiti) nella propria disponibilità sono raccolti e trasmessi a KPMG S.p.A. nel rispetto della Normativa Privacy e che ai soggetti interessati è stata fornita l'informativa di cui all'art. 13 del GDPR, includendo la società di revisione tra i destinatari dei Dati.

KPMG S.p.A. tratterà i Dati in qualità di Titolare del trattamento, nel rispetto degli obblighi di segreto professionale di cui all'art. 9-bis del Decreto. Ai sensi dell'art. 14, comma 5, lett. a), c) e d), del GDPR, non è tenuta a fornire un'informativa agli interessati i cui dati sono oggetto di trattamento in relazione all'incarico.

3.10.1 Categorie di Dati e di soggetti interessati

KPMG S.p.A. potrebbe venire a conoscenza di dati personali, come definiti dalla Normativa Privacy e, in particolare, dall'art. 4 del GDPR ("Dati personali"), nonché di dati relativi a condanne penali e reati o connesse a misure di sicurezza, come definiti dall'art. 10 del GDPR ("Dati penali") e di particolari categorie di dati personali come definiti dall'art. 9 del GDPR ("Dati particolari"), di seguito collettivamente indicati come "Dati".

I Dati possono riguardare: dipendenti, clienti e fornitori persone fisiche, controparti in procedimenti giudiziali, membri degli organi di amministrazione o controllo, ecc.; i) della Vostra Società (o delle società del Vostro gruppo di appartenenza) oppure ii) di

terze imprese ove l'incarico comprenda lo svolgimento di attività di analisi di Dati di tali soggetti.

Ai sensi del GDPR, tali soggetti rivestono la qualifica di "interessato", cioè di persona alla quale si riferiscono i Dati stessi oggetto del trattamento.

3.10.2 Fonte di origine dei Dati

I Dati vengono di regola raccolti da KPMG S.p.A. presso la Vostra Società a mezzo di persone autorizzate al trattamento. Lo svolgimento delle procedure di revisione o di altri incarichi può comportare la raccolta dei Dati anche presso terzi, generalmente in rapporto d'affari con la Vostra Società, quali esemplificativamente: clienti, fornitori, creditori, debitori, banche ed istituzioni finanziarie, consulenti, fiduciari, depositari di valori, ecc., nonché presso altre società del Vostro gruppo di appartenenza oppure altri revisori. L'acquisizione dei Dati può avvenire anche presso banche dati private e/o pubblici registri.

Fermo restando il diritto del revisore di ottenere documenti e notizie necessarie allo svolgimento dell'incarico, i Dati saranno da Voi forniti nel rispetto del principio di minimizzazione e applicando le misure di sicurezza espressamente previste dal GDPR (es. pseudonimizzazione).

3.10.3 Finalità del trattamento dei Dati

I Dati sono trattati da KPMG S.p.A.:

- a) ai fini dello svolgimento dell'incarico oggetto della presente lettera, come disciplinato dalle specifiche disposizioni di legge nonché dai principi professionali di riferimento applicabili;
- b) per l'adempimento di obblighi di legge e/o regolamentari nazionali, comunitari o, per quanto applicabili, vigenti presso paesi terzi (es. normativa antiriciclaggio e antiterrorismo, verifiche di indipendenza e di potenziali conflitti di interesse, procedure di controllo della qualità e di gestione del rischio);
- c) per ottemperare a richieste delle autorità di vigilanza oppure a provvedimenti di altri enti, organismi o autorità pubbliche;
- d) in esecuzione di procedure del Network KPMG riguardanti processi e aspetti organizzativi, gestionali e operativi inerenti il conferimento e l'esecuzione degli incarichi e i rapporti con la clientela (es. verifiche di indipendenza e di potenziali conflitti di interesse, procedure di controllo della qualità e di gestione del rischio);
- e) ai fini della gestione di rapporti commerciali con la Vostra Società.

