

“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 30 MARZO 2017

* * * * *

Il trenta marzo duemiladiciassette, 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. 28 del 7 marzo 2017, 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 2016. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
2. *Nomina di un Sindaco Supplente ai sensi dell'art. 2401 del codice civile.*

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale, non potendo essere presente il Presidente del Consiglio di Amministrazione, che ha chiesto di giustificare la propria assenza, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea l'Amministratore Delegato, Dr. Vittorio MOSCATELLI, 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 farne 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 pignorati o usufruttuari.

Per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente della riunione 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 77.626.556 azioni ordinarie pari al 94,576% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 28 marzo 2017 erano n. 335.

Osserva che oltre ad esso, quale Amministratore Delegato, sono presenti i Consiglieri: Sig.ra Ester LAMBERTO e Dr. Claudio RECCHI.

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

Comunica che hanno giustificato la propria assenza, oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Massimo SEGRE, il Consigliere Rag. Esterino CERIA e il Sindaco effettivo Dr. Tiziano BRACCO.

Informa 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. 77.629.187 azioni con diritto di voto pari al 94,58% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Il Presidente della riunione coglie l'occasione per ricordare con affetto l'Azionista Aldo GNAVI, improvvisamente venuto a mancare lo scorso anno. Rammenta come il compianto Azionista abbia sempre onorato l'Assemblea della sua presenza, partecipandovi in maniera attiva, pertinente e puntuale, con la modestia e l'intelligenza che gli appartenevano.

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 della riunione informa preliminarmente che nel fascicolo di bilancio consegnato a
tutti gli intervenuti e allegato al presente verbale sotto la lettera "B" per farne parte integrante e
sostanziale, insieme alla relazione sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio
consolidato di gruppo dell'esercizio 2016 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 2016.
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 della riunione dà lettura della
proposta di delibera, riportata alla pagina 65 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 2016 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 35.557.475,15;*
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 1.777.873,76 alla riserva legale e i residui euro 33.779.601,39 a parziale copertura della perdita dell'esercizio precedente".*

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Aldo MILANESE 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 Dr. Vittorio MOSCATELLI ringrazia il Collegio Sindacale e procede ad illustrare brevemente

l'andamento della Società.

Evidenzia preliminarmente come il bilancio dell'esercizio 2016 sia determinato dagli effetti della valorizzazione dell'immobile di Via Montenapoleone a Milano che è stato venduto nel 2016 generando un utile importante e un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta, oltre ad aver dotato il Gruppo IPI di disponibilità liquide che hanno permesso già nel 2016 e che consentiranno anche nel 2017 di tornare a investire sia nella valorizzazione degli immobili di proprietà sia in nuove iniziative immobiliari, nonché nello sviluppo delle attività di servizi immobiliari.

Fornisce quindi i principali dati economico-patrimoniali e finanziari consolidati al 31 dicembre 2016.

Il Gruppo IPI ha conseguito nella gestione ordinaria dell'esercizio 2016 un margine operativo di euro 56,1 milioni (euro 1 milione nel 2015), un risultato operativo positivo di euro 54 milioni (risultato negativo di euro 44,5 milioni nel 2015) e un utile netto di euro 41,5 milioni (perdita di euro 54,2 nell'esercizio 2015).

Ricorda come il risultato negativo al 31 dicembre 2015 sia stato determinato dalla svalutazione dell'intero credito residuo di euro 43 milioni vantato nei confronti di Porta Vittoria S.p.A., il cui fallimento è stato dichiarato dal Tribunale di Milano nel settembre 2016.

Precisa come il risultato consolidato complessivo dell'esercizio 2016, 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 euro 42,7 milioni (perdita di euro 52,3 milioni nell'esercizio 2015). I derivati di copertura hanno contribuito al risultato complessivo migliorandolo per euro 1,3 milioni nel 2016.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2016 per euro 253,4 milioni, rispetto a euro 306,3 milioni del corrispondente periodo del 2015, con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in circa euro 314 milioni. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, da un portfolio dinamico e da aree e immobili da sviluppare o

trasformare. La diminuzione in valore assoluto di euro 52,9 milioni è l'effetto delle vendite, delle svalutazioni e degli ammortamenti, al netto dell'incremento di valore per l'acquisto di nuovi immobili e per interventi di ristrutturazione su quelli esistenti. Le svalutazioni di circa euro 11 milioni si sono rese necessarie a causa delle mutate condizioni di mercato, di locazione o dei costi da sostenere per alcune iniziative di valorizzazione, trasformazione o realizzo.

L'indebitamento finanziario è di euro 195,9 milioni al 31 dicembre 2016 rispetto a euro 245,7 milioni nel corrispondente periodo del 2015, con un miglioramento di euro 49,8 milioni determinato dall'estinzione del mutuo ipotecario relativo all'immobile di Via Montenapoleone a Milano, all'ammortamento come da contratto degli altri finanziamenti e dal mancato utilizzo delle aperture di credito.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per euro 152,4 milioni, in miglioramento rispetto a un valore negativo di euro 232,6 milioni del corrispondente periodo del 2015 grazie agli effetti delle operazioni che si sono concluse nel corso dell'anno.

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 2016.

Informa in particolare come, grazie alle disponibilità liquide di cui gode la Società, sia stato effettuato un investimento immobiliare per l'acquisto del "Palazzo Novecento", uno dei più significativi edifici del Razionalismo Italiano, situato in una posizione strategica e con una vista su un panorama spettacolare, all'angolo tra Corso Vittorio Emanuele II e Via della Rocca, a Torino.

Tale immobile sarà oggetto di un intervento di restauro e di riqualificazione con il quale verranno ricavate residenze di prestigio destinate alla vendita.

Le maggiori disponibilità liquide di cui dispone il Gruppo IPI hanno, inoltre, consentito l'acquisizione di un importante incarico per la commercializzazione di un grande fabbricato situato in Piazza Carlo Felice a Torino. Precisa che al fine di facilitare l'ottenimento di tale

mandato, sono stati acquistati, ad un prezzo scontato rispetto al valore di mercato, come co-investimento nell'operazione, cinque piccoli appartamenti da ristrutturare, uno dei quali già promesso in vendita.

Anticipa come dal mese di gennaio 2017 ad oggi siano già state vendute una decina di unità immobiliari.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI segnala infine l'assunzione di un altro importante incarico da parte di una compagnia di assicurazione torinese a vendere un prestigioso immobile residenziale a Milano con impegno da parte del Gruppo IPI ad acquistare l'invenduto. La commercializzazione è stata avviata e sono già state vendute diverse unità immobiliari.

Per quanto concerne l'andamento dell'attività di locazione immobiliare nell'esercizio 2016, evidenzia una riduzione dei ricavi a causa della diminuzione degli spazi locati all'interno del Lingotto a seguito del rilascio da parte di Intesa San Paolo.

Anticipa come sia prevedibile un ulteriore decremento dei canoni di locazione a seguito della disdetta, a far tempo dal termine dell'esercizio 2017, da parte di Santander Consumer Bank, conduttore di un importante superficie sempre all'interno del Lingotto.

Precisa come siano già stati locati circa 3.000mq degli spazi liberati e informa che sono in corso alcune trattative per nuove locazioni.

Informa inoltre che, in considerazione degli spazi rimasti vuoti e delle ragioni per le quali sono stati rilasciati, è stato avviato un programma di riqualificazione dei locali e degli ingressi degli Uffici al fine di renderli più visibili, indipendenti e, conseguentemente, più appetibili. Per far fronte agli investimenti di miglioria è stato assunto un finanziamento di euro 5 milioni con durata 10 anni.

Per quanto concerne la gestione alberghiera il Dr. Vittorio MOSCATELLI comunica che l'esercizio 2016 si è chiuso con ricavi in crescita del 2,7% e con un incremento dell'EBITDA del 7%. Tale miglioramento è riconducibile alla riduzione dei costi di circa euro 612 mila relativa al pagamento dei canoni del leasing finanziario stipulato su uno dei due immobili-hotel e giunto a

termine nel corso dell'anno. E' stato assunto un mutuo di euro 7 milioni corrispondente all'esborso sostenuto per il riscatto di tale immobile dal contratto di locazione finanziaria.

Procedono le attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare e, in particolare, informa come sia giunta ad uno stadio avanzato la fase urbanistica per la ristrutturazione dell'immobile di Firenze, locato in passato ma rimasto vuoto per anni, dal quale si prevede di ricavare circa 40 appartamenti.

Inoltre, nel corso del 2016, sono proseguite le attività finalizzate alla formazione di variante urbanistica e Piano attuativo per la valorizzazione del complesso di Marentino (TO). La variante al Piano regolatore è stata ottenuta all'inizio del corrente anno.

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

Evidenzia come le intenzioni siano quelle di valorizzare il patrimonio con particolare riferimento alla ristrutturazione del Palazzo Novecento e agli interventi di miglioria degli Uffici all'interno del Lingotto, oltre che alla ristrutturazione dell'immobile in Firenze, pronti a cogliere le opportunità di partecipare a iniziative immobiliari – anche con quote di minoranza – per concorrere con i propri servizi di management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Infine, nel settore dei servizi immobiliari si prevede di continuare a crescere e di incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management, attenti a considerare anche ipotesi di acquisizione di competitors – facendo leva sulle disponibilità liquide esistenti – considerata la piccola taglia degli attuali operatori italiani rispetto ai grandi player internazionali, per cui la crescita diventa un obbligo per non restare ai margini del mercato della consulenza e gestione immobiliare.

Terminata l'esposizione, il Presidente della riunione chiede se qualcuno intende prendere la parola.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO ringrazia preliminarmente il Dr. Vittorio

MOSCATELLI per aver ricordato l'Azionista Aldo GNAVI, un amico che lo ha più volte rappresentato in maniera molto qualificata all'Assemblea di IPI S.p.A., motivo per cui si è sentito in dovere di partecipare personalmente alla presente riunione assembleare.

Dà quindi lettura di un elenco di domande.

In sintesi, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO lamenta dapprima l'assenza del Presidente, Dr. Massimo SEGRE, per la seconda volta consecutiva all'Assemblea di IPI S.p.A., ritenendo che sia un atto di estrema scortesia nei confronti degli Azionisti.

Osserva come sarebbe stato più corretto, in considerazione degli impegni del Presidente, rinviare l'Assemblea in seconda convocazione.

Trova eccessivo l'ottimismo manifestato ogni anno dal Dr. Vittorio MOSCATELLI nell'illustrazione delle prospettive del Gruppo IPI avendo più volte riscontrato che nelle Relazioni sulla Gestione vengono riportati risultati diversi rispetto a quelli descritti l'anno precedente.

Per quanto concerne l'eclatante operazione relativa a Palazzo Novecento, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO chiede un chiarimento in merito alla discrasia rilevata nell'indicazione del costo d'acquisto dell'immobile che nel fascicolo del bilancio al 31 dicembre 2016 ammonta a euro 10 milioni mentre nell'articolo pubblicato su La Stampa e su La Repubblica in data 14 ottobre 2016 ammonta a euro 22 milioni.

In riferimento al buon andamento della gestione alberghiera, l'Azionista immagina che buona parte del merito debba essere riconosciuta a chi amministra la società. Chiede quindi al Dr. Vittorio MOSCATELLI se condivide tale assunto affinché l'apprezzamento per l'opera svolta dall'Amministratore Unico di LINGOTTO HOTEL S.r.l. possa rimanere agli atti.

Il Rag. Carlo Maria BRAGHERO necessita inoltre di maggiori informazioni in merito ai derivati in quanto la descrizione contenuta nel fascicolo di Bilancio è articolata, teorica e non si comprendono i rischi.

Domanda altresì se la rimozione dell'amianto a Villastellone sia stata completata.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO parla quindi della clamorosa perdita legata a Porta Vittoria S.p.A.

Ritenendo come la Società sia stata soltanto una mera esecutrice dell'operazione, trova ingiusto che gli Azionisti di minoranza, essendo sempre stati avversi all'operazione e avendo più volte messo in guardia sui rischi che ne sarebbero derivati, debbano subirne i danni pur non avendo alcuna responsabilità.

A suo avviso gli Azionisti di minoranza dovrebbero essere ristorati proporzionalmente alla percentuale di partecipazione posseduta al capitale sociale di IPI S.p.A.

Relativamente al Progetto SIIQ, ulteriore operazione non andata a buon fine, gli sembra che associarsi a IPI significhi far saltare i propri progetti e auspica sia soltanto una sfortunata combinazione.

Per quanto concerne il rilascio dei locali del Lingotto da parte di Intesa San Paolo, chiede quali saranno le implicazioni sul bilancio 2017 soprattutto in considerazione dell'affermazione "il sostanziale pareggio è un obiettivo ambizioso" riportata nel fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2016.

Chiede, infine, maggiori dettagli in merito alla composizione dell'Organismo di Vigilanza.

Il Presidente della riunione fornisce risposta alle domande formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Rassicura, preliminarmente, l'Azionista evidenziando come l'assenza del Presidente non fosse voluta. La riunione dell'Assemblea degli Azionisti si sarebbe infatti dovuta tenere, fin dall'inizio, in prima convocazione.

Nel sottolineare come non si tratti di una mancanza di riguardo nei confronti dell'Assemblea, informa che il Presidente ha dovuto partecipare ad un importante convegno sopraggiunto e improrogabile a Roma al quale hanno assistito anche alcuni parlamentari.

Riguardo all'osservazione sull'eccessivo ottimismo, il Dr. Vittorio MOSCATELLI replica definendosi invece realista, come peraltro dimostrato proprio dall'affermazione, riportata nel

fascicolo di bilancio e citata dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, che la chiusura in pareggio dell'esercizio 2017 è un obiettivo ambizioso.

Per quanto concerne la segnalazione della discrasia su Palazzo Novecento, il Dr. Vittorio MOSCATELLI chiarisce confermando che il costo di acquisto di tale immobile è stato pari a euro 10 milioni mentre l'investimento complessivo previsto per la ristrutturazione ammonta a euro 22 milioni.

Siccome nel comunicato stampa diramato dalla Società era stato indicato esplicitamente che l'importo di euro 22 milioni era riferito all'investimento complessivo, non si è ritenuto di fare una rettifica ai giornali.

Riguardo alla gestione alberghiera, il Dr. Vittorio MOSCATELLI osserva come il miglioramento dei risultati sia imputabile alla struttura alberghiera e ai suoi collaboratori, supportati dal Dr. Giorgio CAVALLO, presente in sala, che ricopre la carica di Amministratore Unico di LINGOTTO HOTEL S.r.l. e al quale rivolge i complimenti per l'ottimo lavoro svolto.

Coglie l'occasione per informare di come si sia ritenuto opportuno disdettare il contratto di management con "NH Hotels" relativamente all'albergo Lingotto Tech. Si sta valutando se stipulare un contratto di management con un'altra catena internazionale oppure se creare un nuovo brand locale. Quest'ultima ipotesi comporta meno costi ma al contempo si riduce l'affluenza di clientela internazionale.

Per quanto concerne il chiarimento richiesto dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO sui derivati, il Dr. Vittorio MOSCATELLI premette come l'ammontare del rischio sia stato indicato in maniera esplicita nel fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2016.

Conferma che si tratta esclusivamente di derivati di copertura del rischio tassi di interesse, non speculativi.

Precisa come siano in essere due diversi contratti (uno stipulato nel 2011 e uno stipulato nel 2016 dopo aver chiuso l'IRS con Banca Intermobiliare per un costo totale di circa euro 2,3 milioni) e precisamente:

- un interest rate swap (IRS) collegato al piano di ammortamento del mutuo di euro 23,7 milioni della società ISI S.r.l. stipulato con Credito Bergamasco, con data iniziale 30 settembre 2011 e data finale 31 dicembre 2025. Il tasso è pari a 0,34% da confrontarsi con l'Euribor a tre mesi. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31 dicembre 2016 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di circa 200 mila euro;
- un collar collegato al piano di ammortamento del residuo mutuo di euro 76,2 milioni della società IPI S.p.A. stipulato con Banco Popolare, con data iniziale 31 agosto 2011 e data finale 30 novembre 2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31 dicembre 2016 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di circa euro 7,5 milioni.

Conclude ribadendo e sottolineando come si tratti di derivati di copertura dei tassi di interesse il cui effetto sul bilancio non è frutto di speculazione bensì il differenziale fra il valore al momento dell'accensione e il mark to market al 31 dicembre 2016.

Per quanto concerne Villastellone, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la rimozione dell'amianto non è avvenuta in quanto l'Amministrazione Comunale ha proposto alla Regione Piemonte di localizzare nell'area un nuovo ospedale.

Tuttavia, la Regione ha optato per un'altra localizzazione che presenta profili di debolezza in particolare sotto il profilo ambientale. A sostegno della scelta di Villastellone è stato recentemente presentato da parte di alcuni Comuni il ricorso al TAR.

Pertanto, in accordo con il Comune, si è ritenuto di attendere l'evoluzione dei fatti anche in considerazione che nell'area è venuto meno il rischio di contaminazione non essendoci lavori in corso.

Per quanto concerne la contestazione dell'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO su Porta Vittoria, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come le decisioni siano state assunte dalla Società a mezzo della persona fisica che la rappresenta.

Ciò premesso, ammette di aver preso in prima persona la decisione di vendere Porta Vittoria e, osservando come con il senno di poi sia tutto più semplice, dichiara che ancora oggi non sa se la soluzione migliore sarebbe stata tenerla o venderla, considerato che all'epoca della vendita non si avevano i mezzi finanziari per sviluppare l'iniziativa e c'era un debito di € 80 milioni da pagare nei mesi successivi, che invece è stato compensato con la vendita.

Riguardo alla provocazione avanzata dall'Azionista sul fallimento del Progetto SIIQ, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che in Italia sono stati effettuati almeno quattro tentativi di operazioni simili di cui soltanto uno è andato a buon fine per di più con un risultato scadente.

Fa rilevare come il progetto di IPI non sia andato a buon fine per una serie di circostanze di mercato sfavorevoli tra le quali il default della Grecia.

La partecipazione al capitale di una SIIQ rientra ancora nell'interesse di IPI se si presentasse un'ulteriore occasione e se le condizioni di mercato risultassero favorevoli.

Per quanto concerne la previsione di riduzione dei ricavi da locazione al 31 dicembre 2017, posto che Santander Consumer Bank ha già anticipato di non riuscire a liberare gli spazi entro il corrente anno, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come si preveda una riduzione dei canoni di locazione di circa il 10% rispetto all'esercizio 2016.

Infine, relativamente all'ultimo quesito posto, informa che il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., riunitosi in data 11 marzo 2014, ha deliberato di non istituire l'Organismo di Vigilanza facendo ricadere la responsabilità per i reati commessi dai dipendenti e dai collaboratori ai sensi del D.Lgs. 231/2001 direttamente in capo alla Società.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO replica.

Dissente in maniera assoluta dalla risposta fornita su Porta Vittoria ritenendo che la responsabilità dell'Amministratore Delegato sia soltanto marginale.

Dichiara che il proprio rammarico per l'assenza del Presidente è infatti legato alla responsabilità del danno causato dalla perdita di Porta Vittoria, a suo avviso totalmente riconducibile alla famiglia Segre.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI obietta ricordando come Porta Vittoria fosse stata acquistata dal Sig. COPPOLA e fosse già di proprietà di IPI S.p.A. quanto vi è subentrato il Dr. SEGRE.

Ribadisce di essere stato lui a venderla in un momento successivo.

Avendo risposto a tutte le domande formulate dagli Azionisti ed essendo terminati gli interventi, il Presidente della riunione comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea.

Mette quindi in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2016 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 della riunione 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., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 77.626.556 azioni.

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

Nessun voto contrario.

Il Presidente della riunione passa quindi alla trattazione del punto 2) all'ordine del giorno: *"Nomina di un Sindaco Supplente ai sensi dell'art. 2401 del codice civile"*.

Informa che, nel corso dell'esercizio 2016, il Sindaco supplente Dr.ssa Federica COZZA ha rassegnato le proprie dimissioni.

Osserva pertanto come, ai sensi dell'art. 2401 del codice civile, si renda necessario procedere all'integrazione del Collegio Sindacale.

Comunica che l'Azionista di maggioranza ha proposto quale Sindaco supplente la Dr.ssa Emanuela CONGEDO e dà lettura del curriculum vitae ove sono specificamente indicati, ai sensi dell'art. 2400, comma 4, del codice civile, gli incarichi di amministrazione e di controllo da essa ricoperti presso altre Società.

Il Presidente della riunione sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la proposta di

delibera che qui di seguito integralmente si trascrive:

“L’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.:

- *vista la necessità di nominare un Sindaco supplente ai sensi dell’art. 2401 del codice civile;*
- *preso atto della proposta dell’Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.,*

delibera

- *di nominare la Dr.ssa Emanuela CONGEDO Sindaco supplente di IPI S.p.A., con scadenza allineata a quella del Collegio Sindacale in carica e dunque fino all’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017”.*

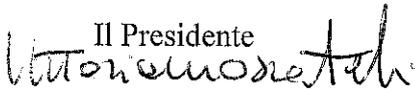
Chiede se qualcuno intende prendere la parola.

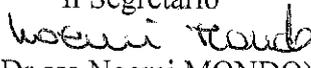
Nessun avendo chiesto di intervenire, il Presidente della riunione comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all’inizio dell’Assemblea e mette in votazione per alzata di mano la proposta di delibera surriportata chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Dopo prova e controprova, dichiara che tale delibera è stata approvata all’unanimità.

Esaurita la trattazione essendo le ore 12,05 circa, il Presidente della riunione ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l’Assemblea.

Torino, 30 marzo 2017

Il Presidente

(Dr. Vittorio MOSCATELLI)

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 2016 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.

IPI S.p.A.
ASSEMBLEA ORDINARIA
I CONVOCAZIONE DEL 30/03/2017 - ORE 11,00
ELENCO DELLE PRESENZE

N°	AVENTE DIRITTO	DELEGATO/RAPPRESENTANTE	N° AZIONI			%
			IN PROPRIO	PER DELEGA	TOTALE	
1	IPI DOTIANI SPA	FIODENA GRAZIELLA		11.213.250	11.213.250	13,662
2	IPI DOTIANI SPA (⊕)	FIODENA GRAZIELLA		66.413.306	66.413.306	80,915
3	BRAGHERO CARLO MARIA		2.631		2.631	0,003
		TOTALE	<u>2.631</u>	<u>77.626.556</u>	<u>77.629.187</u>	<u>91,580</u>

⊕ IN CAR. VER. AU.

Il Presidente
Amobiovestdi

Il Segretario
Lucini Paolo

IPI S.P.A.

VINCOLI DI GARANZIA

AZIONISTA BENEFICIARIO VOTO A N° AZIONI

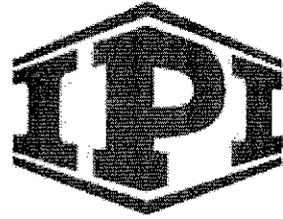
IPI DOMANI S.p.A. BANCO POPOLARE S.c.p.A. IPI DOMANI S.p.A. 66.413.306

Il Presidente

Antonio Moretti

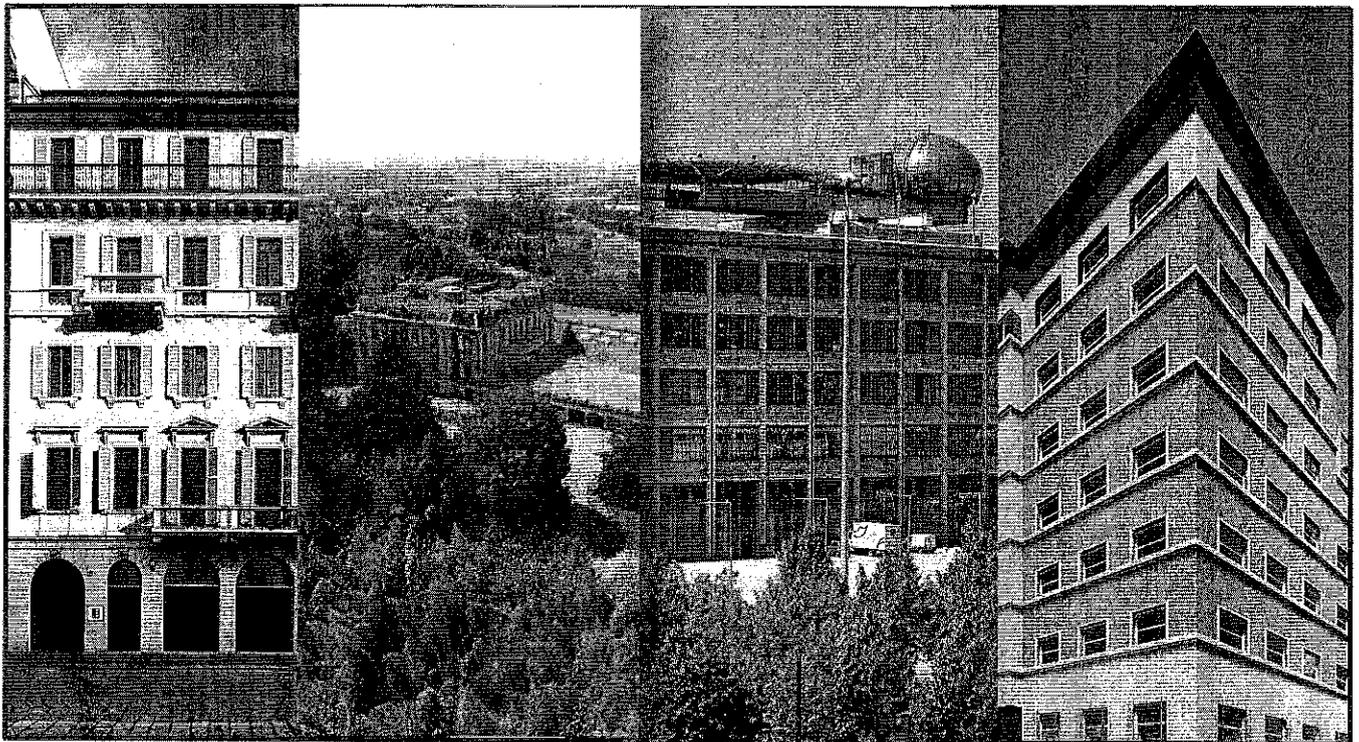
Il Segretario

Luciano Tondo



RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2016



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	12
• Aree di attività	20
• Risorse umane	26
• Contenzioso	27
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	37
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	41
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	45
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	56
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	58
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	64
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	65
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	66
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	67
• Conto Economico Complessivo	69
• Variazione Patrimonio Netto	70
• Rendiconto Finanziario	71
• Principi contabili e note esplicative	72
BILANCIO CONSOLIDATO	123
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	125
• Conto Economico Complessivo	127
• Variazione Patrimonio Netto	128
• Rendiconto Finanziario	129
• Principi contabili e note esplicative	130
ALLEGATI	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ' DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO	

Convocazione della Assemblea degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n 028/2017 del 07/03/2017

Gli Azionisti di IPI S.p.A. sono convocati in assemblea ordinaria presso la sede legale in Torino, Via Nizza n° 262/59 il 30 marzo 2017 alle ore 11:00 in prima convocazione e occorrendo in seconda convocazione, per il giorno 7 aprile 2017 stesso luogo ed ora, per deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2016. Relazione sulla gestione e Relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.
2. Nomina di un Sindaco supplente ai sensi dell'art. 2401 del codice civile

Organi di Amministrazione e Controllo

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Esterino Ceria Claudio Recchi Ester Lamberto

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

Collegio Sindacale

Presidente	Aldo Milanese
Sindaci Effettivi	Luigi Nani Tiziano Bracco
Sindaci Supplenti	Alessandro Galizia (vacante)

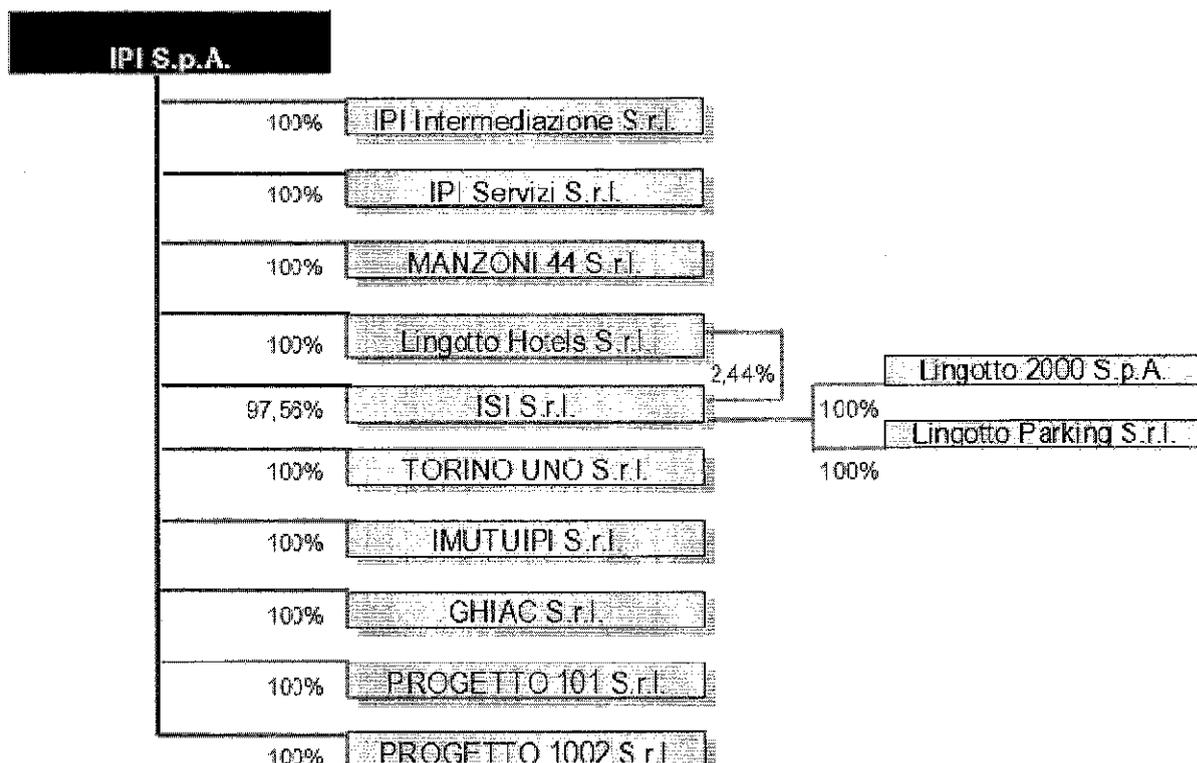
In carica sino all'Assemblea degli azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2017.

Società di Revisione

KPMG S.p.A.

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

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2016



La società Montenapo15 S.r.l. è stata fusa per incorporazione in IPI s.p.a. con atto del 20/10/2016 ed effetto 1/1/2016.

A fine 2016 è stata costituita Progetto 1002 S.r.l. quale veicolo per operazioni immobiliari, chiuderà il suo primo bilancio al 31/12/2017

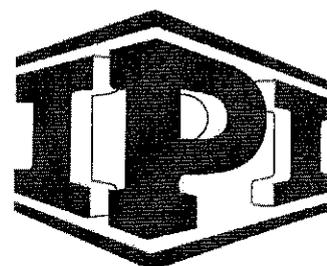
Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

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° 77.626.556 azioni pari al 94,576% 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 2016

Principali Dati Economico - Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016, 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

	2016	2015
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	145,2	40,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	56,1	1,0
Risultato operativo (EBIT)	54,0	(44,5)
Risultato prima delle imposte	43,8	(54,2)
Risultato netto di periodo	41,5	(54,2)
Utile (perdita) complessiva	42,7	(52,3)
Dati Patrimoniali		
	31.12.2016	31.12.2015
Immobili	253,4	306,3
Posizione finanziaria netta	(152,4)	(232,6)
Indebitamento finanziario	195,9	245,7
Patrimonio netto	83,4	40,7
Capitale investito netto	235,8	273,3
	2016	2015
Numero medio dei dipendenti	145,1	144,3
Numero dipendenti al 31 dicembre	148	146
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	50%	-133%
ROI – Redditività operativa	17%	-13%
ROS – Redditività dei ricavi	37%	-113%
Indebitamento finanziario netto/Patrimonio netto	1,83	5,71
Patrimonio netto per azione	1,01	0,50
Utile (perdita) per azione espressa in euro	0,51	(0,64)

Per l'analisi delle variazioni si vedano i commenti di pag. 11 e successive

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

	2016	2015
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	122,5	8,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	57,1	(3,9)
Risultato operativo (EBIT)	41,3	(48,9)
Risultato prima delle imposte	36,9	(54,3)
Risultato netto di periodo	35,6	(52,7)
Dati Patrimoniali	31.12.2016	31.12.2015
Posizione finanziaria netta	(20,6)	(73,1)
Patrimonio netto	67,7	32,6

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio dell'esercizio 2016 è determinato dagli effetti della valorizzazione di un immobile e sua vendita conclusa nel 2016, che ha generato un utile importante, un significativo miglioramento della posizione finanziaria netta, oltre ad aver dotato il Gruppo di disponibilità liquide che hanno permesso già nel 2016 e permetteranno nel 2017 a IPI di tornare ad investire sia per valorizzare immobili di proprietà, sia in nuove iniziative immobiliari, sia sviluppando le attività delle società di servizi immobiliari.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2016 sono:

	2016	2015
	(euro milioni)	
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	145,2	40,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	56,1	1,0
Risultato operativo (EBIT)	54,0	(44,5)
Risultato prima delle imposte	43,8	(54,2)
Risultato netto dell'esercizio	41,5	(54,2)
Utile (perdita) complessiva	42,7	(52,3)
Dati Patrimoniali		
	31.12.2016	31.12.2015
Immobili	253,4	306,3
Posizione finanziaria netta	(152,4)	(232,6)
Indebitamento finanziario	195,9	245,7
Patrimonio netto	83,4	40,7

Un margine operativo di 56,1 milioni di euro (1 milione nel 2015), un risultato operativo di 54 milioni di euro (risultato negativo di 44,5 milioni nel 2015), un utile netto dell'esercizio 2016 di 41,5 milioni di euro (perdita di 54,2 milioni di euro nell'esercizio 2015) sono per la gran parte l'effetto della vendita dell'immobile in Milano via Montenapoleone. Si tratta di ottimi risultati anche se penalizzati dalla svalutazione per 10,7 milioni di alcuni immobili per adeguarli al

presumibile valore di mercato a seguito delle mutate condizioni degli stessi immobili e dei costi per valorizzarli.

Si ricorda che i dati negativi dell'esercizio precedente sono stati determinati dalla svalutazione del residuo credito di 43 milioni nei confronti della società Porta Vittoria, il cui fallimento è stato poi dichiarato dal Tribunale di Milano nel settembre 2016. Dal fallimento si conta di recuperare solo in piccola parte il credito, recupero che non è stato appostato in bilancio.

Al patrimonio immobiliare del Gruppo IPI si attribuisce un valore di mercato di 314 milioni rispetto a un valore di bilancio 2016 di 253,4 milioni di euro.

Le operazioni e attività più significative nell'esercizio 2016 sono state:

- la vendita di immobili per 118 milioni di euro in crescita rispetto ai 10,8 milioni di euro del 2015;
- l'acquisto di Palazzo'900 a Torino per 10 milioni di euro, uno dei più significativi edifici del razionalismo, situato in una posizione strategica e con una vista stupenda, che sarà oggetto di un intervento di restauro e riqualificazione con il quale saranno ricavate residenze di prestigio che si intende vendere;
- l'acquisizione di importanti incarichi di gestione e commercializzazione di iniziative e patrimoni immobiliari, assumendo a volte una parte del rischio a fronte della partecipazione al risultato dell'operazione; con un incremento del 6,7% dei ricavi complessivi dei servizi immobiliari, destinati a crescere ancora di più nel prossimo esercizio considerati gli incarichi già acquisiti;
- l'incasso di canoni di locazione per 9,9 milioni di euro, in diminuzione rispetto al 2015 sia per la vendita dell'immobile in Montenapoleone sia per alcune locazioni terminate nell'anno;
- gestione sempre diretta degli alberghi di proprietà con ricavi e margini in crescita;
- miglioramento per 80 milioni della posizione finanziaria netta negativa e rimodulazione con riduzione di circa 50 milioni dell'indebitamento finanziario, con chiusura delle linee di credito a breve termine, riscatto di un immobile al termine della locazione finanziaria, ed assunzione di un finanziamento di 12 milioni di euro, durata 10 anni, per investimenti sugli immobili di proprietà.

Il risultato consolidato dell'esercizio 2016 è un utile di 41,5 milioni di euro, rispetto a una perdita di 54,2 milioni di euro del 2015.

Il risultato complessivo 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, è un utile di 42,7 milioni di euro (perdita di 52,3 milioni di euro nel 2015). I derivati di copertura hanno contribuito al risultato complessivo migliorandolo per 1,3 milioni di euro nel 2016.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2016 per **253,4 milioni** di euro rispetto ai 306,3 milioni di euro di fine 2015 con un valore di mercato che ragionevolmente è stato stimato in circa **314 milioni** di euro. Il portfolio immobiliare è costituito da immobili a reddito, da un portfolio dinamico, da aree e immobili da sviluppare o trasformare. La diminuzione in valore assoluto di 52,9 milioni di euro è l'effetto delle vendite, delle svalutazioni e degli ammortamenti, al netto dell'incremento di valore per l'acquisto di nuovi immobili e per interventi di ristrutturazione su quelli esistenti. Le svalutazioni di circa 11 milioni di euro si sono rese necessarie perché sono mutate le condizioni di mercato, di locazione o i costi da sostenere di alcune iniziative di valorizzazione, trasformazione o realizzo.

L'indebitamento finanziario è di 195,9 milioni di euro a fine 2016 rispetto ai 245,7 milioni di euro al 31/12/2015 con un miglioramento di 49,8 milioni determinato dall'estinzione del mutuo ipotecario relativo all'immobile in Milano, via Montenapoleone, all'ammortamento come da contratto degli altri finanziamenti e dal non utilizzo delle aperture di credito.

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016 è negativa per 152,4 milioni di euro (232,6 milioni a fine 2015) e il miglioramento è l'effetto delle operazioni concluse 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.

Nel 2017 saranno da rimborsare 17 milioni di euro di quote capitale di mutui o finanziamenti, 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. Nel corso

dell'esercizio è stato sostituito un derivato su tassi di interesse con altro derivato a migliori condizioni.

Il Loan to Value (debito finanziario/fair value degli immobili) del 62% a fine 2016 (61% al 2015) è un indice sostenibile.

Il **Patrimonio Netto** di euro 83,4 milioni di euro aumenta per effetto dell'utile dell'esercizio.

Da pag. 37 e successive si trovano gli schemi di bilancio riclassificati comprensivi di indici.

Scenario di Mercato

Nel corso del 2016 in **Italia** è stato confermato un modesto trend di crescita del PIL seppure con ritmo inferiore rispetto alle nazioni concorrenti.

Il ritardo della crescita in Italia rispetto alla media dell'Eurozona in questa fase si spiega con la crisi del sistema industriale (colpito da due pesanti recessioni) e i tempi di gestione delle crisi aziendali, più dilatati in Italia che altrove. Questi due fattori concorrono a rendere il passaggio dalla recessione all'espansione più lento rispetto ad altri paesi¹. Malgrado queste criticità il clima di fiducia delle famiglie si attesta su livelli ancora elevati con un aumento del potere d'acquisto e un miglioramento tendenziale dell'occupazione².

Complessivamente il peso delle costruzioni e delle attività immobiliari sul prodotto interno lordo si attesta al 20% (contro il 18,2% europeo) a conferma della centralità del settore nello scenario economico globale, ma anche segno di una minore diversificazione del tessuto produttivo rispetto ad altri stati.

¹ Eurostat- *Economic Sentiment Indicator* (ESI) – settembre 2016 - Osservatorio Economico – settembre 2016 a cura della Fondazione Nazionale dei Commercialisti – 15 ottobre 2016.

² Nota mensile, Istat 10/2016

Nel corso del **2016** si è consolidata la dinamica espansiva del mercato immobiliare italiano avviata nell'anno 2015 che ha registrato, nel secondo trimestre 2016, un incremento pari al 21,8% di compravendite rispetto al 2015.

Gli importanti **miglioramenti** sono ben leggibili e l'Agenzia delle Entrate evidenzia come il dato sul mercato immobiliare sia in controtendenza, sia per la sua intensità, sia per l'accelerazione che imprime, rispetto all'andamento complessivo dell'economia italiana. Il dato, riferito alla dinamicità del mercato, è da ricondursi al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente favorevoli oltre che alla discesa dei prezzi nominali degli immobili intervenuta negli ultimi trimestri. Le informazioni ad oggi disponibili³ mostrano segnali di espansione significativi per le compravendite trainate soprattutto dal settore residenziale, i mutui (che hanno registrato una variazione positiva del +26,5%⁴ con 197.822 atti notarili), i finanziamenti e altre obbligazioni.

Le **performance** in tutti i segmenti funzionali immobiliari risultano in **crescita** negli ultimi 12 mesi, soprattutto nel comparto commerciale e cresce l'attenzione globale verso la **qualità** della nuova costruzione e della ristrutturazione.

Rispetto ai Paesi europei più evoluti lo stock immobiliare italiano è caratterizzato da una percentuale elevata di immobili obsoleti, non rispondenti alle nuove richieste in termini di sostenibilità, contenimento dei costi e sistemi di controllo e monitoraggio. Il dato riveste una importanza particolare alla luce dei drammatici eventi naturali che hanno nuovamente portato l'attenzione alla qualità del patrimonio edilizio. In Italia 5,4 milioni di immobili⁵ sono localizzati in zone sismiche ad alto rischio: solo il 25% degli edifici a destinazione residenziale è realizzato in conformità alla normative antisismiche. Alla luce di questi temi risulta dunque indispensabile il rinnovamento del mercato immobiliare anche attraverso processi di riqualificazione urbana e sostituzione edilizia per la creazione di nuovi *asset Class*.

³ Istat: le compravendite nel secondo trimestre 2016

⁴ Istat: le compravendite nel secondo trimestre 2016

⁵ Scenari Immobiliari, Osservatorio bimestrale, estratto rivista SI 141- Settembre 2016

Altro importante tema rimane l'enorme massa di **Non Performing Loans**, diventati un vero e proprio segmento di mercato, e destinati a crescere ulteriormente dal momento che, anche con l'incremento dei player e la creazione di competenze sempre più mirate, offrono ancora sul mercato potenzialità di sviluppo.

Il mercato residenziale

Il patrimonio immobiliare italiano, con 3,1 miliardi di mq, rappresenta il terzo mercato in Europa dopo Germania e Francia⁶ e il comparto residenziale, con il 73,3 % della superficie e l'83,7% del valore dello stock totale, è il settore più rilevante. Il 2016 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite con un incremento del 22,9% rispetto all'anno precedente⁷. E' un indicatore della fiducia verso il mercato residenziale.

E' il Nord a registrare la crescita più significativa (prossima al 25%) e il dato è rafforzato dalla considerazione che le regioni settentrionali raggruppano oltre la metà del mercato complessivo.

Nell'analisi dell'Agenzia delle Entrate⁸ la **crescita del volume delle compravendite** trova conferma nelle otto maggiori città italiane; tra le città spiccano in particolare Bologna e Milano. A differenza di altri paesi europei la quasi totalità delle abitazioni, in Italia, è in mano alle 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 credito⁹. Il crollo dei prezzi reali delle abitazioni nella fase recessiva, quantificabile in una media del 20% con punte del 25% (escluse le *top location*), ha reso il mercato accessibile a fasce di popolazione che, negli ultimi tempi, erano rimaste escluse dal mercato.

⁶ Scenari Immobiliari, Osservatorio bimestrale, estratto rivista SI 141- Settembre 2016

⁷ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Nota territoriale II trimestre 2016

⁸ Osservatorio del Mercato Immobiliare – Nota territoriale II trimestre 2016

⁹ Centro Einaudi, Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2016 – Focus

Il sondaggio realizzato del Centro Einaudi¹⁰ evidenzia che la crisi non sembra aver mutato di molto l'orientamento generale sull'investimento immobiliare e i giudizi collegati a quell'insieme di valori per i quali alle famiglie italiane, in definitiva, piace vivere in una casa di proprietà.

Come rilevato recentemente dall'ABI il mercato dei mutui per le quote di abitazioni sono in forte crescita fino al 76% del secondo trimestre 2016.

A livello dei **prezzi** le quotazioni medie mostrano ancora una **lieve flessione generale**, intorno allo 0,4 % nel corso del 2016 a fronte del rialzo deciso del numero di compravendite.

In alcune città come Milano, Firenze, Bologna e Venezia e, in alcuni centri storici o aree residenziali di pregio, si osservano segnali di inversione di tendenza. Le interviste del "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia¹¹" evidenziano una **sensibile stabilità** (con tendenza ad una ripresa) dei prezzi di vendita con un miglioramento più percepito nelle **grandi aree centrali**.

Il **2017** dovrebbe rappresentare una fase di **stabilizzazione delle quotazioni medie**, con tendenza alla riduzione dei margini in sede di trattativa e ai tempi medi fra l'affidamento del mandato e la vendita dell'immobile.

Anche nel mercato locativo la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di piccole dimensioni nelle grandi città, mentre i canoni sono in lieve calo: la tendenza dovrebbe proseguire nel 2017.

La ripresa del settore immobiliare e, nello specifico, del residenziale passa anche attraverso l'evoluzione del concetto dell'abitare. Le mutevoli esigenze della domanda, i cambiamenti demografici e le modifiche delle condizioni economiche portano ad affiancare a modelli tradizionali dell'abitare, nuovi percorsi di sperimentazione per rispondere a specifiche domande sempre più diversificate. In questo senso i progetti di **housing sociale** rappresentano un riconoscimento alla "casa" che non è solo una risposta all'emergenza

¹⁰ Centro Einaudi, Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2016 – *Focus*

¹¹ Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa, " Sondaggio congiunturale sulle mercato delle abitazioni in Italia", Ottobre 2016

abitativa ma vero e proprio strumento di inclusione, partecipazione e miglioramento della qualità della vita urbana¹².

Il mercato terziario - uffici

I settori non residenziali mostrano, a livello di numero di transazioni, **variazioni importanti** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che dovrebbero portare ad un **consolidamento del mercato nel corso del 2017**.

Lo sviluppo è soprattutto legato alla crescente attività da parte di investitori internazionali, attratti dai rendimenti superiori alla maggior parte delle altre principali piazze europee. Alti standard di qualità, prestigiose location e prezzo competitivo sono le caratteristiche più ricercate negli immobili *office* da parte di imprese e privati, alla ricerca di propri uffici siti in Italia, da proprietari coinvolti nella commercializzazione e gestione di uffici e, infine, da investitori. Spesso il ritorno dell'investimento è visto in un'attività di riqualificazione e riposizionamento degli *asset*. In aumento anche gli operatori domestici, soprattutto fondi immobiliari e privati, che spostano sull'immobiliare una parte dei capitali investiti in prodotti finanziari a basso rischio che non offrono più rendimenti competitivi.

Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche.

La crescita del mercato riguarda soprattutto alcune città: Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. Il miglioramento coinvolge in modo marginale i capoluoghi intermedi, mentre sono esclusi i piccoli centri.

Si conferma un basso assorbimento della domanda di spostamento da immobili di *grade B* a quelli di *grade A*, in un'ottica di ottimizzazione degli spazi di risparmio gestionale, che spesso implica un processo di efficientamento e, in alcuni casi, la creazioni di spazi di *co-working*. E' apprezzato soprattutto il prodotto nuovo anche perché spesso è realizzato sulla base di richieste specifiche. La concentrazione della domanda sugli spazi moderni comporta il diffuso calo del *vacancy rate* degli uffici di *grade A*, mentre la disponibilità degli immobili di *grade B* o *C* è in aumento. Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale, stabili nelle *top location* e in rialzo nei *business district*. Le prospettive sono di un lieve ritocco verso l'alto dei canoni di

¹² M. Olagnero, "Le politiche abitative: il vocabolario di una svolta", in Compagnia di San Paolo, Programma Housing (a cura di), "Tra innovazione e sperimentazione", 2015

locazione e di un aumento più consistente dei prezzi per la *grade* A dovuto alla scarsità dello *stock*.

Il mercato degli immobili ad uso produttivo – logistico

Il comparto industriale evidenzia i **primi segnali di miglioramento** dovuti, verosimilmente, ad un aumento della produzione industriale che ha innescato la crescita della domanda immobiliare.

L'acquisto nel segmento degli immobili d'impresa è sempre meno diffuso salvo specifiche riconducibili a particolari esigenze dell'utilizzatore.

Per il comparto logistico il tema chiave del settore resta l'*e-commerce* dove, tuttavia, i volumi del nostro paese rappresentano ancora una fetta ridotta rispetto a quello che accade in Europa con una crescita del comparto che rimane inferiore ai volumi registrati in altri paesi.

Dal punto di vista dimensionale la domanda si focalizza su spazi tra i 40 mila e i 50 mila mq, accanto a richieste per tagli più piccoli, tra i 10 mila e i 20 mila mq, preferibilmente inseriti all'interno di parchi logistici e, soprattutto, in prossimità delle principali arterie di comunicazione.

L'assorbimento di immobili logistici è in forte aumento, principalmente in Lombardia e, a seguire, in Piemonte. I canoni *prime* rimangono stabili. Canoni storicamente bassi in combinazione ad una alta redditività favoriscono l'interesse di investitori stranieri per un mercato caratterizzato tuttavia dall'inadeguatezza dello *stock* esistente.

Il mercato *retail*

Dopo i forti cali del 2012 si è osservato, a partire dal 2013, una decelerazione del *trend* negativo.

Gli investimenti nel settore *retail* si sono mantenuti stabili, nell'intorno del miliardo e mezzo¹³ di euro, interessando maggiormente i centri commerciali. Le previsioni confermano il forte interesse per tutto il settore con investitori internazionali disponibili a considerare prodotti immobiliari con un *target* di rischio maggiore, non solo più localizzati nel nord Italia e caratterizzati anche da dimensioni ridotte.

¹³ JLL News Release – Il Retail è sempre settore chiave in Italia – 24 Maggio 2016

I canoni sono in aumento per una crescente domanda dei *retailers*, non solo per centri commerciali *prime*, ma anche per posizioni nei centri cittadini: ciò potrebbe influire sul *trend* futuro dei canoni.

La crescita dei canoni di locazione nel segmento *High Street* è stata nell'intorno del 20% relativamente alla città di Milano e di quasi il 16% per la città di Roma.

La crescita della distribuzione multi-canale, dell'*e-commerce* e di tutte le forme di commercio *on-line* stanno cambiando le abitudini del consumatore. La selezione dei prodotti, oltre a essere veicolata dal costo e dalla qualità, viene influenzata sempre più dall'esperienzialità e il confronto attraverso *blog* e *social network*.

Questo cambiamento porta i *retailers* a rafforzare la presenza in un *network* consolidato di negozi riconducibili, sia nelle HS che nei centri commerciali per rappresentare il *brand* in modo efficace. La scarsa disponibilità di *location* nelle vie consolidate obbliga gli operatori a posizionarsi in aree limitrofe alimentando una naturale formazione di nuovi percorsi di *shopping*.

In Italia le strutture considerate *top* sono 11 su un totale di 943 centri commerciali: a tale numero dovrebbero aggiungersene altre 68 entro il 2019.

La performance dei centri commerciali di maggior richiamo si assesta su una media di 5,75%. Nel corso del 2016 gli investimenti in *retail* (comprendendo anche i negozi collocati in *high streets*) ammonta ad oltre 1.160 milioni di euro e dovrebbe aumentare nei prossimi periodi.

Il mercato alberghiero

Il turismo internazionale in Italia nel 2016 ha confermato i dati positivi già precedentemente registrati con un fatturato del mercato immobiliare alberghiero¹⁴ che è arrivato a quota 2,1 miliardi di euro, registrando una variazione rispetto al 2014 di più di 10,5%. Si tratta dell'incremento più significativo degli ultimi sei anni. Dopo Expo 2015 la vivacità del mercato si è mantenuta elevata e la stima per il 2017 è confermata. Rispetto alla media europea il settore alberghiero italiano è più attrattivo grazie a un insieme di fattori che lo contraddistinguono e lo caratterizzano: l'interesse delle catene per il settore del lusso e per quello *economy*, la ricchezza di immobili da valorizzare, l'elevata presenza di *trophy asset* e, più in generale, le

¹⁴ Scenari Immobiliari – Rapporto Alberghi anno 2016

potenzialità di sviluppo. È importante sottolineare che la crescita del mercato non riguarda più solo Milano e Roma, ma si allarga ad altre aree significative come Venezia, Firenze, Torino e il Sud.

L'Italia si conferma una delle destinazioni turistiche *prime* più di *appeal* al mondo, con un vasto portafoglio di strutture ricettive, sempre più innovative e prestigiose, collocate in edifici storici e di grande prestigio. Il mercato italiano degli investimenti immobiliari nel settore alberghiero resta ancora dominato da "*Trophy asset*", che rappresentano circa l'80% del totale e su cui si concentrano le attenzioni di fondi sovrani o di operatori che dispongono di altissima liquidità. I prodotti *trophy*, ovviamente, sono in numero ridotto mentre altri immobili, che nascono da situazioni *distressed* o addirittura da *Non Performing Loans*, hanno più spazio e opportunità anche se, per questi casi, è necessario un maggior lavoro in fase di preparazione del *deal*.

Il mercato italiano rimane molto attraente in termini di risultati gestionali tuttavia l'elevata frammentarietà delle strutture alberghiere, spesso in mano a singoli proprietari o di natura familiare, condizionano il posizionamento delle catene internazionali e favoriscono la diffusione di forme di ospitalità alternative attraverso le piattaforme di prenotazione come *AirB&B* o *Homeaway*.

AREE di ATTIVITA'

Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è composto da immobili a reddito, un portafoglio dinamico e aree/immobili da sviluppo o trasformazione.

Nella tabella seguente è rappresentato il patrimonio immobiliare, con i valori di bilancio dei beni classificati secondo la suddivisione gestionale.

	Valori al 31/12/2016		Valori al 31/12/2015	
	mercato	bilancio	mercato	bilancio
Immobili a reddito	227.084	173.884	312.137	228.043
Portafoglio dinamico	34.459	32.664	50.274	48.407
Aree/immobili da sviluppo o trasformazione	52.321	46.877	35.520	29.808
Totale	313.864	253.425	397.931	306.258

Nel 2016 è stato riclassificato un immobile da trading in Immobili da trasformare

Nel corso del 2016 è stata conclusa la vendita dell'immobile in Milano via Montenapoleone classificato tra gli immobili a reddito, ed è stato riclassificato un immobile in Firenze da portafoglio dinamico a immobili da trasformare, essendo ad uno stadio avanzato la fase urbanistica per la ristrutturazione di questo fabbricato locato in passato ad uso direzionale, vuoto da anni, nel quale si ricaveranno circa 40 appartamenti.

La movimentazione degli immobili è così avvenuta:

Importi in €/000	Investimenti a reddito	Aree da sviluppare	Immobili da trading	Totale
Saldo al 31 dicembre 2015	228.043	29.808	48.407	306.258
Acquisti	-	10.921	-	10.921
Vendite	(52.131)	-	-	(52.131)
Costi incrementati	-	-	-	-
Riclassifiche	-	11.140	11.140	-
Rivalutazioni (Svalutazioni)	(1.100)	(4.992)	(4.603)	(10.695)
Ammortamenti	(928)	-	-	(928)
Saldo al 31 dicembre 2016	173.884	46.877	32.664	253.425

Alcuni valori di bilancio di immobili sono stati allineati ai valori di mercato, che ha comportato svalutazioni per circa 11 milioni di euro, con un effetto negativo sul conto economico 2016, riducendo quindi l'utile. Le principali svalutazioni hanno riguardato:

- per 4,9 milioni l'area in Pavia perché non sono andate a buon fine le azioni intraprese per ottenere – come da garanzie all'atto di acquisto – la bonifica dell'area a cura e spese dell'originale venditore e attuale proprietario di una vasta area confinante e parte dello stato piano integrato;
- per 3,9 milioni l'immobile in Firenze sulla base dei valori ottenibili come immobile a destinazione residenziale, realizzabile dopo il completamento dell'iter autorizzativo nei prossimi mesi e i lavori di ristrutturazione che potrebbero iniziare entro la fine del corrente 2017, trasformazione resasi opportuna dopo che era rimasto vuoto per anni come uffici pubblici;
- per 1,1 milioni gli immobili in Padova e Bologna a seguito della rinegoziazione e riduzione dei canoni di locazione in corso;
- per 0,7 milioni delle unità immobiliari da trading per la quale sono state accettate offerte di acquisto a valori inferiori a quello di bilancio, vendite che si dovrebbero perfezionare nel 2017.

Immobili a reddito

Gli immobili a reddito sono iscritti in bilancio per 174 milioni di euro, per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 128.393. Questi immobili hanno generato 9,9 milioni di euro di canoni e oltre 12 milioni di euro di ricavi per l'attività alberghiera. Lo yield medio risulta così essere del 6,8%. Sulla base delle valutazioni interne si ritiene che il valore di mercato sia ben superiore a quello di bilancio.

Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 46.332 e magazzini mq 5.175, due alberghi per complessive 382 camere (mq 29.617), parcheggi per 3.384 posti auto; quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.47.269.

Questi immobili sono gestiti in un'ottica di ottimizzazione della redditività.

In una strategia di valorizzazione e gestione dinamica la società è disposta anche alla vendita di interi o porzioni degli immobili a reddito.

Portafoglio dinamico

Il portafoglio dinamico è costituito da immobili ubicati in Milano, Genova e Torino con un valore di bilancio al 31 dicembre 2016 di 32,7 milioni di euro per una superficie lorda sviluppata di circa mq. 8.618, senza considerare i terreni e boschi non edificabili. Le destinazioni di questi immobili sono diverse, dal residenziale agli uffici al produttivo. Sono destinati alla vendita così come si trovano.

Aree e immobili da sviluppo e trasformazione

Le aree di proprietà che rientrano tra le operazioni di sviluppo sono localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO), Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria di oltre 85.950 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo. Il valore di bilancio di queste aree è di 24,8 milioni di euro pari a circa euro 289 €/mq di SLP realizzabile, valore che è ritenuto in linea con i correnti valori di mercato.

Gli immobili per i quali è prevista la trasformazione in residenziale sono in Torino e Firenze per un valore di bilancio di 22,1 milioni pari a circa 1.700 euro/mq, nello stato di fatto in cui si trovano

L'area ex Snia di Pavia è un'area industriale dismessa di oltre mq.170.000 di cui Torino Uno srl (controllata al 100% da IPI S.p.A.) è proprietaria di circa il 28%. Il PGT approvato recepisce il progetto di Programma Integrato di Intervento proposto dai proprietari, che prevede la realizzazione di funzioni miste, residenziali, terziarie, commerciali per una SLP complessiva di mq. 107.000 di cui mq. 28.600 di competenza Torino Uno-IPI. Sull'area sono presenti alcuni immobili vincolati dalla Soprintendenza; nessuna attività è in corso. L'iniziativa è ferma in quanto la proprietà di oltre il 68% dell'area che doveva farsi carico della bonifica è inadempiente e in liquidazione.

Il complesso di Marentino (TO), già centro di formazione del gruppo FIAT ormai dismesso da anni, è costituito dalla Villa Monplaisir e da annesse aule, il tutto inserito in un vasto parco sul quale è possibile la costruzione di oltre mq.5.500 di residenze e la trasformazione dei volumi esistenti compresi quelli della villa in destinazioni non residenziali. Nel corso del 2016 sono proseguite le attività finalizzate alla formazione di variante urbanistica e Piano attuativo che

amplierà le possibilità di valorizzazione dell'immobile; l'adozione della variante è prevista nei primi mesi del 2017, cui seguirà la sua approvazione e lo sviluppo del Piano.

L'area di Napoli a destinazione ricettivo-alberghiero è parte di un più vasto comparto urbano in cui sono in corso preliminari attività di bonifica ambientale. L'avvio del processo di valorizzazione avrà pertanto tempi lunghi. Peraltro questa area è stata ed è ancora oggetto di occupazione abusiva da parte di persone che hanno realizzato baracche di fortuna; la magistratura accogliendo una richiesta di IPI ha disposto il sequestro preventivo dell'area al fine di procedere allo sgombero della stessa dagli occupanti abusivi, che dovrebbe avvenire nei prossimi mesi essendo stato ordinato all'amministrazione comunale di approntare un sito idoneo ad accogliere queste persone; sito in fase di predisposizione per cui lo sgombero dovrebbe avvenire in questo anno.

IPI è proprietaria di una consistente porzione di area industriale a Villastellone (circa 120.000 mq di superficie) ormai dismessa su cui insistono capannoni per circa 50.000 mq di SLP; nella Variante al Piano Regolatore approvata a febbraio 2015 è stata prevista la possibilità di trasformazione in attività per il tempo libero, commercio e produttivo. L'Amministrazione Comunale, acquisito il consenso dei proprietari, ha candidato il sito per la realizzazione di un nuovo ospedale unico previsto nella fascia sud dell'area metropolitana torinese (ASL TO5). La Regione con una Deliberazione dell'ottobre 2016 ha optato per un'altra localizzazione, che presenta profili di debolezza in particolare sotto il profilo ambientale; a sostegno della scelta di Villastellone è stato recentemente presentato ricorso al TAR da parte di alcuni Comuni, contro Regione, ASL e altri Comuni. Non è stata avviata alcuna iniziativa per la valorizzazione e trasformazione di questa area.

Come immobili da trasformare vi è un palazzo ex uffici Enel in Firenze Lungarno di circa mq.5.000 di superficie commerciale, per il quale è stato ottenuto il cambio di destinazione d'uso a residenziale, ed è in corso l'iter autorizzativo del progetto. Si prevede la realizzazione di circa 40 appartamenti di diverse dimensioni e una riqualificazione di tutto il fabbricato.

A fine anno 2016 è stato acquistato in Torino il cosiddetto Palazzo '900 - un esempio importante di architettura razionalista - in una posizione centrale e strategica. Su una superficie commerciale di circa mq.6.000 è previsto un intervento di ristrutturazione e trasformazione in residenziale.

Sempre a fine 2016 – nell'ambito di un incarico per la commercializzazione di un grande fabbricato in Torino centro, sono stati acquistati come co-investimento nell'operazione, cinque piccoli appartamenti da ristrutturare, dei quali già uno promesso in vendita.

Progetto SIIQ

Era stato avviato nel 2015 il progetto di conferire alcuni immobili in una SIIQ (società di investimenti immobiliari quotata) e possedere una partecipazione di rilievo nella stessa come investimento immobiliare da far crescere nel tempo, ritenendo la SIIQ per le dimensioni del portafoglio IPI lo strumento migliore per l'investimento immobiliare. L'operazione non è riuscita e nel corso del 2016 si è accertato che era scaduto il termine entro il quale doveva verificarsi la condizione sospensiva al quale erano stati sottoposti i conferimenti: sottoscrizione da parte del mercato di un aumento di capitale della SIIQ. Si ritiene che il progetto SIIQ sia tuttora valido e di interesse per IPI, per questo si mantiene l'attenzione su questo strumento e se si presentasse un'altra occasione e le condizioni di mercato si reputassero favorevoli, non si mancherà di partecipare al capitale di una SIIQ.

Intermediazione Immobiliare

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

L'intermediato nel 2016 è stato di 111 milioni di euro rispetto ai 153 milioni di euro del 2015. Le provvigioni maturate sono state 2,3 milioni di euro (2,5 milioni di euro nel 2015) di cui 2,1 milioni verso terzi (1,7 milioni del 2015) cioè non considerando le provvigioni e compensi da società del gruppo IPI.

Al 31 dicembre 2016 risultano conferiti a IPI incarichi di intermediazione la vendita per 391 milioni e la locazione per 5 milioni di euro di canoni.

La Società ha mantenuto le Filiali dirette che aveva, senza nuove aperture, confermando altresì il proprio posizionamento prevalente sul segmento degli immobili "corporate" cioè gli immobili degli investitori istituzionali, delle e per le aziende, gli edifici direzionali, produttivi e commerciali, nonché sui frazionamenti e i cantieri.

La mediazione creditizia – finalizzata alla intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – nel 2016 ha intermediato mutui per 27,5 milioni di euro rispetto ai 19,4 milioni di euro del 2015.

Consulenza, gestione e coordinamento di attività immobiliari

I servizi immobiliari sono esercitati dalla controllata IPI Servizi S.r.l. e riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di advisory in particolare di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management.

L'attività ha riguardato, oltre agli immobili del Gruppo IPI, i patrimoni immobiliari di alcuni fondi immobiliari, aziende, istituzioni e family office. Sono aumentati i clienti e la crescita ulteriore, anche per linee esterne, è un obiettivo per il 2017, per arrivare ad una dimensione significativa, che porti IPI Servizi ad essere tra gli operatori principali sul mercato italiano, considerato che è indipendente e quindi senza conflitto di interesse con l'attività di gestione, diversamente da diversi competitors

L'attività di gestione tecnico/amministrativa ha riguardato 5.464 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di mq. 1.895.603, n°295 contratti di locazione gestiti per oltre 61 milioni di euro di canoni di locazione annui. Come project manager sono state gestite tre iniziative

La valutazione di immobili ha riguardato patrimoni per un valore di 1,1 miliardi di euro.

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 NH Lingotto Tech, entrambi di quattro stelle, con 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

L'attività alberghiera è esercitata con relativa soddisfazione, anche se non è il core business del Gruppo IPI, con ritorni se non migliori sicuramente in linea con le ipotesi fin qui negoziate di locazione dei due immobili di proprietà a destinazione alberghiera. Per questo la gestione alberghiera continuerà ad essere esercitata direttamente fino a quando non si troverà una offerta di gestione da parte di terzi che dia ritorni almeno equivalenti alla gestione diretta.

Nel 2016 l'attività alberghiera ha avuto un incremento dei ricavi superando i 12 milioni di euro e una crescita del margine operativo lordo (EBITDA) che si è assestato a 1,9 milioni di euro (1 milioni di euro nel 2015).

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2016 il personale del Gruppo è composto da 148 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2016	31.12.2015
• Attività Immobiliari	63	62
• Attività Mediazione creditizia	2	2
• Attività Gestione parcheggi	4	5
• Hotels	79	77
Totale Generale	148	146

Organico per categoria	31.12.2016	31.12.2015
• Dirigenti	7	7
• Impiegati	97	98
• Operai	44	41
Totale Generale	148	146

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda mediamente "giovane" con età media di 42,8 anni, con una presenza femminile equivalente al 49%.

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

IPI S.p.A., IPI Intermediazione S.r.l. e IPI Servizi S.r.l., hanno ottenuto la conferma della certificazione del proprio Sistema di Gestione per la "Qualità" secondo le norme internazionali ISO 9001:2008.

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenzia in Lingotto Hotels S.r.l. tre casi di infortunio sul lavoro, 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:

- Porta Vittoria S.p.A. – verso la quale IPI vantava un credito di oltre 53 milioni garantito dal pegno delle azioni della società stessa – è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Milano con sentenza n. 825/2016, pubblicata il 29 settembre 2016. IPI ha provveduto al tempestivo deposito dell'istanza di insinuazione nel passivo del fallimento. La proposta dei Curatori è quella di ammettere il credito IPI al chirografo ma di qualificarlo come postergato agli altri crediti. Qualora lo stato passivo confermasse questa impostazione IPI ricorrerà contro questa decisione. In conseguenza al fallimento, sono state riassunte nei confronti della curatela fallimentare:

- la causa di appello promossa da IPI avverso la sentenza del Tribunale di Torino che, nel condannare Porta Vittoria - unitamente alla garante PASI - al pagamento della somma complessiva di € 51.849.441, acclarava che il credito IPI è qualificabile quale finanziamento soci,
 - la causa promossa dai IPI avanti il Tribunale di Milano nei confronti di Porta Vittoria, PASI ed Estrella, volta a far accertare (i) l'illegittimità delle delibere assembleari (e degli atti conseguenti) assunte da Porta Vittoria e impugnate e (ii) il permanere della titolarità delle azioni Porta Vittoria in capo a PASI e quindi la vigenza del pegno di dette azioni a favore di IPI;
- 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 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 trattazione.
 - La curatela del Fallimento di Gruppo Immobiliare 2004 S.p.A. ha richiesto l'accertamento dell'inefficacia dell'atto di cessione di un suo credito di 80 milioni a favore di PASI vantato nei confronti di IPI e conseguentemente l'inefficacia di tutti quegli atti che hanno portato all'esecuzione dell'Accordo Quadro del 26 agosto 2009 in quanto ritenuti dai Curatori del Fallimento lesivi rispetto al credito inizialmente vantato dal Fallimento nei confronti di Tikal Plaza S.A.. E' stato altresì richiesto, per l'effetto, l'assoggettamento ad esecuzione forzata dei diritti trasferiti ed in particolare quello di escutere il credito vantato nei confronti di IPI da Tikal Plaza S.A., credito ceduto da questa a PASI S.A.. La causa è attualmente in istruttoria.

- Lingotto Parking ha avviato un procedimento avanti il TAR quale organo giurisdizionale parimenti competente, al fine di ottenere una pronuncia in ambito amministrativo circa la legittimità dell'applicazione del canone di concessione (circa 550mila euro all'anno) richiesto dal Comune di Torino e previsto nella Convenzione che regola nello specifico la gestione dei parcheggi ad uso pubblico. La pronuncia in primo grado è stata di rigetto della domanda di Lingotto Parking ed è attualmente pendente ricorso, avverso tale decisione, avanti il Consiglio di Stato.
- 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 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.
- Fiat CIEI in liquidazione ha promosso causa per il recupero del deposito di 1.070mila euro che aveva costituito nel 2003 (per maggior importo) a favore di IPI per il pagamento delle bonifiche di un'area ex industriale Fiat a Spilamberto che doveva effettuare l'acquirente dell'area stessa. IPI si è resa disposta alla restituzione del residuo deposito di 1,07 milioni a condizione di avere dal soggetto al quale deve liquidare le somme ad avanzamento delle bonifiche, la liberatoria che a oggi non hanno rilasciato. Il procedimento in corso prosegue tra le parti in fase istruttoria,

mentre la procedura esecutiva avviata da Fiat Ciei nei confronti di IPI è stata sospesa dal Tribunale fino alla decisione sul merito della causa,

- E' 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.

Contestazioni e accertamenti della Agenzia delle Entrate

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

dalle verifiche effettuate dalla Guardia di Finanza tra il 2007 e il 2008, l'Agenzia delle Entrate elevò contestazioni alla capogruppo e alle controllate ISI S.r.l., Lingotto Hotels S.r.l. e Frala S.r.l. Le società suddette accantonarono nei precedenti esercizi esclusivamente gli importi relativi ai rischi probabili per complessivi 2,8 milioni di euro. A seguito del supplemento di verifica condotto nel secondo semestre 2008 dalla Direzione Regionale delle Entrate fu notificato a IPI S.p.A in data 16/03/09 un Processo Verbale di Constatazione (PVC) dal quale scaturì, in base al parere di primario studio tributario, un accantonamento nel bilancio al 31/12/2008 di ulteriori 3,9 milioni di euro ritenendo essere il rischio probabile a fronte di un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro.

Inoltre sempre l'Agenzia delle Entrate notificò il 12 giugno 2009 una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive con riferimento ai conferimenti e cessioni di aziende avvenuti nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.

Nella citata richiesta di chiarimenti l'Agenzia delle Entrate manifestò per la prima volta in termini analitici il proprio intendimento di contestare l'elusività delle operazioni poste in essere in tali esercizi.

La società, assistita dai propri consulenti, predispose le memorie contenenti i chiarimenti richiesti nelle quali trovavano motivazione i presupposti secondo i quali si strutturarono le operazioni evidenziandone le valide ragioni economiche al fine di

dimostrare che non vi fu indebito risparmio d'imposta e/o aggiramento di obblighi o divieti.

Ancorché la società avesse ritenuto che le operazioni a suo tempo poste in essere avessero avuto valide ragioni economiche e non fossero elusive, il tema in discussione è aperto a diverse interpretazioni, anche in merito alle modalità operative con le quali le operazioni furono realizzate.

Nei mesi di dicembre 2009 e gennaio 2010 furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a IPI e alla controllata ISI degli avvisi di accertamento di imposte che sarebbero state dovute principalmente a seguito delle operazioni di conferimenti/cessioni di aziende ritenute elusive effettuate nel 2005 nell'ambito del Gruppo IPI. La richiesta della Agenzia – che la società contestò presentando ricorsi alla Commissione Tributaria competente - era di oltre 21,4 milioni di euro di imposte (considerando le sanzioni minime e gli interessi, l'onere a carico del Gruppo sarebbe stato di oltre 45 milioni di euro); pur nella convinzione che tali imposte non fossero dovute, sono stati effettuati accantonamenti nel 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

IPI ed ISI, con il supporto dei propri consulenti fiscali, contestarono i rilievi presentando ricorso alle Commissioni Tributarie contro tutti gli accertamenti ricevuti.

Con sentenza pronunciata il 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale di Torino decideva su tutti i ricorsi presentati accogliendoli 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; i ricorsi venivano respinti in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

Le cartelle esattoriali relative all'iscrizione a ruolo provvisoria degli importi dovuti a seguito della presentazione dei ricorsi sono attualmente oggetto di versamento rateale.

L'Agenzia delle Entrate presentava appello in Commissione Tributaria Regionale; IPI ed ISI si sono ritualmente costituite in giudizio presentando appello incidentale. La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 77/22/13, ribaltando il giudizio

della Commissione Provinciale, ha confermato l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva contestata dall'Agenzia delle Entrate, 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 alla Commissione Tributaria Regionale la sospensione della riscossione.

In data 21 febbraio 2014, il Collegio ha accolto l'istanza di sospensione subordinandola a iscrizione volontaria di ipoteca da parte delle società richiedenti su beni immobili liberi e eventualmente per il residuo su quelli già vincolati. In data 17 ottobre 2014 le società hanno trasmesso all'Ufficio fiscale l'atto di iscrizione volontaria di ipoteca, Rogito Notaio Lazzaroni, registrato a Torino il 15 ottobre 2014, su immobili in Napoli, Villastellone e Torino, via P. Amedeo, per un valore complessivo di Euro 33,9 milioni.

Nel corso del mese di dicembre 2011, inoltre, furono notificati da parte della Agenzia delle Entrate a ISI due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES (quest'ultimo notificato anche ad IPI in qualità di società consolidante e responsabile solidalmente). 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 prontamente impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. L'atto notificato nel corso del mese di dicembre 2011 ai fini IRES fu annullato in autotutela dall'Ufficio fiscale e sostituito senza il vizio che ne causava la nullità. Il nuovo atto fu notificato nel corso del mese di febbraio 2012 quando erano ormai scaduti i termini ordinari per l'accertamento. L'Ufficio fiscale motivò il proprio comportamento con il fatto che i termini di decadenza dovevano intendersi raddoppiati (non quattro anni dalla data di presentazione della dichiarazione bensì otto) in quanto la violazione contestata avrebbe comportato l'obbligo di denuncia penale. Con tale atto impositivo, preceduto, analogamente all'esercizio 2005, da una richiesta di chiarimenti ai sensi delle disposizioni antielusive cui la società ha ottemperato nei termini, 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 11.536.308 oltre a sanzioni ed interessi; in base alla normativa fiscale di recente introduzione, IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del gruppo accumulate nei precedenti esercizi, ha comunicato in forma telematica all'Agenzia delle Entrate 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 nei termini di legge ricorso in Commissione Tributaria per ottenere nel merito l'annullamento del rilievo contestato, oltre che per impugnare i vizi di forma e di sostanza dell'intero procedimento accertativo, confidando comunque che, al termine dell'iter 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.

In data 21 gennaio 2013 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale che ha accolto i ricorsi in punto 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 34.958.510. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803 ed è già stata parzialmente versata. In data 3 ottobre 2013 l'Ufficio ha notificato alla Società ricorso in appello avverso la Sentenza della CTP n. 29/03/13. In data 2 dicembre 2013 la Società ha notificato all'Ufficio le proprie controdeduzioni e appello incidentale

La Commissione Tributaria Regionale, con Sentenza n. 1451/38/14 del 17 novembre 2014, ha confermato le decisioni dei Giudici di prime cure. L'Agenzia delle Entrate tramite l'Avvocatura dello Stato ha proposto ricorso per Cassazione. La società, a mezzo dei propri legali, ha presentato controricorso e ricorso incidentale. L'Avvocatura dello Stato ha proposto a sua volta controricorso avverso il ricorso incidentale.

Nel mese di dicembre 2010 furono notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels e ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento

riferiti all'esercizio 2005 conseguenti alle verifiche effettuate negli anni precedenti, nel corso delle quali era stata contestata la presunta indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza. A seguito della presentazione di ricorso, le udienze dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino hanno visto riconoscere 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, l'Ufficio fiscale ha presentato appello contro la sentenza che ha visto annullare pressoché interamente i rilievi operati; la società ha presentato nei termini le proprie controdeduzioni. In data 18 novembre 2013 è avvenuta la trattazione ed è stata pronunciata la Sentenza 176/38/13 con cui i Giudici hanno rigettato l'appello presentato dall'Ufficio.

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

Quanto al contenzioso Frala, la cui sentenza di primo grado è stata depositata nel mese di gennaio 2012, la società e l'Ufficio hanno presentato appello nei termini di legge per richiedere la riforma della sentenza nelle parti in cui risultavano reciprocamente soccombenti. 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. In data 2 luglio 2013 si è tenuta l'udienza di trattazione del ricorso in appello dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale; i Giudici della CTR, con Sentenza 178/36/13, depositata in data 15 dicembre 2013, hanno 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.

Nel mese di novembre 2011 è stato inoltre notificato ad IPI (in qualità di incorporante di Frala) l'accertamento ai fini 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 società ha presentato ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. Con Sentenza n. 1369/04/14 del 10 aprile 2014, depositata in data 26 giugno 2014, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto le motivazioni della società accogliendo integralmente il ricorso. L'Ufficio fiscale ha appellato la Sentenza nel corso del mese di febbraio 2015; la società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni. In data 22 giugno 2016 si è tenuta l'udienza di trattazione in Commissione Tributaria Regionale. Si è in attesa di ricevere il dispositivo della sentenza.

Relativamente alla verifica fiscale operata alla fine del 2011 a carico di Lingotto 2000 S.p.A., è stato notificato nel corso del mese di luglio 2012 un accertamento ai fini IVA per l'esercizio 2008 con il quale è stato contestato un rilievo di importo immateriale e privo di pregio relativo a note di credito per conguaglio spese emesse a favore di clienti. In data 8 febbraio 2013 è stato presentato ricorso all'Ufficio fiscale. Con Sentenza emessa in data 11 giugno 2015, depositata in data 8 ottobre 2015, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso e condannato l'Ufficio al pagamento delle spese. L'Ufficio fiscale ha presentato ricorso in appello in Commissione Tributaria Regionale. In data 13 maggio 2016 la società ha depositato presso la Commissione Tributaria Regionale di Torino le proprie controdeduzioni.

La società Montenapo15 S.r.l. è stata oggetto di verifica fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'annualità 2011. Il controllo si è concluso con la consegna in data 3 dicembre 2015 del processo verbale di constatazione con il quale è stato rilevato il mancato assoggettamento al regime IVA del *reverse charge* della fattura di acquisto di contratto di leasing immobiliare. L'imposta recuperata a tassazione ammonta a Euro 2.828.000.

La società ha quindi prestato acquiescenza all'atto di accertamento notificato in data 29 marzo 2016; le somme dovute sono regolarmente versate sulla base di un piano di

rateazione che prevede il pagamento di n. 16 rate trimestrali..

In data 4 ottobre 2016 è stato notificato a carico di 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 sito in Milano, Via Manzoni 44, 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 in quanto l'operazione sarebbe priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito, pur nel rispetto delle norme fiscali, che costituirebbe la ragione precipua dell'operazione.

La società, che già in sede di contraddittorio ha cercato di dimostrare la correttezza del proprio operato, ha presentato nei termini di legge il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, in data 2 dicembre 2016, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi).

Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali; non essendo più tenuta non ha elaborato il documento programmatico sulla sicurezza

Andamento economico e finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2016	2015
Vendite immobili	118.000	10.795
Canoni di locazione	9.914	12.246
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	907	1.025
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.280	1.961
Prestazioni alberghiere	12.159	11.803
Recupero spese	1.196	1.632
Ricavi	144.456	39.462
Altro	705	1.147
Altri ricavi	705	1.147
VALORE DELLA PRODUZIONE	145.161	40.609
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(51.896)	(12.194)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	23.982	13.050
Costo del Personale	8.764	7.918
Altri costi operativi	3.587	2.835
Accantonamento fondi	899	3.632
TOTALE COSTI	37.232	27.435
Rilascio fondi	50	53
Margine operativo lordo (EBITDA)	56.083	1.033
Ammortamenti	2.055	1.870
Svalutazione Credito Porta Vittoria		43.671
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	54.028	(44.508)
Proventi (oneri) finanziari	(10.257)	(9.649)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	43.771	(54.157)
Imposte	(2.286)	(29)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	41.485	(54.186)

Si rimanda ai commenti di pag.11 e seguenti

<i>Stato Patrimoniale consolidato riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2016	2015
Rimanenze	145.808	197.706
Crediti Commerciali	3.205	3.385
Debiti Commerciali	5.105	7.170
Capitale Circolante Netto Operativo	143.908	193.921
Altre Attività Correnti	8.137	8.526
Altre Passività Correnti	12.589	22.624
Capitale Circolante Netto	139.456	179.823
Immobilizzazioni Materiali	111.386	111.382
Immobilizzazioni Immateriali	30	126
Partecipazioni	6	6
Crediti a lungo termine	82	83
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	113.574	113.667
TFR e Altri fondi relativi al personale	2.093	2.087
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	15.150	18.148
Totale Fondi	17.243	20.235
Capitale Investito Netto	235.787	273.255
Patrimonio Netto	83.425	40.679
Totale Patrimonio Netto	83.425	40.679
<i>Cassa e Banche</i>	(42.269)	(11.835)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(1.304)	(1.302)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	150.771	189.088
<i>Debiti finanziari a breve</i>	26.623	36.426
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	18.541	20.199
Indebitamento Finanziario Netto	152.362	232.576

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

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2016	2015
AF = Attività fisse		113.574	113.667
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		145.808	197.706
LD = Liquidità differite (crediti)		12.646	13.213
LI = Liquidità immediate		42.269	11.835
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		83.425	40.679
PF = Passività fisse		186.555	230.135
PC = Passività correnti		44.317	65.607
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		314.297	336.421
TP = Totale passività		314.297	336.421
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		200.723	222.754
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	30.149	- 72.988
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		156.406	157.147
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		10.598	- 40.559

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2016	2015
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	2,38	2,38
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,73	0,36
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb. Fin/PN	2,35	6,04
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,36	0,14
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	4,53	3,40
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,24	0,38
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	45,07	11,66
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	4,70	1,82
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,50	(1,33)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,17	(0,13)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,37	(1,13)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,39	0,03
Efficienza			
Giorni d'incasso		8	31
Giorni di pagamento		78	201

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 152,4 milioni di euro al 31 dicembre 2016 è molto migliorata rispetto al valore negativo di 232,6 milioni di euro del 2015

	<i>(Importi in migliaia di euro)</i>	31.12.2016	31.12.2015
A.	Cassa	56	65
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ bancari e postali	42.213	11.770
	- di cui v/ parti correlate	-	-
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	42.269	11.835
E.	Crediti finanziari correnti	1.304	1.302
	- di cui v/ terzi	1.304	1.302
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ collegate	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(7.865)	(19.012)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(18.758)	(16.801)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	(613)
	- di cui v/ parti correlate	-	-
	- di cui v/ altri	-	(613)
	- di cui v/ banche per finanziamenti	-	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.623)	(36.426)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	16.950	(23.289)
K.	Debiti bancari non correnti	(150.771)	(189.088)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(18.541)	(20.199)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(169.312)	(209.287)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(152.362)	(232.576)

La variazione è da imputare in prevalenza agli effetti della vendita degli immobili

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2016 del 4,7%

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

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2016	2015
Vendite immobili	118.000	4.319
Canoni di locazione	2.863	2.926
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)	18	-
Recupero spese	124	96
Ricavi	121.005	7.341
Altro	1.476	1.436
Altri ricavi	1.476	1.436
VALORE DELLA PRODUZIONE	122.481	8.777
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(56.827)	(7.330)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	3.945	2.467
Costo del Personale	2.855	2.171
Altri costi operativi	1.072	702
Accantonamento fondi	769	-
TOTALE COSTI	8.641	5.340
Rilascio fondi	39	23
Margine operativo lordo (EBITDA)	57.052	(3.870)
Ammortamenti	91	98
Svalutazione credito Porta Vittoria		43.660
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(15.640)	(1.313)
Risultato operativo	41.321	(48.941)
Proventi (oneri) finanziari	(4.394)	(5.324)
Imposte	(1.371)	1.584
Utile (perdita)	35.556	(52.681)

Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2016	2015
Rimanenze	62.213	63.849
Crediti Commerciali	699	126
Debiti Commerciali	1.619	1.557
Capitale Circolante Netto Operativo	61.293	62.418
Altre Attività Correnti	12.207	11.668
Altre Passività Correnti	8.406	3.476
Capitale Circolante Netto	65.094	70.610
Immobilizzazioni Materiali	134	136
Immobilizzazioni Immateriali	14	51
Partecipazioni	34.683	45.699
Crediti a lungo termine	73	76
Attività per imposte anticipate	2.070	2.070
Totale Attivo Immobilizzato	36.974	48.032
TFR	485	475
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	13.006	12.274
Altre passività a lungo termine	241	174
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	13.732	12.923
Capitale Investito Netto	88.336	105.719
Patrimonio Netto	67.705	32.585
Totale Patrimonio Netto	67.705	32.585
<i>Cassa e Banche</i>	(35.153)	(1.385)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(88.459)	(86.609)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	102.223	114.080
<i>Debiti finanziari a breve</i>	23.522	26.933
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	18.498	20.115
Indebitamento Finanziario Netto	20.631	73.134

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2016	2015
AF = Attività fisse	36.974	48.032
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	62.213	63.849
LD = Liquidità differite (crediti)	101.365	98.403
LI = Liquidità immediate	35.153	1.385
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	67.705	32.585
PF = Passività fisse	134.453	146.944
PC = Passività correnti	33.547	32.140
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	235.705	211.669
TP = Totale passività	235.705	211.669
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	198.731	163.637
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	30.731	- 15.447
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	165.184	131.497
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	102.971	67.648

<i>Analisi per indici</i>	€/000		
	Formula	2016	2015
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	5,47	3,74
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	1,83	0,68
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,13	4,94
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,40	0,18
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	5,92	5,09
Indice di liquidità	LI+LD/PC	4,07	3,10
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	173,11	58,26
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,44	1,58
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,53	(1,62)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,18	(0,23)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,34	(6,67)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,47	(0,53)
Efficienza			
Giorni d'incasso		2	6
Giorni di pagamento		150	230

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 2016 della Capogruppo è negativa per **20,6 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 73,1 milioni di euro del 2015. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide: c/ c bancari e postali	35.153	1.385
- di cui v/ parti correlate	-	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	35.153	1.385
E. Crediti finanziari correnti	24.339	22.489
- di cui v/ parti correlate	23.035	22.489
- di cui v/ terzi	1.304	-
F. Debiti bancari correnti	-	(9.727)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(13.787)	(5.188)
H. Altri debiti finanziari correnti	(9.735)	(12.018)
- di cui v/ parti correlate	(9.735)	(11.405)
- di cui v/ terzi	-	(613)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(23.522)	(26.933)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	35.970	(3.059)
K. Debiti bancari non correnti	(102.223)	(94.361)
L. Crediti finanziari non correnti	64.120	64.120
- di cui v/ parti correlate	64.120	64.120
M. Altri debiti non correnti	(18.498)	(39.834)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(56.601)	(70.075)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(20.631)	(73.134)

La variazione è da imputare in prevalenza agli effetti della vendita dell'immobile a Milano in via Montenapoleone considerata l'incorporazione poi di Montenapo 15 S.r.l. che era la proprietaria.