3.10.4 Base giuridica del trattamento

I trattamenti di Dati effettuati per le finalità di cui alle lettere a), b) e c) sopra indicate sono necessari per l'esecuzione dell'incarico oggetto della presente lettera, nell'ambito dei relativi obblighi normativi previsti dal diritto nazionale e dell'Unione europea nonché per l'assolvimento di obblighi contrattuali e, più in generale, per il perseguimento del legittimo interesse, anche di soggetti terzi con cui la Vostra Società intrattiene rapporti commerciali, alla regolare esecuzione di tale attività.

I trattamenti svolti per le finalità di cui alle lettere d) ed e) sono effettuati per il perseguimento dei legittimi interessi costituiti rispettivamente dall'opportuna

condivisione e applicazione delle metodologie globali sviluppate e adottate dal Network KPMG, nonché dall'effettuazione, sviluppo e miglioramento dei servizi offerti da KPMG S.p.A. alla propria clientela.

3.10.5 **Destinatari dei Dati**

KPMG S.p.A., nell'ambito dell'attività oggetto della presente lettera, potrebbe comunicare i Dati alle seguenti categorie di soggetti:

- organi sociali e altri organismi societari esistenti presso la Vostra Società, secondo il modello di *governance* adottato;
- enti esterni (anche privati) italiani o esteri, che svolgono attività di vigilanza sulla Vostra Società, sul gruppo di appartenenza e/o sulla società di revisione (quali, a titolo esemplificativo: Consob, Banca d'Italia, Ivass), nonché autorità giudiziarie nell'ambito di procedimenti civili, penali o amministrativi;
- altre società ed entità appartenenti al Network KPMG, con sede in Italia o in paesi esteri, inclusi paesi non comunitari, coinvolte nello svolgimento dell'incarico oppure per l'applicazione di procedure del Network KPMG (es. verifiche di indipendenza, adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio);
- soci, personale professionale (dipendente e non) e personale di supporto, soggetti appartenenti ad altre entità giuridiche aderenti al Network KPMG, sia in Italia che all'estero, eventuali collaboratori esterni coinvolti nello svolgimento dell'incarico e/o nelle procedure del Network limitatamente a quanto necessario per lo svolgimento dei rispettivi compiti. A tal proposito Vi informiamo che tutti i soci ed il personale professionale delle società aderenti al Network KPMG sono soggetti ad obblighi in materia di confidenzialità e riservatezza;
- società ed enti esterni e professionisti di fiducia di KPMG S.p.A. che svolgono attività funzionali all'esecuzione dell'incarico di revisione o altro incarico conferitoci;
- altri revisori, nei casi previsti e disciplinati dalla legge e dai principi professionali applicabili, nonché su specifica richiesta della Vostra Società;
- altri professionisti incaricati dalla Vostra Società per l'esecuzione di altro incarico oppure da società terza per l'esecuzione di incarico in cui la Vostra Società abbia interesse (es. incarichi di *due diligence* in cui sia coinvolta la Vostra Società);
- assicuratori di KPMG S.p.A.;
- società di servizi, con sede in Italia o in paesi esteri, anche non comunitari, incaricate della conservazione dei Dati che adottino misure tecniche e organizzative adeguate ai fini della conservazione in sicurezza degli stessi.

La comunicazione dei Dati ai soggetti sopra indicati avviene al fine di ottemperare a specifici obblighi di legge, regolamentari o della normativa comunitaria, oppure per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte la Vostra Società, oppure riguarda dati relativi allo svolgimento di attività economiche, trattati nel rispetto della vigente normativa in materia di segreto aziendale e industriale.



3.10.6 Trasferimenti dei Dati presso paesi terzi

Poiché KPMG S.p.A. opera nell'ambito di un Network, composto da entità giuridiche indipendenti aventi sede in diversi paesi del mondo, i Dati potranno essere trasferiti e conservati anche fuori dall'Unione europea, inclusi paesi che non garantiscono un livello di protezione adeguato.

In ogni caso, i trasferimenti di Dati avverranno nel rispetto delle condizioni previste dagli artt. 44 e ss. del GDPR.

3.10.7 Periodo di conservazione

I Dati acquisiti e trattati in relazione all'attività oggetto della presente lettera saranno conservati per il tempo previsto dalle norme civilistiche e fiscali, nonché dai principi professionali applicabili riguardanti la conservazione della documentazione di revisione.

In ogni caso, i Dati saranno conservati, anche dopo la cessazione dell'incarico, per il tempo necessario ai fini dell'adempimento di specifici obblighi normativi (es. normativa antiriciclaggio), nonché per l'eventuale necessità di accertamento, esercizio o difesa dei diritti in titolarità di KPMG S.p.A. anche derivanti dalla necessità di comprovare la regolare esecuzione della prestazione professionale.

3.10.8 Diritti dell'Interessato

Si ricorda che il GDPR conferisce all'Interessato, nei casi espressamente previsti, il potere di esercitare i seguenti diritti:

- 1) chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali, come pure la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione al trattamento dei dati personali che lo riguardano;
- 2) opporsi, in tutto o in parte, al trattamento, oppure revocare il consenso al trattamento, nei casi e nei limiti previsti dalla normativa applicabile;
- 3) ottenere la portabilità dei Dati che lo riguardano;
- 4) proporre reclamo dinanzi all'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

3.10.9 Dati di contatto

Titolare del trattamento è KPMG S.p.A. con sede in Via Vittor Pisani, n. 25 - 20124 Milano in persona del legale rappresentante *pro tempore*.

Si indicano nel seguito i dati di contatto del Responsabile per la protezione dei dati personali ("DPO"):

Via Vittor Pisani, n. 25 - 20124 Milano
IT-FM_DPO_KPMG_KPMGSpa@kpmg.it
Tel. +39 02 6763.1.

Allegato 3-bis

Attestazione sul titolare effettivo

(Da predisporre su carta intestata della società conferente l'incarico e da compilare in caso di variazioni rispetto alla attestazione resa prima dell'emissione della lettera di incarico)

Il/La sottoscritt(o)[a] (Nome Cognome).....

ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del D.Lgs. 231/07, così come modificato dal D.Lgs. 90/17 nonché dell'art. 1 del medesimo che definisce "titolare effettivo"

la persona fisica o le persone fisiche, diverse dal cliente, nell'interesse della quale o delle quali, in ultima istanza, il rapporto continuativo è instaurato, la prestazione professionale è resa o l'operazione è eseguita, ovvero ne risultano beneficiari secondo i criteri di cui all'art. 20 del D.Lgs. 231/07², dichiara sotto la propria responsabilità che, alla data odierna,

il /la/i titolar(e)/i effettiv(o)/a(i) della XYZ S.p.A./S.r.l. è/sono il/la/i seguente/i:

¹ Persona fisica - legale rappresentante o procuratore - che sottoscrive per accettazione la lettera di incarico, conferendo pertanto l'incarico in nome e per conto della Società.

² Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 231/07:

"1. Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.

2. Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali:

a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;

b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.

3. Nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile il controllo del medesimo in forza:

a) del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria;

b) del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria;

c) dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante.

4. Qualora l'applicazione dei criteri di cui ai precedenti commi non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari di poteri di amministrazione o direzione della società.

5. Nel caso in cui il cliente sia una persona giuridica privata, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, sono cumulativamente individuati, come titolari effettivi:

a) i fondatori, ove in vita;

b) i beneficiari, quando individuati o facilmente individuabili;

c) i titolari di funzioni di direzione e amministrazione."



IPI S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019

Cognome
Nome
Codice fiscale³

Comune/Paese di nascita
Data di nascita
Sesso
Attività lavorativa

[Residenza][Domicilio]:
Via/Piazza, n.ro civico
CAP
Città
Provincia
Paese

Documento di identificazione, di cui si fornisce copia:
Tipo documento
Numero documento
Data di emissione
Data di scadenza
Autorità e località di rilascio⁴

Il/la titolare/i effettivo/i sopra indicato/i, [[è][non è]][[sono][non sono]] "persona/e] politicamente esposta/e"⁵.