Andamento società controllate*

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 e Padova. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 34 persone. A fine 2016 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 391 milioni di euro di vendite e per 5 milioni di euro di locazioni

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	2.342	2.539	(197)
Altri Proventi	32	26	6
EBITDA	(692)	(598)	(94)
EBIT	(740)	(661)	(79)
Risultato ante imposte	(727)	(701)	(26)
Utile (Perdita)	(727)	(721)	(6)

Il decremento dei ricavi è riconducibile alla diminuzione dei ricavi intercompany, mentre quelli verso terzi hanno avuto un leggero incremento.

Il risultato d'esercizio si è mantenuto in linea con quello del 2015.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è positiva per un importo di 2.884 mila euro, rappresentata per la quasi totalità da un credito di conto corrente di corrispondenza fruttifero in essere con la controllante.

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

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

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

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.411	1.997	414
Altri Proventi	5	5	0
EBITDA	30	153	(123)
EBIT	23	65	(42)
Risultato ante imposte	20	117	(97)
Utile (Perdita)	32	19	13

I ricavi per servizi immobiliari sono di poco inferiori rispetto all'esercizio precedente mentre è stata ripresa l'attività di general contractor accanto a quella di project management, complementare ai servizi di consulenza e management, che ha determinato l'incremento della voce.

I principali dati dell'attività:

	2016	2015
Property - unità immobiliari gestite	5.464	5.298
Property – superficie in gestione mq.	1.896.000	2.312.000
Contratti di locazione amministrati	295	417
Canoni di locazione amministrati	61.432.000	50.900.000

Il risultato 2016 è positivo per 32 mila euro.

L'obiettivo della società è di proseguire nell'acquisizione di nuovi clienti e quote di mercato in modo da valorizzare le professionalità e le potenzialità della società

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è positiva per un importo di 1.656 mila euro, rappresentato per la quasi totalità 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 ha in vendita le unità immobiliari del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 a destinazione terziario e residenziale,

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	0	5.617	(5.617)
Altri Proventi	1	0	1
EBITDA	(304)	(1.352)	1.048
EBIT	(304)	(1.352)	1.048
Risultato ante imposte	(1.228)	(1.917)	689
Utile (Perdita)	(1.228)	(1.917)	689

Nell'esercizio non sono state realizzate vendite di unità immobiliari, ed è stato avviato un programma di ristrutturazione di alcune unità trasformandole in piccole abitazioni da locare ad uso transitorio, considerata la location e la domanda di questa tipologia di abitazioni.

I minori oneri finanziari hanno permesso di contenere la perdita.

La società ha in essere un'apertura di credito ipotecaria di circa 8 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per 11 milioni di euro.

**ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA DA IPI S.P.A. AL 97,56%
E PARTECIPATA DA LINGOTTO HOTELS SRL AL 2,44%**

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna in gran parte locato e in Firenze da ristrutturare e convertire in residenze e uffici per privati, e controlla le società Lingotto Parking S.r.l. e Lingotto 2000 S.p.A.

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	1.533	2.470	(937)
Altri Proventi	40	40	0
EBITDA	(3.132)	3.477	(6.609)
EBIT	(3.132)	3.989	(7.121)
Risultato ante imposte	(6.732)	2.758	(9.490)
Utile (Perdita)	(6.776)	2.705	(9.481)

I ricavi nel 2016 derivano solo dalla locazione dell'immobile in Bologna, non essendoci state vendite come invece era avvenuto nell'esercizio precedente per 860 mila euro. E' stato rinegoziato il contratto di locazione di Bologna – con effetto 1° gennaio 2017 - con una ulteriore riduzione del canone e la liberazione di alcuni spazi che hanno più possibilità di essere locati, che potrebbe consentire di recuperare così in parte lo sconto applicato ai contratti in corso.

Lo sviluppo del progetto di trasformazione in residenziale dell'immobile in Firenze, considerati i costi da sostenere e i possibili valori di realizzo, hanno portato a ridurre il valore dell'immobile a bilancio di circa 4 milioni di euro, che ha comportato quindi di avere un EBITDA negativo.

Nel corso dell'esercizio è stato chiuso l'IRS di copertura variazione tassi di interesse, per essere sostituito con altro derivato più efficiente e che non richiede la costituzione di somme a deposito in un conto margini. La chiusura ha comportato la rilevazione di un onere finanziario di circa 2,3 milioni, mentre il nuovo IRS sta' generando flussi positivi.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per 42,2 milioni di euro, rappresentata da un mutuo di 23,9 milioni di euro rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2026) e per la restante parte dal debito finanziario di 18,3 milioni di euro circa verso la controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2017 si prevede di proseguire la locazione dell'immobile in Bologna alle nuove condizioni e di trovare un conduttore per gli spazi che si sono liberati nel medesimo immobile.

Per l'immobile in Firenze si conta di avviare la ristrutturazione-trasformazione in residenze nel corso del 2017, essendo il progetto già esaminato positivamente dall'amministrazione comunale fiorentina, contando di ottenere i titoli edilizi per i lavori nell'estate prossima.

Per completezza di informativa, nell'esercizio 2016 non si è definitivamente verificata la condizione alla quale l'immobile in Bologna era stato conferito a Sorgente RES SIIQ, per cui è tornato nella piena e libera disponibilità della società.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - SOCIETÀ 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 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	5.017	5.860	(843)
Altri Proventi	0	85	(85)
EBITDA	2.689	3.450	(761)
EBIT	1.733	2.518	(785)
Risultato ante imposte	1.395	1.940	(545)
Utile (Perdita)	936	1.212	(276)

I ricavi 2016 per canoni di locazioni hanno avuto un decremento del 14% per la diminuzione degli spazi locati. Al 31.12.2016 la superficie locabile è di mq 10.000 circa. Nel corso del 2016 sono stati locati mq.3.000 circa, e diverse trattative sono ora in corso per nuove locazioni. E' stato avviato un programma di riqualificazione degli spazi e ingressi degli uffici, per questo è stato assunto un finanziamento di 5 milioni di euro, durata 10 anni, si da migliorare la qualità già buona degli spazi uffici. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 negativa per 53.495 mila euro è rappresentata principalmente dal debito verso la capogruppo IPI e dal mutuo di 5 milioni di euro ottenuto da una banca per la riqualificazione delle superfici locabili e aree comuni.

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

Per completezza di informativa, nell'esercizio 2016 non si è definitivamente verificata la condizione alla quale l'immobile di proprietà era stato conferito a Sorgente RES SIIQ, per cui è tornato nella piena e libera disponibilità della società.

LINGOTTO PARKING S.R.L. – SOCIETÀ 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 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	1.670	1.544	126
Altri Proventi	152	157	(5)
EBITDA	272	174	98
EBIT	193	93	100
Risultato ante imposte	192	117	75
Utile (Perdita)	60	19	41

I ricavi 2016 sono aumentati del 8% circa rispetto al 2015 riflettendosi nell'aumento dei margini. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è positiva per 2 milioni di euro, rappresentata per la quasi totalità dal saldo del conto corrente di corrispondenza con la capogruppo IPI, al netto del residuo debito di 158 mila euro di un mutuo assunto negli anni scorsi.

L'evoluzione è quella di stipulare convenzioni con enti e società non presenti al Lingotto per aumentare le soste, nonché definire con l'Amministrazione Comunale l'annoso contenzioso sulla convenzione che comporta il pagamento di un canone di concessione che assorbe oltre il 35% degli incassi per sosta breve.

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

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi della organizzazione e del marchio del gruppo alberghiero internazionale NH Hotels, con il quale è in essere un contratto di management.

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	11.972	11.659	313
Altri Proventi	187	217	(30)
EBITDA	1.763	977	786
EBIT	1.047	423	624
Risultato ante imposte	857	511	346
Utile (Perdita)	410	122	288

L'esercizio 2016 si è chiuso con ricavi in crescita del 2,7% e con un EBITDA della gestione alberghiera anch'esso in crescita del 7%. L'EBITDA è migliorato ulteriormente essendo terminato in corso d'anno il leasing finanziario di uno dei due immobili-hotel che ha determinato una diminuzione dei costi relativi ai canoni di circa 612 mila euro.

La società ha riscattato-acquistato a termini di contratto l'immobile e ha assunto un mutuo di 7 milioni, durata 10 anni, per finanziare l'acquisto. Nel corso dell'esercizio sono continuati gli interventi di manutenzione delle strutture, in particolare sono state rinnovate oltre 130 camere, con un investimento per le manutenzioni e rinnovi di quasi un milione di euro

L'esercizio si chiude con un utile di 410 mila euro rispetto a un utile di 122 mila euro nel 2015.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per 5 milioni di euro.

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.

Per completezza di informativa, nell'esercizio 2016 non si è definitivamente verificata la condizione alla quale uno dei due alberghi di proprietà era stato conferito a Sorgente RES SIIQ, per cui è tornato nella piena e libera disponibilità della società.

IMUTUIPI S.R.L.– SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

ImutuiPI S.r.l., società con oggetto sociale esclusivo la mediazione creditizia ai sensi del D.Lgs 141/2010.

Andamento economico del 2016:

importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	242	231	11
Altri Proventi	0	1	(1)
EBITDA	(145)	(152)	7
EBIT	(174)	(202)	28
Risultato ante imposte	(192)	(208)	16
Utile (Perdita)	(192)	(208)	16

La Società – focalizzata nella intermediazione di mutui per l'acquisto di immobili – opera attraverso collaboratori per ora nelle aree di Torino e Milano. Nel 2016 ha intermediato per 27,5 milioni di euro rispetto ai 19,4 milioni di euro del 2015. Per effetto della riduzione delle commissioni riconosciute dalle banche convenzionate, nonostante la crescita di quasi il 35% dell'intermediato i ricavi sono aumentati solo del 5% circa. Nonostante il contenimento dei costi, l'esercizio si chiude con perdita di 192 mila euro rispetto alla perdita di 208 mila euro del 2015 per effetto della mancanza di ricavi adeguati a coprire comunque i costi di struttura.

L'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 sono l'obiettivo del 2017.

Nel corso del 2016 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento di 250 mila euro in conto futuro aumento capitale.

GHIAC S.R.L. – SOCIETÀ CONTROLLATA AL 100%

La società ha una porzione costituita da tre abitazioni dell'immobile in Milano via Manzoni 44 nell'ambito di un progetto che la vede impegnata a proporle in locazione anche per tempi limitati, previa ristrutturazione e anche arredo delle stesse, sfruttando la location favorevole dell'immobile (quadrilatero della moda di Milano)

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Ricavi	32	24	8
Variazioni di magazzino	0	0	0
EBITDA	(82)	(70)	(12)
EBIT	(83)	(74)	(9)
Risultato ante imposte	(514)	(449)	(65)
Utile (Perdita)	(514)	(449)	(65)

Il risultato dell'esercizio è determinato dagli oneri finanziari in assenza quasi di ricavi. La società ha in essere un mutuo ipotecario di circa 6 milioni di euro, assunto per finanziare l'acquisto. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per 7,6 milioni di euro.

Nel corso del 2016 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto futuri aumento di capitale di 0,5 milioni di euro.

Le prospettive sono di miglioramento essendo aumentate le locazioni

TORINO UNO S.R.L. – SOCIETÀ 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 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Variazioni di magazzino	117	139	(22)
EBITDA	(217)	(75)	(142)
EBIT	(5.326)	(76)	(5.250)
Risultato ante imposte	(6.025)	(784)	(5.241)
Utile (Perdita)	(6.025)	(784)	(5.241)

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 bilancio dell'esercizio 2016 si è provveduto a svalutare l'area di circa 5 milioni di euro, per tener conto dei costi di bonifica della stessa, stante l'inadempimento e lo stato di messa in liquidazione della società che sarebbe tenuta alla bonifica e l'esito della sentenza del Tribunale di Pavia che, nella causa promossa da TorinoUno, non ha accolto la richiesta di condanna ritenendo che l'impegno a suo tempo assunto dal proprietario non sia stato trasferito a TorinoUno.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 10,3 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2016 è negativa per 9 milioni di euro.

La perdita dell'esercizio 2016 è data dalla svalutazione del valore dell'area e dagli oneri finanziari.

Nel corso del 2016 la Controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa e alla copertura delle perdite con un versamento in conto futuro aumento di capitale di 5 milioni di euro.

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

La società è proprietaria di uno storico immobile in Torino, noto come Palazzo Novecento simbolo dell'architettura razionalista e di cinque appartamenti sempre a Torino, tutti acquistati negli ultimi mesi del 2016, da ristrutturare e vendere, complessivamente realizzabile sono circa 46 appartamenti

Andamento economico del 2016:

Importi in €/000	2016	2015	Delta
Variazioni di magazzino	11.181	0	11.181
EBITDA	(18)	(1)	17
EBIT	(18)	(1)	17
Risultato ante imposte	(113)	(1)	112
Utile (Perdita)	(113)	(1)	112

I lavori per Palazzo Novecento inizieranno nel mese di marzo 2017, mentre per gli appartamenti di via Lagrange sono già in corso. E' già stata avviata la commercializzazione con un buon ritorno, tanto che è già stato sottoscritto il primo preliminare di vendita di un appartamento. Gli acquisti sono stati finanziati dalla Capogruppo.

Nel corso del 2016 la controllante ha provveduto a far fronte alle necessità di cassa con un versamento in conto futuro aumento di capitale di 2 milioni di euro.

ALTRE

Progetto 1002 Srl è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI s.p.a.) appena costituito per opportunità future.

La IPI S.p.A. inoltre detiene partecipazioni di minoranza in consorzi e società consortili (Consorzio Lingotto, Sirio) a bilancio per poche migliaia di euro, strumentali ad alcune iniziative immobiliari.

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 94,576 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2016 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, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 120 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 69 mila euro circa.

Il debito di euro 8.060.000 che Montenapo15 S.r.l aveva verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. (sorto a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile in Milano, via Montenapoleone) è stato rimborsato con i proventi della vendita dell'immobile in questione, non ricorrendo elementi ostativi avendo il Gruppo IPI ampie disponibilità liquide.

IPI Servizi S.r.l. ha realizzato ricavi per 45 mila euro nei confronti di MI.MO.SE S.p.A. e Venere S.r.l. per servizi di project management e sorveglianza.

Rapporti tra la Società e le sue controllate

Nel 2016 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 904 migliaia di euro, di cui per aree in service 149 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 670 migliaia di euro; servizi di asset management per 85 mila euro; Costi per 1.308 mila euro, di cui per consulenze 1.116 mila euro, canoni di locazione per 168 mila euro e riaddebiti spese per 24 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.303 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 564 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 739 migliaia di euro;

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 120 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti al 31/12/2016 ammontano a 8,7 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 31/12/2016 ammontano a 144 mila euro di cui sorti nell'ambito del consolidato fiscale per 28 mila euro, e nell'ambito dei rapporti commerciali per 116 mila euro.

I Crediti Finanziari al 31/12/2016 ammontano a 87,1 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti infruttiferi per 20,3 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 23 milioni di euro.;

I Debiti Finanziari al 31/12/2016 ammontano a 9,7 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.

Si segnala che nel corso dell'esercizio IPI ha acquistato alla pari - come forma di impiego della liquidità - sul mercato ExtraMot Pro n° 10 obbligazioni del valore nominale complessivo di un milione di euro, del proprio prestito obbligazionario 7% 2014-2021,

Piani di Stock Option

La società non ha approvato e non ha in essere piani di stock option.

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, come riassunte di seguito.

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 196 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 il prestito obbligazionario che è a tasso fisso del 7%. L'indebitamento è costituito per circa l'86% 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. 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 31.12.2016 di circa 99 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione di euro.

In questo scenario IPI ha ritenuto di operare, nel 2011, 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. Nel corso del 2016 si è anche ritenuto opportuno sostituire uno degli strumenti (IRS) per la copertura del rischio tassi con un analogo strumento (IRS) con altra banca che consente una gestione più efficiente dello

strumento stesso (a garanzia delle variazioni negative per la società nel precedente si costituiva un deposito in numerario, con la nuova banca la variazione a debito del Gruppo IPI è coperta da una linea di credito, liberando così della liquidità utile per l'attività caratteristica del Gruppo).

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

Nel 2016 sono in essere due diversi contratti (uno stipulato nel 2011 e uno stipulato nel 2016 dopo aver chiuso l'IRS acceso nel 2011) per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 23,7 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 76,2 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 5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo con una option a zero premio, un floor più basso del tasso IRS in quel momento ottenibile in relazione al merito creditizio della società, sostenendo quindi oneri finanziari almeno per un certo periodo inferiori a quelli che sarebbe dovuti con un IRS, e nel contempo proteggendosi per il caso di crescita incontrollata e anomala del Euribor, limitando l'effetto della oscillazione dei tassi di interesse ad un range ben definito e sostenibile per la società.

Nell'esercizio 2016 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 12%, non considerato l'effetto di circa 2,3 milioni derivante dalla sostituzione dell'IRS peraltro già rilevato nel bilancio dell'esercizio precedente nella riserva copertura flussi di cassa. La riduzione degli oneri è conseguente sia all'andamento dei tassi sia alla riduzione dell'indebitamento.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato il relativo modesto ammontare sia la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 138.934 migliaia di euro (compresi 93.644 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 liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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

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

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

- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2016 e in quello precedente - sono riportate nelle tabelle seguenti dalle quali risulta evidente l'allungamento della scadenza media del debito

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2016	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	24.745	86.019	64.752	175.516
Debiti locazioni finanziarie		1.878	18.541		20.419
Debiti commerciali terzi	5.105				5.105
Debiti commerciali verso correlate					-
Altri debiti (*)	764	1.070	350		2.184
Totale passività finanziarie	5.869	27.693	104.910	64.752	203.224
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.304			1.304
Crediti commerciali terzi	3.205	1.414			4.619
Fsc		(1.414)			1.414
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	42.269	-			42.269
Totale attività finanziarie	45.474	1.304	-	-	46.778
Esposizione netta al 31 dicembre 2016	39.605	(26.389)	(104.910)	(64.752)	(156.446)
(*) con esclusione dei crediti/debiti tributari, verso enti previdenziali, verso personale, verso azionisti, ratei e risconti non finanziari					
(migliaia di euro)					
31 dicembre 2015	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	25.900	93.367	95.721	215.601
Debiti locazioni finanziarie		9.913	20.199		30.112
Debiti commerciali terzi	7.170				7.170
Debiti commerciali verso correlate	8.060				8.060
Altri debiti (*)	5.682	1.070	289		7.041
Totale passività finanziarie	21.525	36.883	113.855	95.721	267.984
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.302	53.650		54.952
Crediti commerciali terzi	3.385	1.391			4.776
Fsc		(1.391)	(53.650)		(55.041)
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	8.313	3.522			11.835
Totale attività finanziarie	11.698	4.824	-	-	16.522
Esposizione netta al 31 dicembre 2015	(9.827)	(32.059)	(113.855)	(95.721)	(251.462)
(*) 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.

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.

La gestione nel 2017 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando da Palazzo Novecento acquistato a fine 2016 per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento. La partecipazione ad una SIIQ - società di investimenti immobiliari quotata, continua ad essere un obiettivo che si cercherà di perseguire, come mezzo per ottimizzare e diversificare l'investimento immobiliare.

Nel settore servizi immobiliari si prevede di continuare a crescere e di incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management, attenti a considerare anche ipotesi di acquisizione di competitors - facendo leva sulle disponibilità liquide esistenti - considerata la piccola taglia degli attuali operatori italiani rispetto ai grandi player internazionali, per cui la crescita diventa un obbligo se non si vuole restare ai margini del mercato della consulenza e gestione immobiliare.

In mancanza di utili significativi dalla vendita di immobili, dato il montante dei canoni di locazione percepibili nell'esercizio e gli oneri finanziari che gravano sul debito, il sostanziale pareggio è un obiettivo ambizioso.

Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

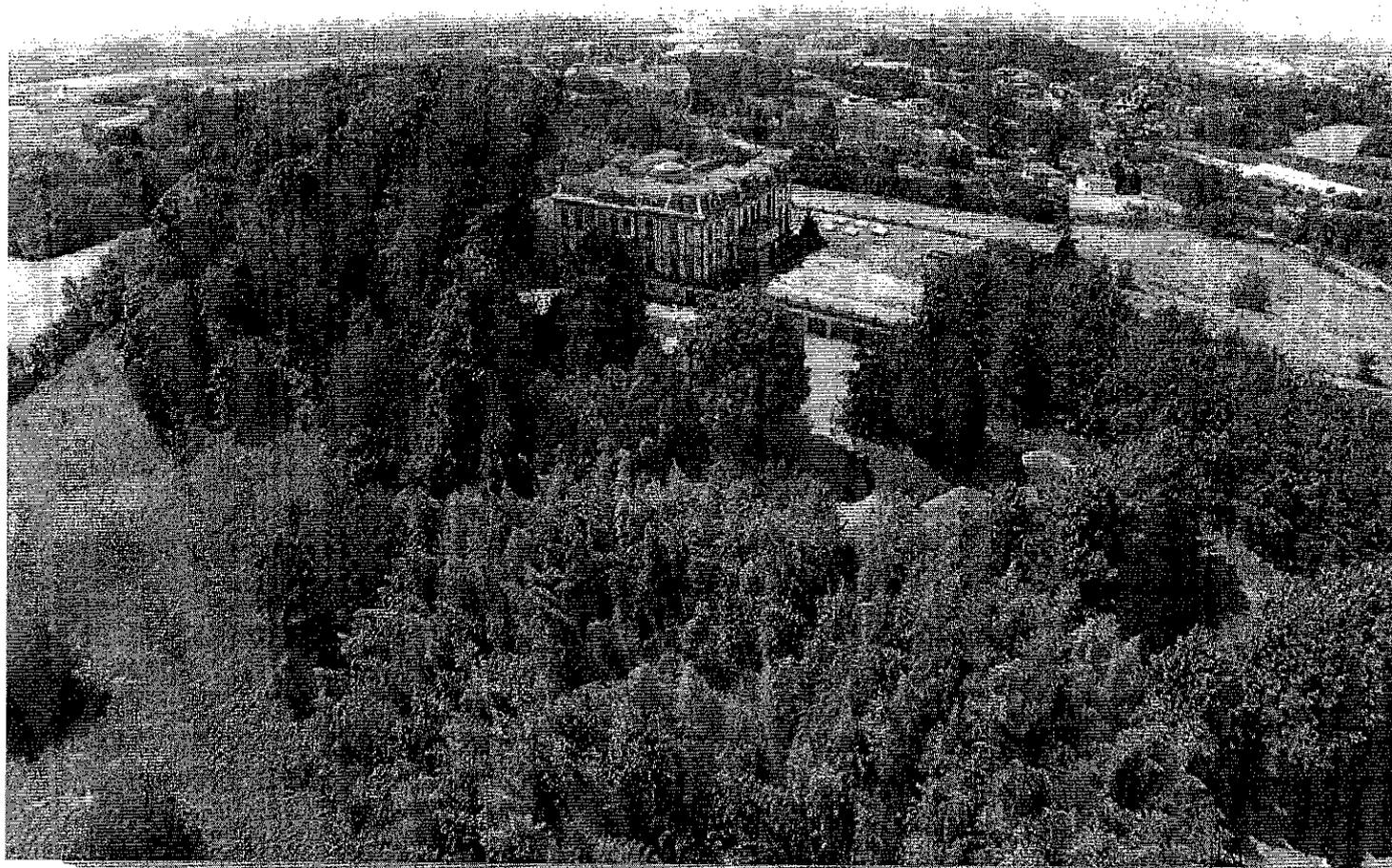
Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2016 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile netto di euro 35.557.475,15;
- 2) destinare il 5% dell'utile netto quindi euro 1.777.873,76 alla riserva legale e i residui euro 33.779.601,39 a parziale copertura della perdita dell'esercizio precedente.

Torino, 1 marzo 2017

Il Consiglio di Amministrazione





Villa Monplaisir - Marentino (TO)



IPI S.p.A.
BILANCIO DI ESERCIZIO

Al 31 dicembre 2016

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

ATTIVITA'			
(Importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	14	51
		<u>14</u>	<u>51</u>
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	134	136
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<u>134</u>	<u>136</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	34.683	45.699
- Partecipazioni in imprese controllate		34.683	45.699
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-
- Partecipazioni in altre imprese		-	-
Titoli e crediti finanziari		-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	64.120	64.120
Di cui v/parti correlate		64.120	64.120
Crediti vari e altre attività non correnti	8	73	76
Di cui v/parti correlate		-	-
		<u>98.876</u>	<u>109.895</u>
Attività per imposte anticipate	9	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		101.094	112.152
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	10	62.213	63.849
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		12.906	11.747
- Crediti per lavori su commessa			
- Crediti commerciali	11	699	126
Di cui v/parti correlate		150	80
- Crediti vari e altre attività correnti	12	12.207	11.621
Di cui v/parti correlate		8.542	8.033
Titoli diversi dalle partecipazioni			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	24.339	22.536
Di cui v/parti correlate		23.035	21.234
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	35.153	1.385
Di cui v/parti correlate		-	-
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		134.611	99.517
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		235.705	211.669

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO			
	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(42.580)	10.090
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.339)	(6.902)
- Utili (perdite) del periodo		35.556	(52.681)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		67.705	32.585
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		120.721	134.195
- Debiti finanziari	16	102.223	114.080
- Passività per locazioni finanziarie	16	18.498	20.115
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	17	465	475
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	13.006	12.274
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	241	174
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		134.453	147.118
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		23.522	26.933
- Debiti finanziari	20	21.691	24.539
<i>Di cui v/parti correlate</i>		9.731	11.405
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.831	1.781
- Altre passività finanziarie	20		613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		10.025	5.033
- Debiti commerciali	21	1.619	1.557
<i>Di cui v/parti correlate</i>		213	-
- Debiti per imposte correnti	22	2.452	38
- Debiti vari e altre passività correnti	23	5.954	3.438
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	278
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		33.547	31.966
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		168.000	179.084
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		236.705	211.669

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi	24	121005	7.341
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Altri proventi	25	1.476	1.436
<i>Di cui v/parti correlate</i>		926	1057
Totale ricavi e proventi operativi		122.481	8.777
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	26	(3.945)	(2.467)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.388)	(570)
Costi del personale	27	(2.855)	(2.714)
Altri costi operativi	28	(1.072)	(702)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(40)	(44)
Accantonamento fondi	29	(769)	0
Rilascio fondi	30	39	23
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Variazione delle rimanenze	31	(56.827)	(7.330)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		57.052	(3.870)
Ammortamenti	32	(91)	(96)
			0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	33	(15.640)	(44.973)
RISULTATO OPERATIVO		41.321	(48.941)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	34	1.975	1.395
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.303	1.382
Oneri finanziari	35	(6.369)	(6.719)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(120)	(244)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		36.927	(54.265)
Imposte sul reddito del periodo	36	(1.371)	1.584
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		35.556	(52.681)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		3	12
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	37	1.812	1.812
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	37	(2.249)	(307)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(434)	1.517
Utile (perdita) complessivo di periodo		35.122	(51.164)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovraprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di risalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2015	71.372	9.150	14.274	15.933	(3.009)	(201)	(7.742)	(8.407)	(18.326)	73.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2014		(9.150)	(1.020)	(15.933)	35		7.742		18.326	-
Aumento di capitale	10.706									10.706
Avanzo Fusione Fraia										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti					(1)					(1)
Utile (perdita) di periodo									(52.681)	(52.681)
Altri utili (perdite) complessivi					12			1.505		1.517
Totale utili (perdite) complessivi					12			1.505	(52.681)	(51.164)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	-	(6.902)	(52.681)	32.585
Destinazione del risultato d'esercizio 2015							(52.681)		52.681	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Fraia										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									35.556	35.556
Altri utili (perdite) complessivi								(437)		(437)
Totale utili (perdite) complessivi								(437)	35.556	35.119
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	(52.681)	(7.339)	35.556	67.705

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		1.385	3.078
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		35.556	(52.681)
Ammortamenti		90	98
Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		87	24
Effetto Ias 19		3	12
Svalutazione credito Porta Vittoria		-	43.660
Svalutazione rivalutazione partecipazioni		15.640	1.313
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37.1	10	(32)
Imposte pagate		-	-
Variazione imposte differite		-	-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	-
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	37.2	(1.156)	3.437
- Rimanenze nette	37.3	4.695	7.329
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	37.4	5.059	(661)
- Fondo imposte ed altri fondi	37.5	732	(23)
Totale		60.716	2.476
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	37.6	(8.650)	(7.530)
- Immobilizzazioni immateriali		(1)	(19)
- Immobilizzazioni materiali		(51)	(28)
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni		-	27
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	-
Variazioni perimetro di consolidamento		-	-
Totale		(8.702)	(7.550)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento/decremento dei crediti finanziari		(1.803)	1.191
Assunzione nuovi finanziamenti		-	-
Rimborso dei finanziamenti		(16.443)	(8.516)
Aumento di capitale		-	10.706
Variazione area consolidamento riserve		-	-
Distribuzione di dividendi		-	-
Totale		(18.246)	3.381
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		33.768	(1.693)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		35.153	1.385

Gli oneri finanziari effettivamente pagati nel corso dell'esercizio non si discostano significativamente da quelli compresi nel risultato d'esercizio del presente rendiconto finanziario.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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

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

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31.12.2016 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 1 marzo 2017.

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

Al 31.12.2016 IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.626.555 azioni pari al 94,576 % del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani s.p.a. è MI.MO.SE. S.p.a. il cui capitale sociale è posseduto per il 100% dal dott. Massimo Segre.

In data 20 ottobre 2016 la società Montenapo 15 S.r.l. è stata fusa mediante incorporazione nella società IPI S.p.A. e la pubblicazione del suddetto atto è avvenuta in data 9 novembre 2016. Le operazioni della società incorporata sono state imputate a bilancio a decorrere dal 1° gennaio 2016 anche ai fini delle imposte sui redditi ai sensi dell'art. 172 del T.U.I.R..

In data 18 novembre è stata costituita la società Progetto 1002 S.r.l., di cui IPI S.p.A. possiede il 100% del capitale sociale, che chiuderà il suo primo esercizio il 31/12/2017.

2. FORMA E CONTENUTO

2.1 Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio della IPI S.p.A. è redatto, a partire dall'esercizio 2006, 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 relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative.

Nello schema della situazione patrimoniale – finanziaria, le attività e passività sono classificate distintamente in correnti e non correnti, mentre nel conto economico complessivo i costi sono classificati per natura. Le attività correnti includono tra le rimanenze di magazzino immobili che sono venduti nell'ambito del normale ciclo

operativo, che per l'attività di trading immobiliare ha durata pluriennale, anche quando non è previsto che la vendita sia realizzata entro dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

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

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

Il bilancio è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per quelle voci di bilancio per le quali i principi contabili di riferimento richiedono diverso trattamento (es. strumenti derivati al fair value)

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

Nelle presenti Note esplicative verranno commentate le variazioni più significative.

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

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

2.2 Criteri di redazione

Principi contabili ed emendamenti adottati dal Gruppo dal 1° gennaio 2016:

Non ci sono modifiche nei principi contabili e criteri di valutazione adottati per il bilancio dell'esercizio 2016 rispetto a quelli adottati per il bilancio dell'esercizio precedente.

Nuovi documenti con efficacia negli anni successivi ma non adottati in via anticipata dalla società :

Di seguito sono indicati i nuovi principi o modifiche ai principi, applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2016 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti

L'IFRS 15 introduce un unico modello generale per stabilire se, quando e in quale misura rilevare i ricavi. Il principio sostituisce i criteri di rilevazione dei ricavi dello IAS 18 Ricavi, dello IAS 11 Lavori su ordinazione e dell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela.

L'IFRS 15 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2018. L'adozione anticipata è consentita.

L'impatto dell'adozione del tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi.

IFRS 9 Strumenti finanziari

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

L'IFRS 9 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva.

L'adozione anticipata è consentita.

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.

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.

L'impatto dell'adozione del tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi.

Determinazione del fair value

Diversi principi contabili e alcuni obblighi di informativa richiedono alla società 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 – dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;

..Livello 3 – dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 2 e 3 e riguardano principalmente l'informativa legata al valore di mercato degli immobili in portafoglio (tipo 3) e alla determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2).

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 interno 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. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima del fair value della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Per quanto riguarda gli strumenti derivati, la determinazione del fair value viene effettuata da un consulente esterno.

2.3 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

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 e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

2.4 Sintesi dei principali criteri contabili

ATTIVITA' IMMATERIALI

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

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

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

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

	Software e licenze
Vita utile	Finita
Metodo utilizzato	Software ammortizzato in 3 anni Licenze ammortizzate 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.

IMMOBILI, IMPIANTI E MACCHINARI

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

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

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

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

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

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

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

INVESTIMENTI IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

LEASING

I beni acquisiti con contratto di leasing finanziario sono iscritti al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei canoni di leasing 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 d'interesse costante sul saldo residuo del debito (quota capitale). Gli oneri finanziari sono addebitati a conto economico.

PARTECIPAZIONI

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

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

PERDITA DI VALORE DELLE ATTIVITÀ

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

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

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

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

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

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

ATTIVITÀ FINANZIARIE

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto, normalmente coincidenti con il valore del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

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

RIMANENZE

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

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

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

CREDITI COMMERCIALI E ALTRI CREDITI

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI

Le disponibilità liquide e depositi a breve termine nello stato patrimoniale comprendono il denaro in cassa e i depositi a vista e a breve termine, in quest'ultimo caso con scadenza originaria prevista non oltre i tre mesi, o inferiore e sono valutati al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

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

FINANZIAMENTI

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

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

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

CANCELLAZIONE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE

Attività finanziarie

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

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

Nei casi in cui la Società abbia trasferito i diritti a ricevere flussi finanziari da un'attività e non abbia né trasferito né trattenuto sostanzialmente tutti i rischi e benefici o non abbia perso il controllo sulla stessa, l'attività viene

rilevata nel bilancio nella misura del suo coinvolgimento residuo nell'attività stessa. Il coinvolgimento residuo che prende la forma di una garanzia sull'attività trasferita, viene valutato al minore tra il valore contabile iniziale dell'attività e il valore massimo del corrispettivo che la Società potrebbe essere tenuta a corrispondere.

Passività finanziarie

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

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

PERDITE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

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

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

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

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

Gli accantonamenti a fondi per rischi e oneri sono effettuati quando, a fronte di un'obbligazione attuale (legale o implicita) risultante da un evento passato, è probabile un esborso finanziario per tale obbligazione ed è possibile effettuare una stima affidabile del suo ammontare. Quando si ritiene che un accantonamento al fondo rischi e oneri sarà in parte o del tutto rimborsato, per esempio nel caso di rischi coperti da polizze assicurative, l'indennizzo è rilevato in modo distinto e separato nell'attivo se e solo se, esso risulta praticamente certo. In tal

caso, nel conto economico è presentato il costo dell'eventuale relativo accantonamento, al netto dell'ammontare rilevato per l'indennizzo. Se l'effetto di attualizzazione del valore del denaro è significativo, gli accantonamenti sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR E ALTRI BENEFICI AI DIPENDENTI

Il fondo TFR, calcolato in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti, è attualizzato, ad ogni fine esercizio, in base alla proiezione di ipotesi di evoluzione future specifiche della società. Gli utili e le perdite derivanti dall'effettuazione del calcolo attuariale sono imputati tra le altre componenti del conto economico complessivo. Ad eccezione del TFR, non sussistono piani a benefici definiti.

RILEVAZIONE DEI RICAVI

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

Vendita di beni

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Dividendi

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

ONERI FINANZIARI

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

IMPOSTE SUL REDDITO

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali, tenuto conto dell'adesione delle società controllate al consolidato fiscale. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle 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 tassabili, ad eccezione:

- . di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

- . con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

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

- . l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

- . con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, le imposte differite attive sono rilevate solo nella misura in cui sia probabile che le differenze temporanee deducibili si riverseranno nell'immediato futuro e che vi siano adeguati utili fiscali a fronte dei quali le differenze temporanee possano essere utilizzate.

Il valore da riportare in bilancio delle imposte differite attive viene riesaminato a ciascuna data di chiusura del bilancio e ridotto nella misura in cui non risulti più probabile che sufficienti utili fiscali saranno disponibili in futuro in modo da permettere a tutto o parte di tale credito di essere utilizzato. Le imposte differite attive non

riconosciute sono riesaminate con periodicità annuale alla data di chiusura del bilancio e vengono rilevate nella misura in cui è diventato probabile che l'utile fiscale sia sufficiente a consentire che tali imposte differite attive possano essere recuperate.

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

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

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

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

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

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

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

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

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

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

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

dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.

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

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

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

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

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

3. STAGIONALITA'

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

ATTIVITA' NON CORRENTI

4. Attività immateriali a vita definita

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammortamenti	31.12.16
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.559	1	-	-	-	1.560
Diritti di licenza, concessioni	1.488	-	-	-	-	1.488
Altre	63	-	-	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.110	1	-	-	-	3.111
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.508)	-	-	-	(38)	(1.546)
Diritti di licenza, concessioni	(1.488)	-	-	-	-	(1.488)
Altre	(63)	-	-	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.059)	-	-	-	(38)	(3.097)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	51	1	-	-	(38)	14
Diritti di licenza, concessioni	-	-	-	-	-	-
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	51	1	-	-	(38)	14

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

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.16
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	103	-	-	5	-	108
Altri beni	1.150	51	-	(5)	-	1.196
Valore lordo attività materiali	1.389	51	-	-	-	1.440
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(79)	-	-	-	(6)	(85)
Altri beni	(1.038)	-	-	-	(47)	(1.085)
Fondo amm.to attività materiali	(1.253)	-	-	-	(53)	(1.306)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	24	-	-	5	(6)	23
Altri beni	112	51	-	(5)	(47)	111
Valore netto attività materiali	136	51	-	-	(53)	134

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridassifiche	Ammort.	31.12.16
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	519	1	-	10	-	530
Macchine elettroniche d'ufficio	626	26	-	(15)	-	637
Macchinari e apparecchiature varie	5	24	-	-	-	29
Valore lordo altri beni	1.150	51	-	(5)	-	1.196
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	(473)	-	-	2	(17)	(488)
Macchine elettroniche d'ufficio	(560)	-	-	(4)	(27)	(591)
Macchinari e apparecchiature varie	(5)	-	-	2	(3)	(6)
Fondo ammt.to altri beni	(1.038)	-	-	-	(47)	(1.085)
Automezzi	-	-	-	-	-	-
Mobili e dotazioni d'ufficio	46	1	-	12	(17)	42
Macchine elettroniche d'ufficio	66	26	-	(19)	(27)	46
Macchinari e apparecchiature varie	-	24	-	2	(3)	23
Valore netto altri beni	112	51	-	(5)	(47)	111

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2016 ammontano ad euro 34.683 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Acquisizioni Aumenti di capitale	Fusioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.16
IPI Intermediazione S.r.l.	2.905	500		(727)	2.678
Montenapo 15 S.r.l.	4.025		(4.025)		-
ISI S.r.l.	17.758			(6.775)	10.983
Manzoni 44 Srl	1.796			(1.228)	568
IPI Servizi S.r.l.	431	300		(54)	677
Lingotto Hotels S.r.l.	14.885				14.885
Torino Uno S.r.l.	3.531	5.000		(6.036)	2.495
ImutuiPI S.r.l.	105	250		(193)	162
Ghiac S.r.l.	163	500		(515)	148
Progetto 101 S.r.l.	100	2.000		(113)	1.987
Progetto 1002 S.r.l.		100			100
Totale partecipazioni in società controllate	45.699	8.650	(4.025)	(15.641)	34.683

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr.
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	2.678	(727)	100%	2.678	2.678	-
Montenapo 15 S.r.l.	Torino	-	-	-	100%	-	-	-
ISI S.r.l.	Torino	410	10.983	(6.776)	97,56%	10.983	10.983	-
Manzoni 44 Srl	Torino	119	568	(1.228)	100%	568	568	-
IPI Servizi S.r.l.	Torino	300	677	32	100%	677	677	-
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	15.379	410	100%	14.885	15.379	494
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	2.495	(6.085)	100%	2.495	2.495	-
Imutuipi S.r.l.	Torino	150	162	(193)	100%	162	162	-
Ghiac S.r.l.	Torino	100	148	(515)	100%	148	148	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	100	1.987	(113)	100%	1.987	1.987	-
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	100	100		100%	100	100	-
Totale		26.088	35.177	(15.195)		34.683	35.177	494

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 31.12.2016 in base alla percentuale di possesso, quando questo è ritenuto rappresentare il loro valore recuperabile. La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione S.r.l., Ipi Servizi S.r.l., Torino Uno S.r.l., Imutuipi S.r.l., Progetto 101 S.r.l. e Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite.

La società Montenapo 15 S.r.l è stata come già descritto incorporata. In sintesi la fusione ha incorporato gli effetti della vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano nei conti della capogruppo IPI con maggiori ricavi per 118 milioni, variazione di magazzino immobili per 56 milioni e quindi con un effetto positivo sul conto economico di circa 62 milioni, generazione di cassa pari a circa 84 milioni di euro al netto dell'estinzione del mutuo di circa 34 milioni di euro.

6.2 Partecipazioni in altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Acquisizioni	Svalutazioni	31.12.16
Consozio Sirio	0,005	-	-	0,005
Eurocons S.c.a.r.l.	0,052	-	-	0,052
Totale partecipazioni in altre imprese	0,057	-	-	0,057

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Credito verso parti correlate	64.120	64.120	-
Totale crediti finanziari non correnti	64.120	64.120	-

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridassifica	31.12.16
Lingotto 2000 S.p.A.	51.320				51.320
ISI .S.R.L.	12.800				12.800
Totale finanziamenti verso controllate	64.120	-	-	-	64.120

La voce crediti verso parti correlate si riferisce a residui finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.Ae 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.

Si ricorda che i dati negativi dell'esercizio precedente sono stati determinati dalla svalutazione di tutto il credito di 53 milioni nei confronti della società Porta Vittoria, il cui fallimento è stato poi dichiarato dal Tribunale di Milano nel settembre 2016. Dal fallimento si conta di recuperare solo in piccola parte il credito, recupero che non è stato appostato in bilancio.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi cauzionali	73	76	- 3
Totale crediti vari non correnti	73	76	(3)

9. Attività per imposte anticipate

E' stata confermata la rilevazione delle imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse calcolate entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. In via prudenziale non sono state rilevate attività per imposte anticipate relative a differenze temporanee paria a circa 25,7 milioni e perdite pregresse pari a circa 39 milioni.

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Il magazzino si compone come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Immobili	62.213	63.849	(1.636)
Totale rimanenze	62.213	63.849	(1.636)

Si è provveduto ad allineare a mercato i valori degli immobili di Padova e Milano svalutandoli complessivamente di 1,6 milioni di euro

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

31.12.2016			31.12.2015		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Padova	via Uruguay	5.800	Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	7.930	Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	7.930
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282	Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282
Villastellone (TO)	via Savona	53.440	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
Genova	via P.Chiesa	3.600	Genova	via P.Chiesa	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-	Genova	Sampierdarena - bosco	-
Torino	via Pianezza	10.400	Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96
Napoli	via Breccæ	4.150	Napoli	via Breccæ	4.150

Il fair value dei suddetti immobili, è calcolato da esperti valutatori interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, ed è valutato annualmente.

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 68,0 milioni di euro al 31 dicembre 2016, è stata classificata come di Livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

La tecnica di valutazione utilizzata per valutare il fair value, varia a seconda dello stato dell'immobile da valutare. Si possono a tal fine identificare tre categorie principali:

1. Immobili a reddito per i quali il modello valutativo considera il valore attuale dei flussi finanziari netti derivanti dall'immobile, includendo stime sul rinnovo dei contratti di affitto in essere, dei periodi di non occupazione e dei costi non a carico dei locatari e la vendita a fine periodo.
2. Immobili a reddito con canoni di locazione per i quali il metodo valutativo riflette una capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato.
3. Immobili e aree di sviluppo per le quali il modello valutativo considera dei flussi finanziari netti derivanti dalle ipotesi di sviluppo relative all'immobile/area oggetto di valutazione, come previsto dalle specifiche disposizioni dei relativi piani regolatori, includendo le stime dei costi di realizzo dell'opera e dei tempi di esecuzione secondo le ipotesi fatte e sui relativi ricavi.

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 del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio urbanistico il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale

tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di sfitto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

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 2016			31 dicembre 2015		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	14.440	13.098	1.342	15.725	14.108	1.617
Leasing immobile Padova	7.736	7.017	719	8.583	7.558	1.025
Leasing immobile Agnano	-	-	-	-	-	-
Totale	22.176	20.115	2.061	24.308	21.666	2.642
Ratei		213	213		230	230
Totale debiti		20.328	2.274		21.896	2.872
Passività non correnti		18.497			20.115	
Passività correnti		1.831			1.781	
Totale debiti		20.328			21.896	
Entro 1 anno	2.234	1.618	616	2.366	1.551	815
Tra 1 e 5 anni	19.942	18.497	1.445	21.942	20.115	1.827
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	22.176	20.115	2.061	24.308	21.666	2.642

Alla data del 31.12.2016 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, : Milano, Corso Magenta, Torino, via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Tra le rimanenze di magazzino sono iscritti immobili per un valore di 52,0 milioni di euro il cui realizzo, al fine di ottenere delle migliori condizioni economiche avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

11.Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.200	600	600
Fondo svalutazione crediti	(651)	(554)	(97)
Totale terzi	549	46	503
Crediti commerciali controllate	150	80	70
Totale correlate	150	80	70
Totale crediti commerciali	699	126	573

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)	31.12.16	31.12.15
Saldo inizio esercizio	554	554
Accantonamenti (da fusione)	98	-
Utilizzi nell'esercizio	(1)	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	651	554

L'incremento è relativo all'incorporazione della Società Montenapo 15 S.r.l.

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Totale crediti a scadere	7	-	7
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	170	-	170
Scaduti da 30 a 60 giorni	3	-	3
Scaduti da 60 a 90 giorni	-	7	(7)
Scaduti da 90 a 120 giorni	4	-	4
Scaduti da oltre 120 giorni	1.016	593	423
Totale crediti scaduti	1.193	600	593
Totale crediti commerciali verso terzi	1.200	600	600

Sulla base di un'analisi specifica dei crediti commerciali è stato stanziato un fondo svalutazione crediti per un importo pari a euro 651 migliaia di euro comprensivo di 98 migliaia provenienti dalla fusione di Montenapo 15 Srl.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti tributari	3.457	3.305	152
Crediti vari verso controllate	8.542	8.033	509
Crediti vari terzi	4	-	4
Ratei e risconti attivi	204	283	(79)
Totale crediti vari ed altre attività correnti	12.207	11.621	586

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
IVA	1.131	201	930
Credito IRES	855	1.463	(608)
Credito IRAP			-
Credito d'imposta su TFR			-
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	255	740	(485)
Ritenute acconto	242	68	174
Credito Agenzia delle entrate in attesa def. contenz.	974	833	141
Credito verso erario per imposte differite			-
Totale crediti tributari	3.457	3.305	152

L'elevato credito Iva risulta dall'acquisto di Palazzo 900 effettuato da Progetto 101 Srl, mentre il credito Ires è stato parzialmente utilizzato in compensazione per il pagamento dei contributi.

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. Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	986	986	-
Ipi Intermediazione S.r.l.	-	150	(150)
Ipi Servizi S.r.l.	294	156	138
Lingotto 2000 S.p.A.	3.024	2.755	269
Lingotto Hotels S.r.l.	1.484	869	615
Lingotto Parking S.r.l.	2.608	2.150	458
Manzoni 44 S.r.l.	129	129	-
Montenapo 15 S.p.A.		821	(821)
Ghiac	17	17	-
Totale crediti da consolidato fiscale	8.542	8.033	509
Totale crediti vari correnti verso controllate	8.542	8.033	509

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

13. Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Interessi verso controllate	47	47	-
C/C di corrispondenza verso controllate	22.424	21.187	1.237
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	564	-	564
Crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo	1.304	1.302	2
Totale crediti finanziari correnti	24.339	22.536	1.803

I crediti finanziari verso Intesa Sanpaolo si riferiscono ad un pignoramento presso terzi da parte di un mandante con il quale è in essere un contenzioso commentato nella Relazione sulla Gestione al paragrafo contenzioso.

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.		1.735	(1.735)
C/C corrispondenza Montenapo 15 S.p.A.		4.431	(4.431)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	3.551	2.088	1.463
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	5.842	5.811	31
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.		3.164	(3.164)
C/C corrispondenza Imutuiipi S.r.l.	71	-	71
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	884	2.470	(1.586)
C/C corrispondenza Ghia S.r.l.	2.260	1.488	772
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	9.077	-	9.077
C/C corrispondenza Interessi accertati	739	1	738
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	22.424	21.187	498

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

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi bancari e postali	35.152	1.385	33.767
Denaro e valori in cassa	1	-	1
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equ	35.153	1.385	33.768

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

Le disponibilità sui depositi bancari derivano dalla vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano della società Montenapo 15 Srl.

15. Patrimonio netto

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

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserve di rivalutazione	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2015	71.372	9.150	14.274	15.933	(3.009)	(201)	(7.742)	(8.407)	(18.326)	73.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2014		(9.150)	(1.020)	(15.933)	35		7.742		18.326	-
Aumento di capitale	10.706									10.706
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti						(1)				(1)
Utile (perdita) di periodo									(52.681)	(52.681)
Altri utili (perdite) complessivi					12			1.505		1.517
Totale utili (perdite) complessivi					12			1.505	(52.681)	(51.164)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	-	(6.902)	(52.681)	32.585
Destinazione del risultato d'esercizio 2015							(52.681)		52.681	-
Aumento di capitale										-
Avanzo Fusione Frala										-
Destinazione a Riserva Legale										-
Distribuzione dividendo										-
Altri movimenti										-
Utile (perdita) di periodo									35.556	35.556
Altri utili (perdite) complessivi								(437)		(437)
Totale utili (perdite) complessivi								(437)	35.556	35.119
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.254	-	(2.963)	(201)	(52.681)	(7.339)	35.556	67.705

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 13.253 migliaia.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 7.339 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 dallo IAS 39.

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

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue:

Euro	importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di capitale					
Riserva da sovrapprezzo azioni	-	-	-	13.290.823	-
Riserve di utili					
Riserva legale	13.253.341 B	-	13.253.341	1.021.106	-
Riserva straordinaria	(2.973.290)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(7.338.598)	-	-	-	-
Riserve di rivalutazione	-	-	-	15.932.622	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(52.644.984)	-	-	-	-
Totali	32.149.108		13.253.341	30.244.551	-
Quota non distribuibile			13.253.341		
Quota distribuibile					

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

PASSIVITA' NON CORRENTI

16. Passività finanziarie non correnti

16.1 Debiti finanziari

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo	1.495		(103)	(212)	1.180
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	76.209			(7.808)	68.401
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018)	1.585			(868)	717
Strumenti derivati	7.038	476			7.514
Veneto Banca (scad. 31/03/2027)	8.034			(580)	7.454
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	19.719		(943)	(1.819)	16.957
Totale debiti finanziari non correnti	114.080	476	(1.046)	(11.287)	102.223

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

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

Il prestito obbligazionario scade il 10 aprile 2021, è remunerato al 7% ed è garantito da Immobili e fidejussioni (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com). Nel corso del 2016 IPI ha acquistato 10 quote per un nominale di un milione di euro e il 10 aprile 2017 provvederà alla restituzione della prima trincea pari al 10%.

Lo strumento derivato, utilizzato per la copertura delle oscillazioni dei tassi, come sopra indicato, è un collar, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Banco Popolare, con data iniziale 31.08.2011 e data finale 30.11.2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2016 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.514 migliaia di euro con una parte registrata direttamente in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa", il cui effetto relativo al 2016 è presentato 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 siti in Venezia-Marghera e Padova.

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Finanziamento (leasing) immobile Venezia	13.098			(1.053)	12.045
Finanziamento (leasing) immobile Padova	7.017			(564)	6.453
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	20.115	-	-	(1.617)	18.498

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)	31.12.15	Costi	Interessi	Gain/loss	Proventivazione	Utilizzi	31.12.16
TFR	401		1	29	(27)		404
Totale fondo TFR	401	-	1	29	(27)	-	404
Fondo premi fedeltà	17	7					24
Fondo premi anzianità	57	9		1	(10)		57
Totale altri fondi relativi al personale	74	16	-	1	(10)	-	81
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	475	16	1	30	(37)	-	485

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 2014 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2014 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,83%	5,44%
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 31.12.2016)	0,33%	1,67%
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 TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto a quanto accantonato in azienda, e non al TFR 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 31.12.2016 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 31.12.2016, 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 2016
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo		-	3	3
Oneri finanziari	1	-		1
Utili/perdite attuariali	29	-	1	30
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	30	-	4	34

18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.16	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	179	680		(37)		822	822	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095	89		-	-	12.184	12.184	-
Totale altri fondi rischi	12.274	769	-	(37)	-	13.006	13.006	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.274	769	-	(37)	-	13.006	13.006	-

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

Nell' esercizio gli incrementi più significativi riguardano 180 mila euro e 500 mila euro per i contenziosi in corso.

Il fondo cause legali accoglie prevalentemente:

- 1) accantonamenti a copertura del rischio di possibili esborsi nei contenziosi con soggetti diversi per contenziosi radicati negli esercizi precedenti e relativi all'attività della società;
- 2) Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 12.184 migliaia di euro si riferisce:
 - per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IRES, IRAP 2005 (ex Frala);
 - per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;
 - per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di p.v.c. dell' Agenzia delle Entrate in relazione a contratti di leasing periodo 2005 per IRES e IRAP;
 - per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società;
 - per 89 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 si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione.

19. Debiti vari e altre passività non correnti

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

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi cauzionali	102	35	67
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	139	139	-
Totale debiti vari e altre passività non correnti	241	174	67

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)	31.12.16	31.12.15	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	9.731	11.405	(1.674)
Interessi vs controllate	-	-	-
Debiti finanziari verso terzi	-	-	-
Debiti finanziari verso banche	11.955	13.134	(1.179)
Debiti finanziari per carte di credito	5		5
Totale debiti finanziari correnti	21.691	24.539	(2.848)

I debiti derivanti dai depositi bancari sono stati coperti dalla liquidità della vendita dell'immobile di via Montenapoleone a Milano della società Montanapo 15 Srl.

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	1.834	2.260	(426)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.130	5.623	(4.493)
C/C corrispondenza Montanapo 15 S.p.A.			-
C/C corrispondenza IPI Servizi S.r.l.	1.221	864	357
C/C corrispondenza Lingotto Parking S.r.l.	1.965	2.483	(518)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.			-
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	3.581		3.581
C/C corrispondenza ImutuiPi S.r.l.		78	(78)
C/C corrispondenza Ghiac Srl			-
C/C corrispondenza Manzoni 44 Srl			-
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl		97	(97)
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	9.731	11.405	(1.674)

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)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Banco Popolare ex BPN- (scad. 30/11/2025)	1.963		(1.765)	7.808	8.006
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020) quota a breve	224		(224)	212	212
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	1.291		(1.291)		-
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 9124	4.576		(4.576)		-
Banca Intermobiliare (BIM) apertura di credito c/c 102164	1.988		(1.988)		-
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018) quota a breve	600		(468)	868	1.000
Veneto Banca a breve (scad. 31/03/2027) quota a breve	282		(282)	580	580
Banco Popolare apertura credito c/c 21586	1.872		(1.872)		-
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	338			1.819	2.157
Totale debiti finanziari banche	13.134	-	(10.594)	9.468	11.955

Per le linee di Banca Marche e Banca Intermobiliare oltre ad essere state estinte non si è chiesto il rinnovo.

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)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Finanziamento (leasing) immobile Venezia	1.159		(1.020)	1.053	1.192
Finanziamento (leasing) immobile Padova	621		(546)	564	639
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.780	-	(1.566)	1.617	1.831

20.3 Altre passività finanziarie correnti

Al 31 dicembre 2016 la voce presenta la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Debiti finanziati Equitalia S.p.A.	613		(613)		-
Totale altre passività finanziarie correnti	613	-	-	-	-

Il debito è stato estinto nel mese di luglio 2016 per un importo inferiore.

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

21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2016 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.423	1.557	(134)
Acconti	(17)	-	(17)
Totale debiti comm.li terzi	1.406	1.557	(151)
Debiti commerciali controllate	123	-	123
Debiti commerciali collegate	90	-	90
Debiti commerciali correlate	-	-	-
Totale debiti comm.li correlate	213	-	213
Totale debiti comm.li	1.619	1.557	62

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	63	-	63
IPI Intermediazione S.r.l.	27	-	27
Lingotto Hotels S.r.l.	8	-	8
Lingotto Parking S.r.l.	25	-	25
Totale debiti commerciali verso controllate	123	-	123
Mi.m.o.se S.p.A. - da fusione	1	-	1
Studio Segre	89	-	89
Totale debiti comm.li correlate	213	-	213

Nel corso dell'esercizio sono stati regolati tramite tesoreria centralizzata i debiti dell'esercizio in corso.

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

22. Debiti per imposte correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debito IRAP	2.452	38	2.414
Totale debiti per imposte correnti	2.452	38	2.414

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti tributari	594	1.410	(816)
Debiti tributari (da fusione)	3.105	-	3.105
Debiti vari verso controllate	28	278	(250)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	68	65	3
Incentivi all'esodo	693	176	517
Debiti diversi	1.387	1.424	(37)
Ratei e risconti passivi	79	85	(6)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	5.954	3.438	2.516

La voce "debiti tributari" pari a euro 594 migliaia al 31 dicembre 2016 è riferita per 255 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 3.105 migliaia al 31 dicembre 2016 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 12 rate di cui l'ultima sarà il 31/01/2020.

L'importo dell'incentivo all'esodo è relativo ad alcuni dipendenti IPI.

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	3	266	(263)
Lingotto Hotels S.r.l.			-
ISI S.r.l.			-
Lingotto 2000 S.p.A.			-
Manzoni 44 S.r.l.			-
Lingotto Parking S.r.l.			-
Montenapo 15 S.p.A.			-
Imutuipi S.r.l.	25	12	13
Totale debiti da consolidato fiscale	28	278	(250)
Totale debiti vari correnti verso controllate	28	278	(250)

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

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti verso personale dipendente	160	201	(41)
Debiti verso organi sociali	-	-	-
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	120		120
Anticipazioni	1.070	1.070	-
IVA	-	-	-
Altri		116	(116)
Totale debiti diversi	1.387	1.424	(37)

La voce "anticipazioni" (euro 1.070 migliaia al 31 dicembre 2016), si riferisce alla parte residua rispetto a quanto ricevuto da Fiat CIEI e da riconoscere a Green Village S.p.A. a ultimazione di opere di bonifica. E' in corso un contenzioso legato alla richiesta di restituzione delle somme da parte di Fiat CIEI che IPI è disposta a corrispondere solo dopo aver ottenuto anche la liberatoria da Green Village S.p.A. (si rimanda alla relazione sulla gestione nel paragrafo dei contenziosi).

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2016 sono pari a euro 160 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

Nell'esercizio è stata incassata caparra confirmatorie per la vendita di C. Magenta n. 83 a Milano per euro 120 migliaia.

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 2016 ed al 31 dicembre 2015. 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 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
	312.16	312.16		312.16	312.16	312.16
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	88.459			24.339	64.120	88.459
Crediti commerciali	699			699		699
Altri crediti (*)	8.615			8.542	73	8.615
Disponibilità liquide	35.153			35.153		35.153
Totale attività finanziarie	132.926	0		68.733	64.193	132.926
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		136.729	7.514	23.522	120.721	144.243
Debiti commerciali		1.619		1.619		1.619
Altri debiti (*)		2.349		2.108	241	2.349
Totale passività finanziarie	0	140.697	7.514	27.249	120.962	148.211

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

31 dicembre 2015 (migliaia di euro)	Classificazione			Valore contabile		Fair Value
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura	Quota corrente	Quota non corrente	
	312.15	312.15		312.15	312.15	312.15
ATTIVITA'						
Crediti finanziari	86.609			22.489	64.120	86.609
Crediti commerciali	126			126		126
Altri crediti (*)	8.109			8.033	76	8.109
Disponibilità liquide	1.385			1.385		1.385
Totale attività finanziarie	96.229	0		32.033	64.196	96.229
PASSIVITA'						
Debiti finanziari		154.090	7.038	26.933	134.195	161.128
Debiti commerciali		1.557		1.557		1.557
Altri debiti (*)		2.359		2.185	174	2.359
Totale passività finanziarie	0	158.006	7.038	30.675	134.369	165.044

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

Non è stato esposto il fair value delle attività e passività finanziarie a breve, quali i crediti e debiti commerciali, in quanto il valore contabile approssima in maniera ragionevole il fair value.

24. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2.016	2015	Differenza
Canoni di locazione	2.863	2.926	(63)
Vendita immobili	118.000	4.319	113.681
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	18		18
Recupero spese	124	96	28
Totale ricavi	121.005	7.341	113.664

La voce "vendita immobili" fa riferimento alla vendita di via Montanapoleone 15 pervenuta con la fusione della società Montanapo 15 Srl descritta nelle informazioni societarie.

25. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2.016	2.015	Differenza
Altri proventi infragruppo	903	1.057	(154)
Altri ricavi	573	379	194
Totale altri proventi	1.476	1.436	40

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

L'incremento degli altri proventi si riferisce alla definizione di quanto effettivamente dovuto al fallimento Tikal nel corso del 2016 e ad un risarcimento assicurativo.

26. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Spese societarie	664	473	191
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	567	143	424
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	1.393	498	895
Locazioni passive	168	168	-
Utenze e altre spese	324	303	21
Manutenzioni	318	184	134
Noleggi	129	99	30
Spese condominiali	27	108	(81)
Altre consulenze e prestazioni	44	38	6
Assicurazioni	123	169	(46)
Pubblicità e promozione	35	60	(25)
Materie di consumo	17	14	3
Prestazioni sistemiche	82	63	19
Commissioni bancarie	54	147	(93)
Totale acquisti e servizi esterni	3.945	2.467	1.478

L'incremento è quasi esclusivamente riferibile all'incorporazione dalla società Montenapo 15 S.r.l.

La voce assicurazioni trova la sua parziale compensazione nei ricavi infragruppo in quanto la società rifattura le quote di loro competenza alle proprie controllate avendo accentrato ottimizzandone il costo.

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	189	220	(31)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	41	36	5
Compensi alla società di revisione	41	41	-
Altre spese societarie	393	176	217
Totale spese societarie	664	473	191

Le Altre spese societarie comprendono, sempre in relazione alla incorporazione, 199 migliaia di euro relativi a penalità contrattuali per 172 migliaia di euro per l'estinzione anticipata del Mutuo di Veneto banca.

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)	2016	2015	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	302	211	91
IPI Servizi S.r.l.- da fusione Montenapo 15 S.r.l.	130	-	130
Lingotto 2000 S.p.A.	208	167	41
ISI S.r.l.	-	-	-
Lingotto Parking S.r.l.	-	-	-
IPI Intermediazione S.r.l.	21	79	(58)
IPI Intermediazione S.r.l. - da fusione Montenapo 15 S.r.l.	590	-	590
Lingotto Hotels S.r.l.	57	32	25
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	1.308	489	819
Studio Segre	120	81	39
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	1.428	570	858

27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Stipendi	2.209	1.606	603
Oneri Sociali	483	441	42
Quota TFR e altri fondi del personale	132	97	35
Altri costi del personale	31	27	4
Totale costi del personale	2.855	2.171	684

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 (invariato rispetto al 2015), di compensi di Amministratori con cariche operative e l'incentivo all'esodo

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

	2016	2015	Variazione
Dirigenti	5	6	- 1
Impiegati/Quadri	14	13	1
Totale	19	19	-

28. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
IMU	490	473	17
Imposte di registro	83	87	(4)
Altre imposte indirette	68	21	47
Imposte indirette	641	581	60
Oneri diversi di gestione	431	121	310
Totale costi operativi	1.072	702	370

29. Accantonamento fondi

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Accantonamento al fondo rischi per accertamenti Id/Imu Pavia	89	-	89
Accantonamento al fondo rischi per bonifiche	180	-	180
Accantonamento al fondo rischi per contestazioni operazioni 2009	500	-	500
Totale Accantonamento fondi	769		769

30. Rilascio fondi

La presente voce risulta così composta:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione altri crediti	2	-	2
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	37	23	14
Proventizzazione fondi integrativi TFR	-	-	-
Totale rilascio fondi	39	23	16

31. Variazioni delle rimanenze

La variazione delle rimanenze ha subito la seguente movimentazione:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Vendita immobili	-	7.330	(7.330)
Svalutazione Padova e Milano	1.637		1.637
Vendita immobili Montenapo	55.190		55.190
Variazione delle rimanenze	56.827	7.330	56.827

La variazione è relativa alla vendita dell'immobile via Montanapoleone in Milano della società incorporata Montenapo 15 Sri e alla svalutazione dell'immobile in Padova e in Milano Corso Magenta.

32. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	38	45	(7)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	53	53	-
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	-	-
Totale ammortamenti	91	98	(7)

33. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

Si rimanda alla nota 6.1 della presente nota.

34. Ripristini/(svalutazioni) di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
IPI Servizi S.r.l.	(54)	19	(73)
IPI Intermediazione S.r.l.	(727)	(721)	(6)
Svalutazione Credito Porta Vittoria		(43.660)	43.660
Montenapo 15 S.p.A.			-
ISI S.r.l.	(6.776)	2.704	(9.480)
Manzoni 44 S.r.l.	(1.228)	(1.861)	633
Lingotto Hotels S.r.l.			-
Torino Uno S.r.l.	(6.036)	(784)	(5.252)
ImutuiPI S.r.l.	(192)	(208)	16
Ghiac S.r.l.	(514)	(450)	(64)
Progetto 101 S.r.l.	(113)		(113)
Consorzio Pi.vil		(12)	12
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione		-	-
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	(15.640)	(44.973)	29.334

La voce alloca la svalutazione operata nell'esercizio delle partecipazioni in Ipi Servizi S.r.l., IPI Intermediazione S.r.l., ISI S.r.l., Manzoni 44 S.r.l., Torino Uno S.r.l., ImutuiPI S.r.l., Ghiac S.r.l. e Progetto 101 S.r.l.

35. Proventi e oneri finanziari

35.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	564	786	(222)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	739	596	143
Interessi attivi su crediti finanziari altre correlate	-	-	-
Interessi banche	672	3	669
Interessi su crediti erario	-	-	-
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	-	-
Interessi terzi	-	10	(10)
Totale proventi finanziari	1.975	1.395	580

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)	2016	2015	Differenza
ISI S.r.l.	165	190	(25)
Lingotto 2000 S.p.A.	399	596	(197)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	564	786	(222)
Lingotto Hotels S.r.l.	205	87	118
Lingotto 2000 S.p.A.	22	-	22
ISI S.r.l.	195	143	52
Montenapo 15 S.p.A.	-	164	(164)
IPI Servizi S.r.l.	-	-	-
Manzoni 44 S.r.l.	73	100	(27)
Imutuipi S.r.l.	1	1	-
Torino Uno S.r.l.	88	54	34
Ghiac S.r.l.	60	47	13
Progetto 101 S.r.l.	95	-	95
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	739	596	143
Totale proventi finanziari correlate	1.303	1.382	(79)

35.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	120	244	(124)
Interessi leasing finanziari	435	484	(49)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa ridassificati nel risultato d'esercizio	1.920	1.812	108
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	24	(24)
Interessi e oneri su debiti obbligazionati	1.458	1.500	(42)
Interessi su finanziamenti bancari	2.381	2.653	(272)
Altri	55	2	53
Totale oneri finanziari	6.369	6.719	(350)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	27	23	4
Lingotto Hotels S.r.l.	62	53	9
IPI Servizi S.r.l.	6	6	-
Lingotto Parking S.r.l.	25	35	(10)
Lingotto 2000 S.p.A.		126	(126)
Progetto 101 S.r.l.		1	(1)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	120	244	(124)
Totale oneri finanziari correlate	120	244	(124)

36. Imposte sul reddito del periodo

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

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
IRES	(1.224)	(1.647)	423
IRAP	2.519	37	2.482
Totale imposte correnti	1.295	(1.610)	2.905
Imposte relative ad esercizi precedenti	76	26	50
Imposte sul reddito differite attive	-	-	-
Totale imposte sul reddito del periodo	1.371	(1.584)	2.955

Il carico di imposte effettivo è molto inferiore a quello teorico in quanto la svalutazione del credito di Porta Vittoria (53 milioni), effettuata nel 2014 e nel 2015, è diventato deducibile nell'esercizio e esistono importanti perdite pregresse di circa 36 milioni.

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.

37. 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.

37. Dettagli Rendiconto Finanziario

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	485	475	10
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	485	475	10

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti commerciali	699	126	(573)
<i>di cui parti correlate</i>			-
Crediti vari correnti	12.207	11.621	(586)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>8.533</i>	<i>8.033</i>	<i>(500)</i>
Crediti vari non correnti	73	76	3
<i>di cui parti correlate</i>			-
Totale crediti commerciali e vari	12.979	11.823	(1.156)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>8.533</i>	<i>8.033</i>	<i>(500)</i>

37.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Rimanenze	62.213	63.849	1.636
Disavanzo allocato in variazione magazzino per incorporazione Montenapo			3.059
Totale rimanenze	62.213	63.849	4.695

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti commerciali	1.619	1.557	62
<i>di cui parti correlate</i>	-	-	-
Debiti vari correnti	8.406	3.476	4.930
<i>di cui parti correlate</i>	-	278	(278)
Debiti per imposte			-
Debiti vari non correnti	241	174	67
Totale debiti commerciali e vari	10.266	5.207	5.059
<i>di cui parti correlate</i>	-	278	(278)

La variazione si riferisce a maggiori debiti di 2, 5 milioni per Irap e a 3 milioni per debiti tributari incorporati

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Fondi rischi ed oneri	13.006	12.274	732
Totale fondi rischi ed oneri	13.006	12.274	732

37.6 La variazione è relativa alle svalutazioni delle partecipazioni

- 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.
- Alla garanzia di 0,15 milioni per partecipare alla gara di acquisizione di una società

Il finanziamento in pool per originari euro 100 milioni (con scadenza 30 novembre 2025), 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 Popolare, 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 2016 ed all'esercizio 2015.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015.

(In migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Commerci vari	Debiti Commerci Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTICORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2016	356	(611)		(27)	-	(3)		(1.834)
	2015	372	(79)		(23)	1	(266)		(2.260)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2016	83	(57)	205	(62)	1.484	(116)		(1.130)
	2015	107	(28)	87	(53)	1.119	-	3.211	(5.623)
IPI S.p.A./IPI Servizi S.r.l.	2016	221	(432)		(6)	295	-		(1.221)
	2015	242	(213)		(6)	56	-		(864)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2016	24	-	360		986		19.381	
	2015	33	-	333		985	(10)	16.611	
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2016	77	(208)	421		3.024		51.931	(3.581)
	2015	-	(188)	596	(69)	2.755	(28)	53.056	-
IPI S.p.A./Lingotto Parking S.r.l.	2016	83	-		(25)	2.751	-		(1.965)
	2015	98	-		(35)	2.150	(12)		(2.484)
IPI S.p.A./Montenapoli 15 S.p.A. (Incorporata)	2016								
	2015	52	-	164	-	821	(12)	4.431	-
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2016	13	-	73		129		3.551	
	2015	32	-	100		129	(17)	2.088	
IPI S.p.A./Imutupl S.r.l.	2016	37	-	1		-	(25)	71	
	2015	41	-	1	-	-	(12)	-	(78)
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2016	5	-	88		-	-	884	
	2015	5	-	54	-	-	-	2.470	-
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2016	5	-	60		17		2.250	
	2015	6	-	46		17	-	1.488	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2016	-	-	95		-	-	9.077	-
	2015	-	-	-	(1)	-	-	-	(96)
TOTALE CONTROLLATE	2016	904	(1.308)	1.303	(120)	8.686	(144)	87.155	(9.731)
	2015	987	(489)	1.381	(287)	8.033	(357)	85.356	(11.405)
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2016								
	2015	-	-	-	-	-	(36)	-	-
IPI S.p.A./Consorzio P.I.V.I.L.	2016					64			
	2015								
IPI S.p.A./Omnia Valenza S.r.l.	2016	22	-	-		6	(1)		
	2015								
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2016		-	-		-	(1)		
	2015								
IPI S.p.A./Studio Segre	2016		(120)				(67)		
	2015						(532)		
TOTALE ALTRE CORRELATE	2016	22	(120)	-	-	6	(69)	-	-
	2015	-	-	-	-	64	(568)	-	-
TOTALE CORRELATE	2016	926	(1.428)	1.303	(120)	8.692	(213)	87.155	(9.731)
	2015	987	(489)	1.381	(287)	8.097	(925)	85.356	(11.405)

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 2016 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

40. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse;

- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

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.

IPI ha un indebitamento finanziario di circa 144 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e il prestito obbligazionario; tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi) eccezion fatta per il prestito obbligazionario che è a tasso fisso pari a 7 % annuo.

L'indebitamento è costituito per oltre il 84% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

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

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

L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 b.p. sull'indebitamento a tasso variabile al 31.12.2016 di circa 39 milioni di euro, non coperto dal rischio tassi, pari a 0,39 milioni di euro.

In questo scenario IPI ha ritenuto di operare, nel 2011, 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, e con il tasso fisso relativo al prestito obbligazionario 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 30%, tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2016 è in essere un collar sul mutuo residuo di 76,2 milioni di euro della società, stipulato nel 2011.

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

Nell'esercizio 2016 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente, si sono ridotti del 6%.

Rischio di credito

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

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 138.934 migliaia di euro (compresi 93.644 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 liquidità

L'obiettivo della società è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità della società sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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

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

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;
- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;

- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettive di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie della società sono riportate nelle tabelle alla nota 23 del presente documento.

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

Si segnala che la posizione finanziaria netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016 comparata con il 2015 è la seguente:

Posizione Finanziaria

(migliaia di euro)	31.12.2016	31.12.2015
A. Cassa	-	-
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	35.153	1.385
- di cui v/ parti correlate	-	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	35.153	1.385
E. Crediti finanziari correnti	24.339	22.489
- di cui v/ parti correlate	23.035	22.489
- di cui v/ terzi	1.304	-
F. Debiti bancari correnti	-	(9.727)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(13.787)	(5.188)
H. Altri debiti finanziari correnti	(9.735)	(12.018)
- di cui v/ parti correlate	(9.735)	(11.405)
- di cui v/ terzi	-	(613)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(23.522)	(26.933)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	35.970	(3.059)
K. Debiti bancari non correnti	(102.223)	(94.361)
L. Crediti finanziari non correnti	64.120	64.120
- di cui v/ parti correlate	64.120	64.120
M. Altri debiti non correnti	(18.498)	(39.834)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(56.601)	(70.075)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(20.631)	(73.134)

41. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative

42. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2016 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, alla quale si rimanda, sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare.

La gestione nel 2017 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando da Palazzo Novecento acquistato a fine 2016 per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento. La partecipazione ad una SIIQ – società di investimenti immobiliari quotata, continua ad essere un obiettivo che si cercherà di perseguire, come mezzo per ottimizzare e diversificare l'investimento immobiliare.

Nel settore servizi immobiliari si prevede di continuare a crescere e di incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management, attenti a considerare anche ipotesi di acquisizione di competitors – facendo leva sulle disponibilità liquide esistenti - considerata la piccola taglia degli attuali operatori italiani rispetto ai grandi player internazionali, per cui la crescita diventa un obbligo se non si vuole restare ai margini del mercato della consulenza e gestione immobiliare.

In mancanza di utili significativi dalla vendita di immobili, dato il montante dei canoni di locazione percepibili nell'esercizio e gli oneri finanziari che gravano sul debito, il sostanziale pareggio è un obiettivo ambizioso.

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 2015.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	29.576	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	186.150	
D) RATEI E RISCOINTI	3	
TOTALE ATTIVO	215.729	
A) PATRIMONIO NETTO		78.343
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		765
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		136.621
E) RATEI E RISCOINTI		-
TOTALE PASSIVO		215.529
GARANZIE, IMPEGNI E ALTRI RISCHI		85.948

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		915
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	3.605	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		7.844
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	22.157	
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	77	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	863	
PERDITA DELL'ESERCIZIO	17.943	

Per il Consiglio di Amministrazione

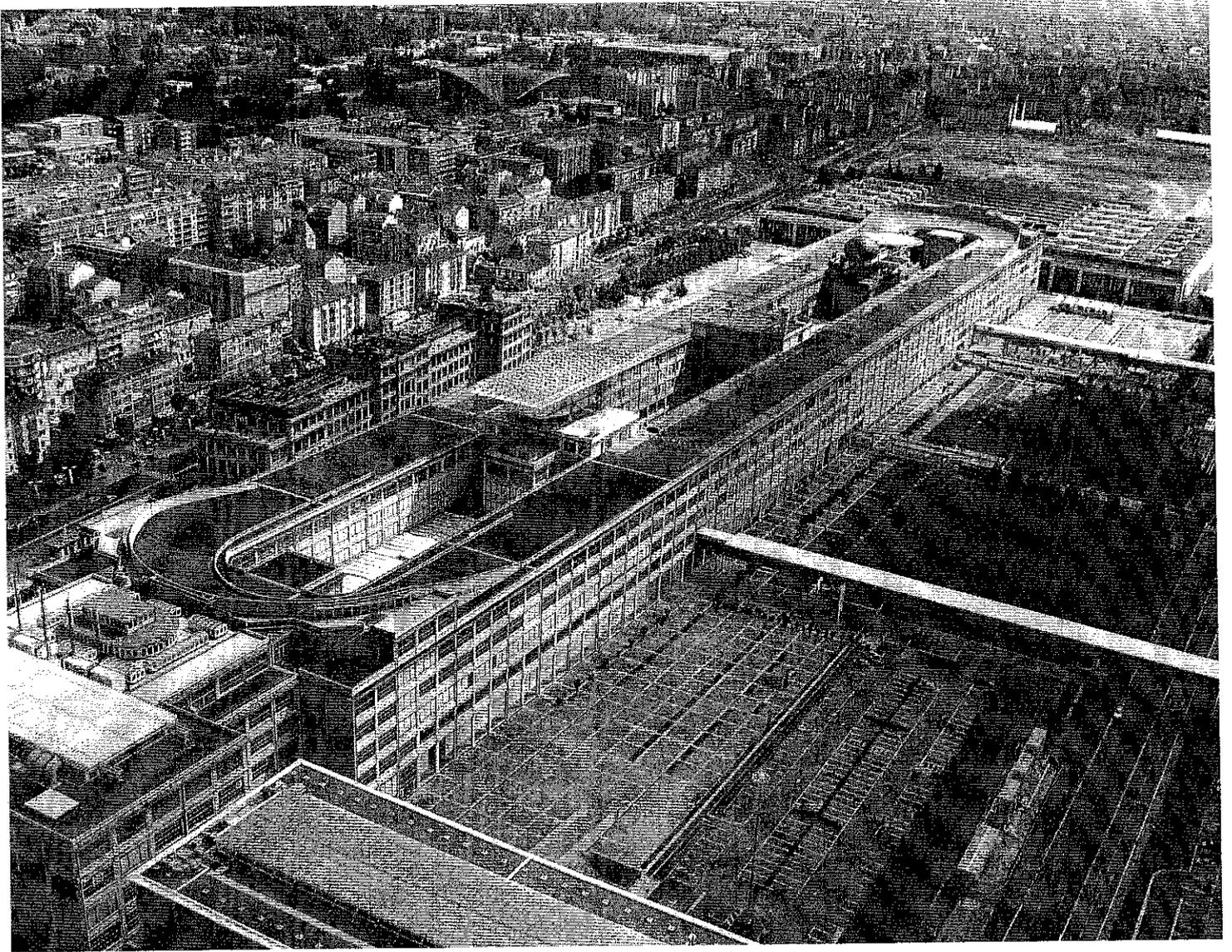
Antonio Neri

Allegato 1

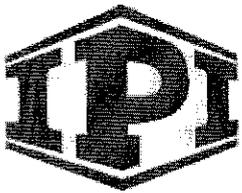
Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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



Lingotto - Torino



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2016

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nella Relazione sulla Gestione e nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016, 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 sostitute 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	31.12.2016	31.12.2015
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		30	126
	4	<u>30</u>	<u>126</u>
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	42.173	21.790
- Beni in locazione finanziaria	5	-	19.919
		<u>42.173</u>	<u>41.709</u>
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	69.213	69.673
- Beni in locazione finanziaria		-	-
		<u>69.213</u>	<u>69.673</u>
Altre attività non correnti			
Partecipazioni			
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	6	6
Titoli e crediti finanziari			
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti			
- Di cui v/parti correlate		-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	7	82	83
- Di cui v/parti correlate		-	-
		<u>88</u>	<u>89</u>
Attività per imposte anticipate	8	2.070	2.070
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		113.574	113.667
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	9	145.808	197.706
Attività classificate come detenute per la vendita			
-			
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			
- Crediti per lavori su commessa		11.342	11.911
- Crediti commerciali	10	3.205	3.385
- Di cui v/parti correlate		61	42
- Crediti vari e altre attività correnti	11	8.137	8.526
- Di cui v/parti correlate		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni			
-			
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti			
- Di cui v/parti correlate	12	1.304	1.302
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti			
- Di cui v/parti correlate	13	42.269	11.835
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		200.723	222.754
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		314.297	336.421

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETTO	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		83.425	40.679
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(32.579)	21641
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.559)	(8.854)
- Utili (perdite) del periodo		41485	(54.186)
quota di pertinenza dei terzi		0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		83.425	40.679
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		169.312	209.287
- Debiti finanziari	15	150.771	189.088
- Passività per locazioni finanziarie	15	18.541	20.199
- Altre passività finanziarie			
TFR e altri fondi relativi al personale	16	2.093	2.087
Fondo imposte differite	17	-	375
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	14.800	17.484
Debiti vari e altre passività non correnti	18	350	289
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		186.555	229.522
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		26.623	36.426
- Debiti finanziari	15	24.745	25.900
- Passività per locazioni finanziarie	15	1878	9.913
- Altre passività finanziarie	15	-	613
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		17.694	29.794
- Debiti commerciali	19	5.105	7.170
<i>Di cui v/parti correlate</i>		74	1629
- Debiti per imposte correnti			
- Debiti vari e altre passività correnti	20	12.589	22.624
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	8.095
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		44.317	66.220
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		230.872	295.742
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		314.297	336.421

PROSPETO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(Importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015	
Ricavi	22	44.466	39.482	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		67	16	
Altri proventi	23	705	1.147	
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
Totale ricavi e proventi operativi		145.161	40.609	
Acquisti di beni Immobili, materiali e servizi esterni	24	(23.982)	(13.050)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.282	2.797	
Costi del personale	25	(8.764)	(7.918)	
Altri costi operativi	26	(3.587)	(2.835)	
Accantonamento fondi	27	(899)	(3.632)	
Rilascio fondi	28	50	53	
Svalutazione Immobili				
Variazione delle rimanenze	29	(5.186)	(2.194)	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		56.083	1.033	
Ammortamenti	30	(2.055)	(1.870)	
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		-	-	
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	31	-	(43.671)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	
RISULTATO OPERATIVO		54.028	(44.508)	
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	
Proventi finanziari	32	715	110	
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-	
Oneri finanziari	33	(10.972)	(9.759)	
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		43.771	(54.157)	
Imposte sul reddito del periodo	34	(2.286)	(29)	
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		41.485	(54.186)	
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		41.485	(54.186)	
altre componenti del conto economico complessivo				
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	35	(34)	65	
Imposte su componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile(perdita) dell'esercizio				
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio				
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	35	2.329	2.357	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	(1034)	(532)	
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.261	1.890	
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		42.746	(52.296)	
UTILE (PERDITA) PER AZIONE *	37	0,51	-0,66	

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrappiù azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (Perdita) portato a nuovo	Altre riserve di conversione IPRIS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2014	71.372	13.616	14.274	19.795	(7.801)	(1.298)	(17.010)	(10.679)	82.269	-	-	82.269
Destinazione del risultato d'esercizio	-	(13.616)	(1.021)	(10.174)	7.801	-	17.010	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	10.706	-	-	-	-	-	-	-	10.706	-	-	10.706
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	65	(54.186)	1.825	(54.186)	-	-	(54.186)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	-	-	-	1.890	-	-	1.890
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	65	(54.186)	1.825	(52.296)	-	-	(52.296)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.253	9.621	-	(1.233)	(54.186)	(8.854)	40.679	-	-	40.679
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	-	(54.186)	-	54.186	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(34)	41.485	1.295	41.485	-	-	41.485
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	(34)	-	-	1.261	-	-	1.261
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(34)	41.485	1.295	42.746	-	-	42.746
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.253	9.621	(54.186)	(1.267)	41.485	(7.559)	83.423	-	-	83.423

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2016	31.12.2015
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		11.835	7.944
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		41.485	(54.186)
Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		87	24
Ammortamenti		2.055	1.870
Rilascio fondi, accantonamento fondi		849	
Effetto IAS 19			65
Svalutazioni immobili e partecipazioni		(10.695)	11
Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	36.1	6	(50)
Variazione imposte differite		(375)	(375)
Imposte pagate		(268)	(224)
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni			
Svalutazione credito Porta Vittoria			43.660
Variazioni del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	36.2	570	900
- Rimanenze nette	36.3	51.898	12.193
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	36.4	(11.771)	4.856
- Fondo imposte ed altri fondi	36.5	(2.684)	3.447
Totale		71.157	12.191
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni immateriali		(1.399)	(545)
- Immobilizzazioni materiali		(631)	(18)
- Beni in locazione finanziaria			
Disinvestimenti in:			
- Attività cedute:			
Realizzi attività detenute per la vendita			
Estinzione debito per compensazione cessione Porta Vittoria			
- Partecipazioni			27
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		67	
- Beni in locazione finanziaria			
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi			
Variazioni perimetro di consolidamento			
Totale		(1.963)	(536)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari	36.6	(2)	(1.302)
Assunzione nuovi finanziamenti		12.050	1.000
Rimborso dei finanziamenti		(50.808)	(18.168)
Aumento Capitale			10.706
Variazione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
Totale		(38.760)	(7.764)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		30.434	3.891
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		42.269	11.835

Gli oneri finanziari effettivamente pagati nel corso dell'esercizio non si discostano significativamente da quelli compresi nel risultato d'esercizio del presente rendiconto finanziario.

PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente "il Gruppo IPI" o "il Gruppo") è un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti a lungo termine, in aree da sviluppo e dinamico, nonché società di servizi e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori

Una parte importante dell'attività è ancora rappresentata dall'acquisto e vendita di immobili e aree da sviluppo con un ciclo operativo non sempre coincidente con l'anno solare, in 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 31.12.2016 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 1 marzo 2017.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 77.626.556 azioni IPI S.p.A. pari al 94,576% 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 di ogni anno. I bilanci delle società controllate sono redatti, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

Il bilancio consolidato 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 Gruppo IPI ha adottato:

- 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 trading immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

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

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

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

- il prospetto dei movimenti di patrimonio netto.

Il bilancio consolidato è stato redatto in base al principio del costo storico, tranne che per quelle voci di bilancio per le quali i principi contabili di riferimento richiedono diverso trattamento (es. strumenti derivati al fair value).

2.2 Criteri di redazione

Principi contabili ed emendamenti sono stati adottati dal Gruppo dal 1° gennaio 2016:

Non ci sono modifiche nei principi contabili e criteri di valutazione adottati per il bilancio dell'esercizio 2016 rispetto a quelli adottati per il bilancio dell'esercizio precedente

Nuovi documenti con efficacia negli anni successivi ma non adottati in via anticipata dalla società :

Di seguito sono indicati i nuovi principi o modifiche ai principi, applicabili per gli esercizi che hanno inizio dopo il 1° gennaio 2016 e la cui applicazione anticipata è consentita. Tuttavia, il Gruppo ha deciso di non adottarli anticipatamente per la preparazione del presente bilancio consolidato.

IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti

L'IFRS 15 introduce un unico modello generale per stabilire se, quando e in quale misura rilevare i ricavi. Il principio sostituisce i criteri di rilevazione dei ricavi dello IAS 18 Ricavi, dello IAS 11 Lavori su ordinazione e dell'IFRIC 13 Programmi di fidelizzazione della clientela.

L'IFRS 15 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2018. L'adozione anticipata è consentita.

L'impatto dell'adozione del tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi.

IFRS 9 Strumenti finanziaria

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

L'IFRS 9 si applica a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2018 o in data successiva. L'adozione anticipata è consentita.

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.

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.

L'impatto dell'adozione del tale principio sulla Società è attualmente oggetto di analisi.

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 – dati di input diversi da prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- ..Livello 3 – dati di input non basati su dati di mercato osservabili.

In bilancio le valutazioni del fair value sono classificabili nel livello 2 e 3 e riguardano principalmente l'informativa legata al valore di mercato degli immobili in portafoglio (tipo 2 e 3) e la determinazione del fair value degli strumenti derivati di copertura (tipo 2).

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 interno 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. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima del fair value della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

Per quanto riguarda gli strumenti derivati, la determinazione del fair value viene effettuata tramite le quotazioni Bloomberg, che si basano su un prezzo di mercato quotato, ove disponibile.

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 2016 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%	
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Ipi Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	300	100%	
Manzoni 44 S.r.l.	Via Vallengio 41 – Torino	119	100%	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100%	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	410	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 - Torino	500		100%
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/59 - Torino	67		100%
Torino Uno 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%	

Tutti i saldi e le transazioni infragrupo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati. Nell'anno è stata incorporata Montenapo 15 Srl in IPI S.p.A e costituita Progetto 1002 S.r.l.

2.4 Valutazioni discrezionali e stime contabili significative

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, ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

2.5 Sintesi dei principali criteri contabili

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

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

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

Software e licenze

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

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 una partecipazione a controllo congiunto (joint venture).

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

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

Perdita di valore delle attività

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

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

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

gruppi di attività, la verifica per riduzione di valore riguarda l'unità o il gruppo di unità cui l'avviamento è stato allocato.

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

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

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

Attività finanziarie

Le attività finanziarie sono inizialmente rilevate al fair value – maggiorato degli oneri accessori all'acquisto – normalmente coincidente con il valore del corrispettivo pagato. Successivamente all'iscrizione iniziale, le attività finanziarie sono valutate in relazione alla loro destinazione funzionale.

Finanziamenti attivi e crediti finanziari

I finanziamenti e crediti sono attività finanziarie non derivate con pagamenti fissi o determinabili, che non sono quotati su un mercato attivo. Tali attività sono rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, usando il metodo del tasso di sconto effettivo. Gli utili e le perdite sono iscritti a

conto economico quando i finanziamenti e i crediti sono contabilmente eliminati o al manifestarsi di perdite di valore, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Rimanenze

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

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

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

Crediti commerciali e altri crediti

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Ai fini del rendiconto finanziario consolidato, le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono rappresentate dalle disponibilità liquide come definite sopra. Sono iscritte al fair value, generalmente coincidente con il valore nominale.

Finanziamenti

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

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

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

Cancellazione di attività e passività finanziarie

Attività finanziarie

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

Perdite di valore di attività finanziarie

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

Attività valutate secondo il criterio del costo ammortizzato

Se esiste un'indicazione oggettiva che un finanziamento o credito iscritti al costo ammortizzato ha subito una perdita di valore, l'importo della perdita è misurato come la differenza fra il valore contabile dell'attività e il valore attuale dei flussi finanziari futuri stimati (escludendo perdite di

credito future non ancora sostenute) scontato al tasso di interesse effettivo originale dell'attività finanziaria (ossia il tasso di interesse effettivo calcolato alla data di rilevazione iniziale). Il valore contabile dell'attività verrà ridotto sia direttamente, sia mediante l'utilizzo di un fondo accantonamento. L'importo della perdita verrà rilevato a conto economico.

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Vendita di beni

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

Prestazione di servizi

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

Interessi

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

Oneri finanziari

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

Imposte sul reddito

Imposte correnti

Le imposte correnti attive e passive per l'esercizio corrente e precedenti sono valutate per l'importo che ci si attende di recuperare o corrispondere alle autorità fiscali. Le aliquote e la normativa fiscale utilizzate per calcolare l'importo sono quelle 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 tassabili, ad eccezione:

- di quando le imposte differite passive derivino dalla rilevazione iniziale dell'avviamento o di un'attività o passività in una transazione che non è una aggregazione aziendale e che, al tempo della transazione stessa, non comporti effetti né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati a fini fiscali;

- con riferimento a differenze temporanee tassabili associate a partecipazioni in controllate, collegate e joint venture, nel caso in cui il rigiro delle differenze temporanee può essere controllato ed è probabile che esso non si verifichi nel futuro prevedibile.

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

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

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

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

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

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

Imposta sul valore aggiunto

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

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

□ Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato come copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata negli Altri utili/(perdite) complessivi. L'utile o la perdita cumulati sono stornati dagli Altri utili/(perdite) complessivi e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il

correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico immediatamente. Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti negli Altri utili/(perdite) complessivi, sono rilevati a conto economico in correlazione con la rilevazione degli effetti economici dell'operazione coperta. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi negli Altri utili/(perdite) complessivi sono rilevati immediatamente a conto economico.

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

3. STAGIONALITA'

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

4. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.16
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	2.112	-	-	-	-	2.112
Altre	498	57	-	-	-	555
Valore lordo attività immateriali	3.731	57	-	-	-	3.788
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(2.112)	-	-	-	-	(2.112)
Altre	(372)	-	-	-	(153)	(525)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.605)	-	-	-	(153)	(3.758)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	-	-	-	-	-	-
Altre	126	57	-	-	(153)	30
Valore netto attività immateriali	126	57	-	-	(153)	30

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

Gli incrementi riguardano implementazioni nei software per la gestione delle diverse attività.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortam.	31.12.16
Terreni	7.719	-	-	8.107	-	15.826
Fabbricati	13.735	-	-	14.360	-	28.095
Migliorie su fabbricati	243	-	-	-	-	243
Impianti e macchinari	1.352	165	-	-	-	1.517
Arredi Hotel	1.056	-	-	-	-	1.056
Attrezzature	490	-	-	-	-	490
Altri beni	6.164	1.110	-	-	-	7.274
Valore lordo attività materiali	30.759	1.275	-	22.467	-	54.501
Fabbricati	(2.420)	-	-	(2.548)	(468)	(5.436)
Migliorie su fabbricati	(243)	-	-	-	-	(243)
Impianti e macchinari	(530)	-	-	-	(16)	(546)
Arredi Hotel	(1.056)	-	-	-	-	(1.056)
Attrezzature	(463)	-	-	-	-	(463)
Altri beni	(4.258)	-	-	-	(327)	(4.585)
Fondo amm.to attività materiali	(8.970)	-	-	(2.548)	(811)	(12.329)
Terreni	7.719	-	-	8.107	-	15.826
Fabbricati	11.315	-	-	11.812	(468)	22.659
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	823	165	-	-	(16)	972
Arredi Hotel	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	27	-	-	-	-	27
Altri beni	1.906	1.110	-	-	(327)	2.689
Valore netto attività materiali	21.790	1.275	-	19.919	(811)	42.173

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 (esercitato riscatto nell'esercizio) 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:

Dettaglio dei terreni e fabbricati inclusi nella tabella precedente

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.16
Albergo (Lingotto Tech)	5.769					5.769
Albergo (Lingotto)				8.107		8.107
Parcheggi	1.268					1.268
Uffici a utilizzo gruppo	637					637
Magazzini a utilizzo gruppo	45					45
Totale terreni	7.719	-	-	8.107	-	15.826
Albergo (Lingotto Tech)	8.543				(151)	8.392
Albergo (Lingotto)				11.812	(236)	11.576
Parcheggi	1.794				(61)	1.733
Uffici a utilizzo gruppo	910				(19)	891
Magazzini a utilizzo gruppo	68				(1)	67
Totale fabbricati (valore netto contab)	11.315	-	-	11.812	(468)	22.659
Albergo (Lingotto Tech)	14.312				(151)	14.161
Albergo (Lingotto)				19.919	(236)	19.683
Parcheggi	3.062				(61)	3.001
Uffici a utilizzo gruppo	1.546				(19)	1.527
Magazzini a utilizzo gruppo	113				(1)	112
Totale terreni e fabbricati	19.034	-	-	19.919	(468)	38.485

Il valore degli immobili è stato oggetto di valutazione interna ed esterna aggiornata al 31 dicembre 2016 che ha confermato la congruità del valore iscritto a bilancio. Si rimanda al paragrafo 10 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

5.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.16
Terreni	8.107			(8.107)		-
Fabbricati	14.360			(14.360)		-
Valore lordo attività materiali	22.467	-	-	(22.467)	-	-
Fabbricati	(2.548)			2.548		-
Fondo amm.to attività materiali	(2.548)	-	-	2.548	-	-
Terreni	8.107			(8.107)		-
Fabbricati	11.812			(11.812)		-
Valore netto attività materiali	19.919	-	-	(19.919)	-	-

L'immobile è stato riscattato a fin giugno e riclassificato tra gli immobili di proprietà

5.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	31.12.16
Terreni	28.573					28.573
Fabbricati	51.140	631				51.771
Valore lordo attività materiali	79.713	-	-	-	-	80.344
Fabbricati	(10.039)				(1.091)	(11.130)
Fondo amm.to attività materiali	(10.039)	-	-	-	(1.091)	(11.130)
Terreni	28.573					28.573
Fabbricati	41.100	631			(1.091)	40.640
Valore netto attività materiali	69.673	631	-	-	(1.091)	69.213

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Risdassifiche	Ammortamen	31.12.16
uffici uso terzi	27.572	-	-	-	-	27.572
magazzini uso terzi	349	631	-	-	-	980
Totale terreni	27.921	631	-	-	-	28.552
uffici uso terzi	41.188	-	-	-	(1.080)	40.108
magazzini uso terzi	564	-	-	-	(11)	553
Totale fabbricati (valore netto contab	41.752	-	-	-	(1.091)	40.661
uffici uso terzi	68.760	-	-	-	(1.080)	67.680
magazzini uso terzi	913	631	-	-	(11)	1.533
Totale terreni e fabbricati	69.673	631	-	-	(1.091)	69.213

Sono gli uffici del complesso Lingotto in Torino.

Il fair value del complesso "Lingotto" che include i parcheggi, gli uffici e magazzini utilizzati dal Gruppo (iscritti alla voce "immobili, impianti e macchinari di proprietà vedi nota 5.1), nonché gli uffici e magazzini a utilizzo terzi (iscritti alla voce "investimenti immobiliari- immobili di proprietà) risultante dalla valutazione esterna aggiornata al 31 dicembre 2016 è risultato superiore al valore di bilancio di tali unità immobiliari. Si rimanda al paragrafo 10 per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del fair value.

Si segnala che tutti gli immobili di proprietà sopra descritti sono stati costituiti in garanzia ipotecaria del mutuo quindicennale di originari 100 milioni accordato dal Banco Popolare e del mutuo decennale, sottoscritto nell'esercizio, di 12 milioni accordato dalla Banca Popolare di Milano. Al 31.12.2016 il valore residuo di tali debiti è pari a 88 milioni di euro (al 31.12.2015 78 milioni).

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in altre società

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.16
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	-	-	-	-	-
Consorzio Parco Industriale di Villastellone	-	-	-	-	-
Totale partecipazioni in società collegate	-	-	-	-	-
(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi		Decrementi	31.12.16
Consorzio Sirio	-	-	-	-	-
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	-	-	-	6

Le 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)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi cauzionali	82	83	(1)
Totale crediti vari non correnti	82	83	(1)

8. ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE

Sono state rilevate nel 2012 e confermate nel 2016 le imposte anticipate su parte delle perdite fiscali pregresse calcolate entro il limite degli imponibili futuri prevedibili a oggi. In via prudenziale non sono rilevate attività per imposte anticipate relative a differenze temporanee deducibili pari a circa 25,7 milioni e perdite pregresse pari a circa 39 milioni di euro.

9. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Materie di consumo	80	74	6
Immobili	145.728	197.632	(51.904)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	145.808	197.706	(51.898)

Le variazioni del 2016 sono state date dalla vendita dell'immobile a Milano in via Montenapoleone e dell'acquisto di Palazzo 900 e di 5 appartamenti a Torino, e alla svalutazioni di alcuni immobili operate per adeguarli al valore di mercato.

Di seguito l'elenco degli immobili con la superficie e distribuzione nel territorio :

31.12.2016			31.12.2015		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq	Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282	Milano	C.so Magenta 81 - 83	2.282
Milano	via Manzoni 44	2.666	Milano	via Manzoni 44	2.666
Bologna	via Darwin	20.669	Milano	via Montenapoleone 15	1.500
Firenze	via Campo fiore	4.800	Bologna	via Darwin	20.669
Padova	via Uruguay	5.800	Firenze	via Campo fiore	6.300
Venezia Marghera	via Brunacci	10.400	Padova	via Uruguay	5.800
Marentino (TO)	str. Prov. Anzezeno Marentino	12.200	Venezia Marghera	via Brunacci	10.400
Pavia	ex Snta	28.600	Marentino (TO)	str. Prov. Anzezeno Marentino	7.930
Villastellone (TO)	via Savona	41.000	Pavia	ex Snta	28.640
Genova	via P.Chiesa	3.600	Villastellone (TO)	via Savona	53.440
Torino	via Pianezza	10.400	Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Lagrange	406	Torino	via Pianezza	10.400
Torino	Palazzo 900	7.500	Torino	via Pr. Amedeo 12	70
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70	Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Brece	4.150	Napoli	via Brece	4.150

Il fair value dei suddetti immobili, è calcolato da esperti valutatori interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, ed è valutato annualmente.

La valutazione al *fair value less cost to sell*, pari a 314 milioni di euro al 31 dicembre 2016, è stata classificata come di Livello 3 sulla base dei parametri utilizzati nelle tecniche di valutazione applicate.

La tecnica di valutazione utilizzata per valutare il fair value, varia a seconda dello stato dell'immobile da valutare. Si possono a tal fine identificare tre categorie principali:

1. Immobili a reddito per i quali il modello valutativo considera il valore attuale dei flussi finanziari netti derivanti dall'immobile, includendo stime sul rinnovo dei contratti di affitto in essere, dei periodi di non occupazione e dei costi non a carico dei locatari e la vendita a fine periodo.
2. Immobili a reddito con canoni di locazione per i quali il metodo valutativo riflette una capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato.
3. Immobili e aree da sviluppo o trasformazione per le quali il modello valutativo considera dei flussi finanziari netti derivanti dalle ipotesi di sviluppo relative all'immobile/area oggetto di valutazione, come previsto dalle specifiche disposizioni dei relativi piani regolatori, includendo le stime dei costi di realizzo dell'opera e dei tempi di esecuzione secondo le ipotesi fatte e sui relativi ricavi.

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 del capitale e che prende in considerazione il tasso di rendimento in assenza di rischio (BTP), il rischio di settore, il rischio

urbanistico il rapporto tra mezzi propri e capitale di debito e il livello di tassazione degli interessi (spread).

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).

Gli immobili di Padova e Venezia 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 2016			31 dicembre 2015		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	14.440	13.098	1.342	15.725	14.108	1.617
Leasing immobile Padova	7.736	7.017	719	8.583	7.558	1.025
Leasing casse parcheggi	99	91	8	-	-	-
Totale	22.275	20.206	2.069	24.308	21.666	2.642
Ratei		213	213		230	230
Totale debiti		20.419	2.282		21.896	2.872
Passività non correnti		18.541			20.115	
Passività correnti		1.878			1.781	
Totale debiti		20.419			21.896	
Entro 1 anno	2.289	1.665	624	2.366	1.551	815
Tra 1 e 5 anni	19.986	18.541	1.445	21.942	20.115	1.827
Oltre 5 anni						
Totale	22.275	20.206	2.069	24.308	21.666	2.642

Alla data del 31.12.2016 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: Firenze, Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Si sono svalutati alcuni immobili per un totale di 10,7 milioni.

Si segnala che tra le rimanenze di magazzino sono presenti immobili per un valore di circa 135 milioni di euro la cui vendita, al fine di ottenere una loro migliore valorizzazione, avverrà presumibilmente oltre i dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

10. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti verso clienti terzi	4.558	4.765	(207)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.414)	(1.380)	(34)
Totale crediti verso terzi	3.144	3.385	(241)
Crediti verso clienti correlate	61	-	61
Totale crediti verso correlate	61	-	61
Totale crediti commerciali	3.205	3.385	(180)

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)	31.12.16	31.12.15
Saldo inizio esercizio	1.380	1.355
Accantonamenti	36	132
Utilizzi nell'esercizio	(2)	(107)
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	1.414	1.380

10.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Totale crediti a scadere	1.354	1.244	110
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	756	815	(59)
Scaduti da 60 a 90 giorni	321	346	(25)
Scaduti da 90 a 120 giorni	217	234	(17)
Scaduti da oltre 120 giorni	1.971	2.126	(155)
Totale crediti scaduti	3.265	3.521	(256)
Totale crediti commerciali verso terzi	4.619	4.765	(146)

11. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	954	1.509	(555)
IVA	1.127	425	702
Crediti vs. Agenzia Entrate	5.041	5.385	(344)
Crediti IRPEF su IFR	16	41	(25)
Altri crediti vs erario	411	174	237
Totale crediti tributari	7.549	7.534	15
Istituti previdenziali	22	26	(4)
Anticipi a fornitori	98	31	67
Altri	162	124	38
Totale crediti diversi	282	181	101
Totale ratei e risconti attivi	306	811	(505)
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.137	8.526	(389)

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.

12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Riclassifica	Svalutazione	31.12.16
IntesaSanpaolo (liquidità pignorata)	1.302	2	-			1.304
Totale crediti finanziari correnti	1.302	2	-		-	1.304

La variazione è relativa alla liquidità pignorata di un saldo di conto corrente bancario da parte di un terzo nell'ambito di un contenzioso con la società, contenzioso tuttora pendente e con l'esecuzione mobiliare sospesa dal giudice competente

13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi bancari e postali	42.213	11.770	30.443
Denaro e valori in cassa	56	65	(9)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	42.269	11.835	30.434

L'incremento deriva dai flussi generati dall'attività ordinaria e dalle vendite al netto degli impieghi e rimborsi dei finanziamenti.

I depositi bancari a breve sono remunerati al 2% e a tassi variabili.

14. PATRIMONIO NETTO

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

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Utile (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve riserva di conversione (79,5)	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Riserva di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2014	71.272	13.616	14.274	19.795	(7.801)	(1.298)	(17.010)	(10.679)	82.269	-	-	82.269
Destinazione del risultato d'esercizio	-	(13.616)	(1.023)	(10.174)	7.801	-	17.010	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	10.706	-	-	-	-	-	-	-	10.706	-	-	10.706
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	65	(54.186)	1.825	(54.186)	-	-	(54.186)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	65	-	1.825	1.890	-	-	1.890
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	65	(54.186)	1.825	(52.296)	-	-	(52.296)
Saldo al 31 dicembre 2015	82.078	-	13.253	9.621	-	(1.233)	(54.186)	(8.854)	40.679	-	-	40.679
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	-	(54.186)	-	54.186	-	-	-	-	-
Distribuzione Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Destinazione Altre riserve a Riserva legale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento di capitale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(34)	41.485	1.295	41.485	-	-	41.485
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	-	(34)	-	1.295	1.261	-	-	1.261
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	-	(34)	41.485	1.295	42.746	-	-	42.746
Saldo al 31 dicembre 2016	82.078	-	13.253	9.621	(84.186)	(1.267)	41.485	(7.559)	83.425	-	-	83.425

CAPITALE SOCIALE

(valori in euro)	2016	2015
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

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

RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI

E' stata tutta utilizzata per la copertura delle perdite

RISERVA LEGALE

E' Riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

ALTRE RISERVE

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

E' diminuita in seguito alla decisione di copertura delle perdite.

UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO

Le perdite sono state riportate a nuovo

RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

Raccogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati in accordo con quanto previsto dallo IAS 39.

14.1 RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2016

	Quota IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre ris. e utili a nuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016	82.078	(49.929)	35.556	67.705
Risultati di es. delle imprese consolid.			(14.115)	(14.115)
Capitali e ris. delle imprese consolidate		66.113		66.113
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(54.766)		(54.766)
Rettifiche di consolidamento:				
- aumenti di capitale nelle imprese partecipate		(8.650)		(8.650)
- svalutazione partecipazioni		(3.059)	18.699	15.640
- adeguamento principi contabili IFRS		8.456	1.345	9.801
- variazioni OCI		1.697		1.697
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2016	82.078	(40.138)	41.485	83.425

15. PASSIVITA' FINANZIARIE**15.1 Debiti finanziari non correnti**

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	1.495		(103)	(212)	1.180
Banco Popolare pool (scad. 30/11/2025)	76.209			(7.808)	68.401
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2026)	23.752			(2.113)	21.639
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	31.692		(31.692)		
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	8.034			(580)	7.454
Cassa di Risparmio di BRA (scadenza 30/06/2018)	159			(105)	54
Banca Popolare di Milano	805			(198)	607
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	-	5.000	(107)	(446)	4.447
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	-	7.000	(149)	(623)	6.228
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	5.869			(637)	5.232
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	19.719		(943)	(1.819)	16.957
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2018)	1.585			(868)	717
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2022)	10.300			(500)	9.800
Unicredit (scad. 31/12/2019)	480			(160)	320
Strumenti derivati Banco Popolare	-	221			221
Strumenti derivati Banca Intermobiliare	1.951		(1.951)		-
Strumenti derivati Banco Popolare	7.038	476			7.514
Totale debiti finanziari non correnti	189.088	12.697	(34.945)	(16.069)	150.771

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

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

Il mutuo di 30 milioni di euro del Banco Popolare (già Credito Bergamasco) è rimborsabile in 15 anni (scadenza 31.12.2026) con in garanzia l'immobile di Bologna, è stato anch'esso nel 2015 oggetto di moratoria nel rimborso della quota capitale fino a settembre 2016.

Il prestito obbligazionario 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 feduzione bancaria il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.lpi-spa.com). Nel corso del 2016 IPI ha acquistato 10 quote per un nominale di un milione di euro e il 10 aprile 2017 provvederà alla restituzione della prima trince pari al 10%.

Gli strumenti derivati, utilizzati per la copertura delle oscillazioni dei tassi d'interesse sono:

- un collar, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Banco Popolare, con data iniziale 31.08.2011 e data finale 30.11.2025. Il cap è Euribor 3 mesi al 5% e il floor è Euribor 3 mesi al 2,43%. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2016 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 7.514 migliaia di euro e comprende la quota inefficace della copertura, contabilizzata negli oneri finanziari e pari a circa 87 mila euro. 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";
- E' stato liquidato un IRS con Banca Intermobiliare per un costo totale di 2.345 migliaia di euro.
- Acceso un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del mutuo in essere con Credito Bergamasco, con data iniziale 30.09.2011 e data finale 31.12.2025. Il tasso è pari a 0,34 da confrontarsi con l'Euribor a tre mesi. Le date di scadenza sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2016 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 221 migliaia di euro. La quota efficace è contabilizzata tra le altre componenti di conto economico complessivo e trova rappresentazione all'interno del patrimonio netto in una specifica riserva intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa".

15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Compensazioni	Ridass.	31.12.16
Banco Popolare (scad. 30/11/2025)	1.963		(1.765)		7.808	8.006
Unicredit (scad.31/12/2019)	160		(160)		160	160
Unicredit	461		(365)			96
Banca Popolare di Milano	195		(195)		198	198
Banca Popolare di Milano	-	50				50
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	-				446	446
Banca Popolare di Milano (scadenza 31/12/2020)	-				623	623
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	339				1.819	2.158
Banco Popolare	1.872		(1.872)			
Banca Popolare di Sondrio a revoca	7.886		(167)			7.719
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	291		(201)		637	727
Banco Popolare ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2026)	455		(403)		2.113	2.165
Veneto Banca (scadenza 31/03/2021)	2.625		(2.625)			-
Veneto Banca (scadenza 31/03/2027)	282		(282)		580	580
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	224		(224)		212	212
Intesa San Paolo (scad.31/12/2018)	600		(468)		868	1.000
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	300		(300)		500	500
Banca delle Marche (scad. 31/12/2015)	1.291		(1.291)			-
Monte Paschi di Siena (scad. 30/09/2015)	292		(292)			-
Cassa di Risparmio di Ba Mutuo (scad. 30/06/2018)	100		(100)		105	105
Banca Intermobiliare (apertura credito)	6.564		(6.564)			-
Totale debiti finanziari correnti	25.900	50	(17.274)	-	16.069	24.745

I finanziamenti Intesa San Paolo gravano sugli immobili di Pavia e alcune unità immobiliari in Milano, Corso Magenta (in precedenza sull'immobile in Villastellone) con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2018.

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.

Per le linee di Banca Marche e Banca Intermobiliare oltre ad essere state estinte non si è chiesto il rinnovo.

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 in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova) e alla Lingotto Parking S.r.l.:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Finanziamento immobile (leasing) Venezia	13.098			(1.053)	12.045
Finanziamento immobile (leasing) Padova	7.017			(564)	6.453
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggio	84			(41)	43
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	20.199	-	-	(1.658)	18.541

15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.16
Finanziamento immobile (leasing) Venezia	1.159		(1.020)	1.053	1.192
Finanziamento immobile (leasing) Padova	621		(546)	564	639
Finanziamento immobile (leasing) Hotel NH Lingotto	8.081		(8.081)		-
Finanziamento Casse (leasing) Parcheggi	52		(46)	41	47
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	9.913	-	(9.693)	1.658	1.878

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alle note 10 e 5.2.

15.5 Altre passività finanziarie correnti

Voce che si è chiusa nell'anno con un importo inferiore. La voce si riferiva ad un debito che è stato oggetto di pignoramento presso terzi (IPI), da parte dell'Agenzia delle Entrate.

15.6 Posizione finanziaria netta consolidata

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2016	31.12.2015
A.	Cassa	56	65
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/ c bancari e postali	42.213	11.770
	- di cui v/ parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	42.269	11.835
E.	Crediti finanziari correnti	1.304	1.302
	- di cui v/ terzi	1.304	1.302
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ collegate		
F.	Debiti bancari correnti	(7.865)	(19.012)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(18.758)	(16.801)
H.	Altri debiti finanziari correnti	-	(613)
	- di cui v/ parti correlate		
	- di cui v/ altri		(613)
	- di cui v/ banche per finanziamenti		
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.623)	(36.426)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	16.950	(23.289)
K.	Debiti bancari non correnti	(150.771)	(189.088)
L.	Crediti finanziari non correnti		
M.	Altri debiti non correnti	(18.541)	(20.199)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(169.312)	(209.287)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(152.362)	(232.576)

La posizione finanziaria netta è negativa di 152,4 milioni di euro nel 2016 rispetto ai 232,6 milioni di euro del 2015. La variazione è da imputare in prevalenza agli effetti della vendita dell'immobile a Milano in via Montenapoleone.

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 2017 saranno da rimborsare 25 milioni di euro di rate di mutui e finanziamenti oltre a investimenti per 16 milioni di euro.

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 62% a fine 2016 (61% al 2015) è un indice sostenibile.

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

Il trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.15	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	Proventizz.	31.12.16
TFR	1.791	97	2	(11)	(32)	(18)	-	1.829
Totale fondo TFR	1.791	97	2	(11)	(32)	(18)	-	1.829
Fondo premi fedeltà	113	2	-	(2)	-	(23)	-	90
Fondo premi anzianità	183	6	-	4	(20)	-	1	174
Totale altri fondi relativi al personale	296	8	-	2	(20)	(23)	1	264
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.087	105	2	(9)	(52)	(41)	1	2.093

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 2014 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2014 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	10,82%	5,28%
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 31.12.2016)	0,64%	1,41%
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 TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto a quanto accantonato in azienda, e non al TFR 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 31.12.2016 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 31.12.2016, 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 A, 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	Altri fondi	Totale 31.12.16
Costo	97	2	99
Oneri finanziari	2	-	2
Utili/perdite attuariali	(11)	-	(11)
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	88	2	90

17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

Il Fondo imposte differite è stato utilizzato completamente nell'esercizio.

17.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.15	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.16	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Cause legali	189	680	-	(46)	-	823	823	-
Cause con dipendenti dimessi	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi rischi dipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per 231	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	17.295	182	(3.500)	-	-	13.977	13.977	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	17.484	862	(3.500)	(46)	-	14.800	14.800	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	17.484	862	(3.500)	(46)	-	14.800	14.800	-

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.

Nell'esercizio gli incrementi più significativi riguardano 180 mila euro e 500 mila euro per i contenziosi in corso.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.977 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 182 migliaia all'accantonamento per l'accertamento IMU su alcuni immobili

L'utilizzo dei 3,5 milioni deriva dal fatto che la società (Montenapo 15 S.r.l. incorporata in IPI S.p.A.) ha prestato acquiescenza all'atto di accertamento notificato in data 29 marzo 2016 con conseguente utilizzo del fondo per la parte accantonata nel 2015. Si veda commento al contenzioso tributario nella Relazione sulla Gestione.

18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Depositi cauzionali	350	289	61
Totale debiti vari e altre passività non correnti	350	289	61

19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	5.031	5.558	(527)
<i>Debiti verso parti correlate</i>	<i>74</i>	<i>1.612</i>	<i>(1.538)</i>
Totale debiti commerciali	5.105	7.170	(2.065)

L'aumento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti. Il decremento verso le parti correlate è in prevalenza relativo al Consorzio Lingotto.

20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	261	213	48
Irap	2.480	-	2.480
debiti accertamento fiscale contestato	2.126	2.967	(841)
Altre imposte	3.775	2.592	1.183
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	8.642	5.772	2.870
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	421	407	14
Debiti vari verso dipendenti	561	442	119
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Debiti vari verso amministratori	-	-	-
Caparre acquisto immobili	-	5.000	(5.000)
Incentivi all'esodo	693	296	397
Debiti vari terzi	1.834	1.639	195
Debiti vari parti correlate	-	8.095	(8.095)
Totale debiti diversi	3.125	15.509	(12.384)
Ratei e risconti passivi	401	936	(535)
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.589	22.624	(10.035)

Il debito verso parti correlate era verso la controllante Mi.Mo.Se. S.p.A. per la cessione a suo tempo del preliminare di acquisto dell'immobile in Milano via Montenapoleone. Il debito è stato rimborsato nell'esercizio.

La caparra si riferisce al preliminare di Via Montenapoleone. Tali poste si sono azzerate in seguito alla vendita dell'immobile avvenuta nel primo trimestre 2016.

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 2016 ed al 31 dicembre 2015. 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 2016 (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Livello 2
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16	31.12.16
ATTIVITA'					
Crediti finanziari					
Crediti commerciali	3.205		3.205		3.205
Altri crediti (*)	342		342		342
Disponibilità liquide	42.269		42.269		42.269
Totale attività finanziarie	45.816	0	45.816	0	45.816
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		195.935	26.623	169.312	195.935
Debiti commerciali		5.405	5.405		5.405
Altri debiti (*)		2.184	1.834	350	2.184
Totale passività finanziarie	0	203.524	33.862	169.662	203.524

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

31 dicembre 2015 (migliaia di euro)	Classificazione		Valore contabile		Livello 2
	Crediti e finanziamenti	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value
	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15
ATTIVITA'					
Crediti finanziari					
Crediti commerciali	3.385		3.385		3.385
Altri crediti (*)	238		155	83	238
Disponibilità liquide	11.835		11.835		11.835
Totale attività finanziarie	15.458	0	15.375	83	15.458
PASSIVITA'					
Debiti finanziari		245.713	36.426	209.287	245.713
Debiti commerciali		7.170	7.170		7.170
Altri debiti (*)		7.037	6.935	102	7.037
Totale passività finanziarie	0	259.920	50.531	209.389	259.920

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

Non è stato esposto il fair value delle attività e passività finanziarie a breve, quali i crediti e debiti commerciali, in quanto il valore contabile approssima in maniera ragionevole il fair value.

22. RICAVI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Vendite immobili	118.000	10.795	107.205
Canoni di locazione	9.914	12.246	(2.332)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	907	1.025	(118)
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.280	1.961	319
Prestazioni alberghiere	12.159	11.803	356
Recupero spese	1.196	1.632	(436)
Totale ricavi	144.456	39.462	104.994

23. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Proventi diversi	705	1.147	(442)
Totale altri proventi	705	1.147	(442)

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Spese societarie e di gestione	285	596	(311)
Spese consorzio	1.816	2.090	(274)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	3.476	2.802	674
Materie di consumo	1.023	887	136
Prestazioni servizi Hotels	1.891	1.717	174
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	466	290	176
Spese condominiali	140	637	(497)
Utenze e altre spese	1.284	1.134	150
Manutenzioni	809	649	160
Canoni concessione parcheggi pubblici	555	555	-
Pubblicità e promozione	472	651	(179)
Noleggi	192	119	73
Assicurazioni	223	280	(57)
Commissioni bancarie	299	446	(147)
Locazioni passive	119	135	(16)
Prestazioni sistemiche	82	62	20
Acquisto immobili	10.850	-	10.850
Totale acquisti e servizi esterni	23.982	13.050	10.932

La voce spese societarie e di gestione comprende i compensi agli organi sociali, il trattamento buoni pasto, le penali e le altre spese di funzionamento.

25. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Stipendi	6.500	5.819	681
Oneri sodali	1.861	1.807	54
Quota TFR e altri fondi del personale	293	234	59
Altri costi del personale	55	15	40
lavoro Interinale	55	43	12
Totale costi del personale	8.764	7.918	846

La voce accoglie euro 300 migliaia (invariata rispetto al 2014) per compensi ad amministratori con cariche operative.

Il numero medio dei dipendenti distinti per categoria è stato:

	2016	2015	Variazione
Dirigenti	7,10	7,00	0
Impiegati/Quadri	95,20	95,20	-
Operai	42,80	42,20	1
Totale	145,10	144,40	1

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
IMU	1.917	2.007	(90)
Imposte di registro	164	266	(102)
Altre imposte indirette	381	307	74
Multe e penalità	64	63	1
Oneri e sanzioni	936	63	873
Oneri diversi di gestione	125	129	(4)
Totale altri costi operativi	3.587	2.835	752

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Accantonamento per rischi fiscali Iva Montenapo 15	-	3.500	(3.500)
Accantonamento cuse legali	863	-	863
Accantonamento fondo svalutazione crediti	36	132	(96)
Totale accantonamento fondi	899	3.632	(2.733)

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Proventizzazione TFR integrativo	-	-	-
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(46)	-	(46)
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(4)	(53)	49
Totale rilascio fondi	(50)	(53)	3

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Magazzino	(51.904)	(12.194)	(39.710)
Variazione delle rimanenze immobili	(51.904)	(12.194)	(39.710)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	8	-	8
Totale variazione delle rimanenze	(51.896)	(12.194)	(39.702)

Variazione quasi esclusivamente riconducibile alla vendita dell'immobile di via Montenapoleone, combinata con svalutazioni e ripristini di valore. Le svalutazioni si riferiscono agli immobili di Padova, Milano C.so Magenta, Pavia, Bologna e Firenze.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	153	122	31
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	1.902	1.513	389
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	-	235	(235)
Totale ammortamenti	2.055	1.870	185

31. RIPRISTINI / SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTE

Nel 2015 si era svalutato il residuo credito di Porta Vittoria

32. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

32.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Interessi correlate	-	-	-
Interessi terzi	-	90	(90)
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	-	-	-
Interessi banche	715	20	695
Totale proventi finanziari	715	110	605

L'incremento è relativo alla remunerazione al 2% della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi. Al 31 dicembre 2016 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

33 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Interessi banche	4.303	5.134	(831)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	2.328	2.357	(29)
Rilascio riserva per vendita IRS	1.535	-	1.535
Vendita IRS	810	-	810
Quota non efficace della variazione f.v. su prod. derivati di copertura	87	24	63
Interessi leasing finanziari	461	622	(161)
Interessi Prestito Obbligazionario	1.386	1.500	(114)
Interessi correlate	-	-	-
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	-	3	(3)
Interessi passivi terzi	62	119	(57)
Totale oneri finanziari	10.972	9.759	1.213

Al 31 dicembre 2016 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2016 e 2015 sono:

(migliaia di euro)	2016	2015	Differenza
Imposte correnti- IRAP	2.759	465	2.294
Imposte esercizi precedenti (IRES)	(98)	(61)	(37)
Imposte su reddito differite passive	(375)	(375)	-
Totale imposte sul reddito del periodo	2.286	29	2.257

Il carico di imposte effettivo è molto inferiore a quello teorico in quanto la svalutazione del credito di Porta Vittoria (53 milioni), effettuata negli esercizi 2014 e 2015, è diventato deducibile nell'esercizio e esistono importanti perdite pregresse di circa 36 milioni.

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

L'importo riguarda le perdite registrate sugli strumenti di copertura dei flussi di cassa ed è pari all'importo efficace iscritto in una riserva specifica del Patrimonio Netto al netto della quota imputabile all'esercizio in corso. Si veda nota 15.

36 DETTAGLI RENDICONTO FINANZIARIO

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	2.093	2.087	6
Totale TFR e altri fondi relativi al personale	2.093	2.087	6

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti commerciali	3.205	3.385	180
di cui parti correlate			-
Crediti vari correnti	8.137	8.526	389
di cui parti correlate			-
Crediti vari non correnti	82	83	1
di cui parti correlate			-
Totale crediti commerciali e vari	11.424	11.994	570

36.3 La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Rimanenze	145.808	197.706	51.898
Totale rimanenze	145.808	197.706	51.898

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Debiti commerciali	5.105	7.170	(2.065)
<i>di cui parti correlate</i>			
Debiti vari correnti	12.589	22.624	(10.035)
<i>di cui parti correlate</i>			
Imposte pagate			268
Debiti vari non correnti	350	289	61
Totale debiti commerciali e vari	18.044	30.083	(11.771)
<i>di cui parti correlate</i>	-	1.235	(1.235)

La variazione dei debiti correnti è riferibile alle politiche di autofinanziamento intervenute nel corso dell'esercizio.

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Fondi rischi ed oneri	14.800	17.484	(2.684)
Totale fondi rischi ed oneri	14.800	17.484	(2.684)

Nel corso dell'esercizio il fondo ha assunto la natura di debito. Si veda commento ai contenziosi tributari nella Relazione sulla Gestione.

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

(in migliaia di euro)	31.12.16	31.12.15	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie non correnti			
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti (Intesa Sanpaolo)	1.304	1.302	(2)
<i>di cui parti correlate</i>			
Totale crediti finanziari	1.304	1.302	(2)

37 UTILE PER AZIONE

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

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

Euro	2016	2015
Utile per azione base		
Utile (Perdita) netto di spettanza del gruppo agli azionisti ordinari	41.196.520	(54.186.401)
Numero medio delle azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066
Utile (Perdita) base per azione ordinaria	0,5019	(0,6602)

39 IMPEGNI E RISCHI**39.1 Garanzie prestate**

	31.12.2016	31.12.2015
Garanzie personali	95.511	95.361
- Fidejussioni a favore di terzi	1.867	1.717
- Fidejussioni IPI a favore di controllate	93.644	93.644
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 82.500</i>		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo 11.144</i>		
Garanzie reali	437.506	485.506
Pegni	17.831	17.831
- <i>ISI quote Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	67	67
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500	500
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	17.264	17.264
Ipoteche	419.675	467.675
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco) 60.000</i>		
- <i>IPI Banco di Sardegna 13.465</i>		
- <i>Lingotto Parking per fin. Banco Popolare IPI SPA 34.000</i>		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA 145.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA 21.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banca Popolare Milano 14.000</i>		
- <i>Lingotto Hotels fin. B.P.M. per Lingotto 2000 10.000</i>		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. Banca Popolare di Sondrio 14.581</i>		
- <i>IPI Banca Intesa Sanpaolo 5.250</i>		
- <i>IPI Veneto Banca 18.000</i>		
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo 15.750</i>		
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio 7.662</i>		
- <i>IPI – Equitalia 33.937</i>		
- <i>IPI – Obbligazionisti 27.030</i>		
Impegni	400	590
- <i>IPI impegno all'acquisto di immobili</i>	400	200
- <i>ISI impegno all'acquisto di immobili</i>		390

Nel corso dell'esercizio si sono acquisiti due incarichi a vendere qualificanti l'attività d'intermediazione da un Cliente importante per lo sviluppo commerciale dell'attività. Questi incarichi sono riferiti al frazionamento di un immobile a Milano e a unità immobiliari sparse per l'Italia. L'incarico è stato assunto dopo aver ben ponderato la vendibilità e i tempi assumendo un rischio massimo, seppur remoto, per quanto detto, di circa 23 milioni di euro nel caso non si concretizzasse alcuna vendita.

Nel corso dell'esercizio la variazione nelle garanzie reali è dovuta a : estinzione ipoteca accesa sull'immobile di via Montenapoleone di 72 milioni di euro a favore di Veneto Banca costituzione due nuove ipoteche da 10 e 14 milioni di euro sull'hotel NH Lingotto a favore della Banca Popolare di Milano per la concessione di un mutuo ipotecario decennale di 12 milioni di euro.

40 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 2016 ed all'esercizio 2015.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015.

(In migliaia di euro)	Anno	Ricevite altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Com.m.li e vari	Debiti Com.m.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Omnia Valenza S.r.l.	2016	22				6			
	2015								
IPI Servizi S.r.l./Venere S.r.l.	2016	15				15			
	2015								
IPI S.p.A./Studio Segre	2016		(120)				(67)		
	2015		(266)				(525)		
Montenapo 15 S.p.A. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2016								
	2015						(8.131)		
Manzoni 44 S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2016					7			
	2015					7			
IPI Servizi S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2016	30				30			
	2015	4				34			
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2016		(535)						
	2015		(868)				(94)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2016		(1.150)						
	2015	10	(1.520)						
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto	2016		(139)				(3)		
	2015		(16)				(50)		
IPI Intermediazione S.r.l. / M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2016					2			
	2015	3				2			
IPI Intermediazione S.r.l. / Studio Segre	2016		(8)			1	(2)		
	2015		(9)				(6)		
IPI Servizi S.r.l. / Studio Segre	2016		(9)						
	2015		(9)				(5)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2016								
	2015								
Lingotto Parking S.r.l. / Studio Segre	2016		(1)						
	2015		(2)				(1)		
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2016		(19)				(2)		
	2015	1	(8)				(7)		
Imutipi S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2016		(1)						
	2015		(1)						
TOTALE CORRELATE	2016	67	(2.282)			61	(74)		
	2015	5	(2.797)			42	(9.724)		

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 2016 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 94,576 % del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2016 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, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 295 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 222 mila euro circa.

Il debito di euro 8.060.000 che Montenapo15 S.r.l aveva verso la controllante indiretta MI.MO.SE. S.p.A. (sorto a seguito dell'operazione relativa all'acquisto dell'immobile in Milano, via Montenapoleone) è stato rimborsato con i proventi della vendita dell'immobile in questione, non ricorrendo elementi ostativi avendo il Gruppo IPI ampie disponibilità liquide.

IPI Servizi S.r.l. ha realizzato ricavi per 45 mila euro nei confronti di MI.MO.SE S.p.A. e Venere S.r.l. per servizi di project management e sorveglianza.

41 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, come riassunte di seguito.

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 196 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), eccezion fatta per il prestito obbligazionario che è a tasso fisso pari a 7 % annuo.

L'indebitamento è costituito per oltre il 87% 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.

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 31.12.2016 di circa 99 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione di euro.

In questo scenario IPI ha ritenuto di operare, nel 2011, 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. Nel corso del 2016 si è anche ritenuto opportuno sostituire uno degli strumenti (IRS) per la copertura del rischio tassi con un analogo strumento (IRS) con altra banca che consente una gestione più efficiente dello strumento stesso (a garanzia delle variazioni negative per la società nel precedente si costituiva un deposito in numerario, con la nuova banca la variazione a debito del Gruppo IPI è coperta da una linea di credito, liberando così della liquidità utile per l'attività caratteristica del Gruppo).

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

Nel 2016 sono in essere due diversi contratti (uno stipulato nel 2011 e uno stipulato nel 2016 dopo aver chiuso l'IRS acceso nel 2011) per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 23,7 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 76,2 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 5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo con una option a zero premio, un floor più basso del tasso IRS in quel momento ottenibile in relazione al merito creditizio della società, sostenendo quindi oneri finanziari almeno per un certo periodo inferiori a quelli che sarebbe dovuti con un IRS, e nel contempo proteggendosi per il caso di crescita incontrollata e anomala del Euribor, limitando l'effetto della oscillazione dei tassi di interesse ad un range ben definito e sostenibile per la società.

Nell'esercizio 2016 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 12%, non considerato l'effetto di circa 2,3 milioni derivante dalla sostituzione dell'IRS peraltro già rilevato nel bilancio dell'esercizio precedente nella riserva copertura flussi di cassa. La riduzione degli oneri è conseguente sia all'andamento dei tassi sia alla riduzione dell'indebitamento.

Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato il relativo modesto ammontare sia la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 138.934 migliaia di euro (compresi 93.644 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 liquidità

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari. I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità del Gruppo sono costituiti dalle risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento e dalla capacità di credito e di rinnovo dell'indebitamento finanziario.

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

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

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

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie del Gruppo – nell'esercizio 2016 e in quello precedente - sono riportate nelle tabelle seguenti dalle quali risulta evidente l'allungamento della scadenza media del debito

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2016	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	-	24.745	86.019	64.752	175.516
Debiti locazioni finanziarie		1.878	18.541		20.419
Debiti commerciali terzi	5.105				5.105
Debiti commerciali verso correlate					-
Altri debiti (*)	764	1.070	350		2.184
Totale passività finanziarie	5.869	27.693	104.910	64.752	203.224
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.304			1.304
Crediti commerciali terzi	3.205	1.414			4.619
Fsc		(1.414)			1.414
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	42.269	-			42.269
Totale attività finanziarie	45.474	1.304	-	-	46.778
Esposizione netta al 31 dicembre 2016	39.605	(26.389)	(104.910)	(64.752)	(156.446)

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

(migliaia di euro)					
31 dicembre 2015	A vista	Entro 1 anno	Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
PASSIVITA'					
Debiti finanziari verso terzi	613	25.900	93.367	95.721	215.601
Debiti locazioni finanziarie		9.913	20.199		30.112
Debiti commerciali terzi	7.170				7.170
Debiti commerciali verso correlate	8.060				8.060
Altri debiti (*)	5.682	1.070	289		7.041
Totale passività finanziarie	21.525	36.883	113.855	95.721	267.984
ATTIVITA'					
Crediti finanziari verso correlate	-				-
Crediti finanziari verso terzi		1.302	53.650		54.952
Crediti commerciali terzi	3.385	1.391			4.776
Fsc		(1.391)	(53.650)		(55.041)
Altri crediti terzi (*)	-				-
Disponibilità liquide	8.313	3.522			11.835
Totale attività finanziarie	11.698	4.824	-	-	16.522
Esposizione netta al 31 dicembre 2015	(9.827)	(32.059)	(113.855)	(95.721)	(251.462)

(*) 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

42 EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2016.

43 TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2016 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.

44 EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Nella Relazione sulla Gestione, alla quale si rimanda, sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio.

Oltre a quelli già indicati e già commentati non ci sono altri fatti di rilievo da segnalare.

La gestione nel 2017 sarà rivolta per il settore investimenti immobiliari alla valorizzazione di alcuni immobili di proprietà, cominciando da Palazzo Novecento acquistato a fine 2016 per continuare con interventi di miglioramento degli uffici al Lingotto per accrescere la possibilità di locazione, pronti a cogliere le opportunità di partecipare ad iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di management a sviluppare le iniziative e ottenere ritorni interessanti sull'investimento. La partecipazione ad una SIIQ – società di investimenti immobiliari quotata, continua ad essere un obiettivo che si cercherà di perseguire, come mezzo per ottimizzare e diversificare l'investimento immobiliare.

Nel settore servizi immobiliari si prevede di continuare a crescere e di incrementare i ricavi nei servizi di property, agency e brokerage, valutazioni, due diligence, project management, attenti a considerare anche ipotesi di acquisizione di competitors – facendo leva sulle disponibilità liquide esistenti - considerata la piccola taglia degli attuali operatori italiani rispetto ai grandi player internazionali, per cui la crescita diventa un obbligo se non si vuole restare ai margini del mercato della consulenza e gestione immobiliare.

In mancanza di utili significativi dalla vendita di immobili, dato il montante dei canoni di locazione percepibili nell'esercizio e gli oneri finanziari che gravano sul debito, il sostanziale pareggio è un obiettivo ambizioso.

1 marzo 2016

il Consiglio di Amministrazione