- ³ Da indicare per i soggetti cittadini italiani e, qualora rilasciato dall'Autorità italiana, anche nel caso di soggetti non cittadini italiani.
- ⁴ Da replicare a seconda del numero di titolari effettivi.
- ⁵ Sono "persone politicamente esposte" ai sensi dell'art. 1, lett. dd) del D.Lgs. 231/07, le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate.
- 1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:
- 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
- 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
- 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o



IPI S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019

Il/la sottoscritt(o) dichiara inoltre, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 231/07, che tutte le predette informazioni sono veritiere e si impegna a segnalare tempestivamente eventuali variazioni al contenuto della presente dichiarazione.

Firma
Nome e Cognome
Carica
Data

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) n. 679/16

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento (UE) n. 679 del 27 aprile 2016 "relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE" (di seguito "GDPR"), KPMG S.p.A., in qualità di titolare del trattamento (di seguito "Titolare del trattamento"), con sede in Via Vittor Pisani, n. 25 - 20124 Milano è tenuta a fornire alcune informazioni riguardanti l'utilizzo dei dati personali acquisiti per effetto della sottoscrizione della presente "attestazione del titolare effettivo".

Tutti i dati personali vengono trattati dal Titolare del trattamento nel rispetto del GDPR e sono considerati strettamente riservati e confidenziali. Il conferimento dei dati personali richiesti con il presente modulo è necessario per l'adempimento degli obblighi derivanti dal D.Lgs. 231/07, senza il cui assolvimento non è possibile dare corso allo svolgimento dell'incarico professionale conferito al Titolare del trattamento; pertanto, un eventuale rifiuto a fornire tali dati determinerebbe di fatto l'impossibilità, per il Titolare del trattamento, di adempiere a tali obblighi e di dare esecuzione alla prestazione professionale.

In relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali avverrà in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alle finalità stesse. Per lo svolgimento di talune attività correlate alle finalità del trattamento dei dati personali come sopra specificate, i dati personali degli interessati saranno conosciuti e trattati internamente dai soggetti preposti ad eseguire gli adempimenti di legge e allo svolgimento dell'incarico.

totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitana e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale;

1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;

2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;

3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:

3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;

3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta.



*IPF S.p.A.
Lettera di incarico per la revisione legale
22 gennaio 2019*

I dati personali degli interessati potrebbero essere comunicati ad altre entità del Network KPMG, anche al di fuori del territorio dell'Unione europea, coinvolte nello svolgimento dell'incarico prospettato, per le finalità del trattamento sopra indicate. Inoltre, tali dati potrebbero essere comunicati, in presenza di obblighi di legge o provvedimenti che il Titolare del trattamento sia tenuto a rispettare ai sensi del D.Lgs. 231/07, a soggetti terzi quali ad esempio autorità di vigilanza e altre pubbliche autorità.

Il Titolare del trattamento conserva i dati personali acquisiti per effetto della sottoscrizione del presente modulo in una forma che consenta l'identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali gli stessi sono trattati ovvero per ottemperare agli specifici obblighi normativi di cui al D.Lgs. 231/07.

Si informa, infine, che gli artt. 15-22 del GDPR conferiscono agli interessati specifici diritti da esercitare a propria tutela, rivolgendosi al Titolare del trattamento.

Se l'interessato desidera avere maggiori informazioni sul trattamento dei suoi dati personali, ovvero esercitare i diritti precedentemente indicati, si indicano nel seguito i dati di contatto del Responsabile per la protezione dei dati ("DPO"):

Via Vittor Pisani, n. 25 - 20124 Milano
IT-FM_DPO_KPMG_KPMGSpa@kpmg.it
Tel. +39 02 6763.1.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO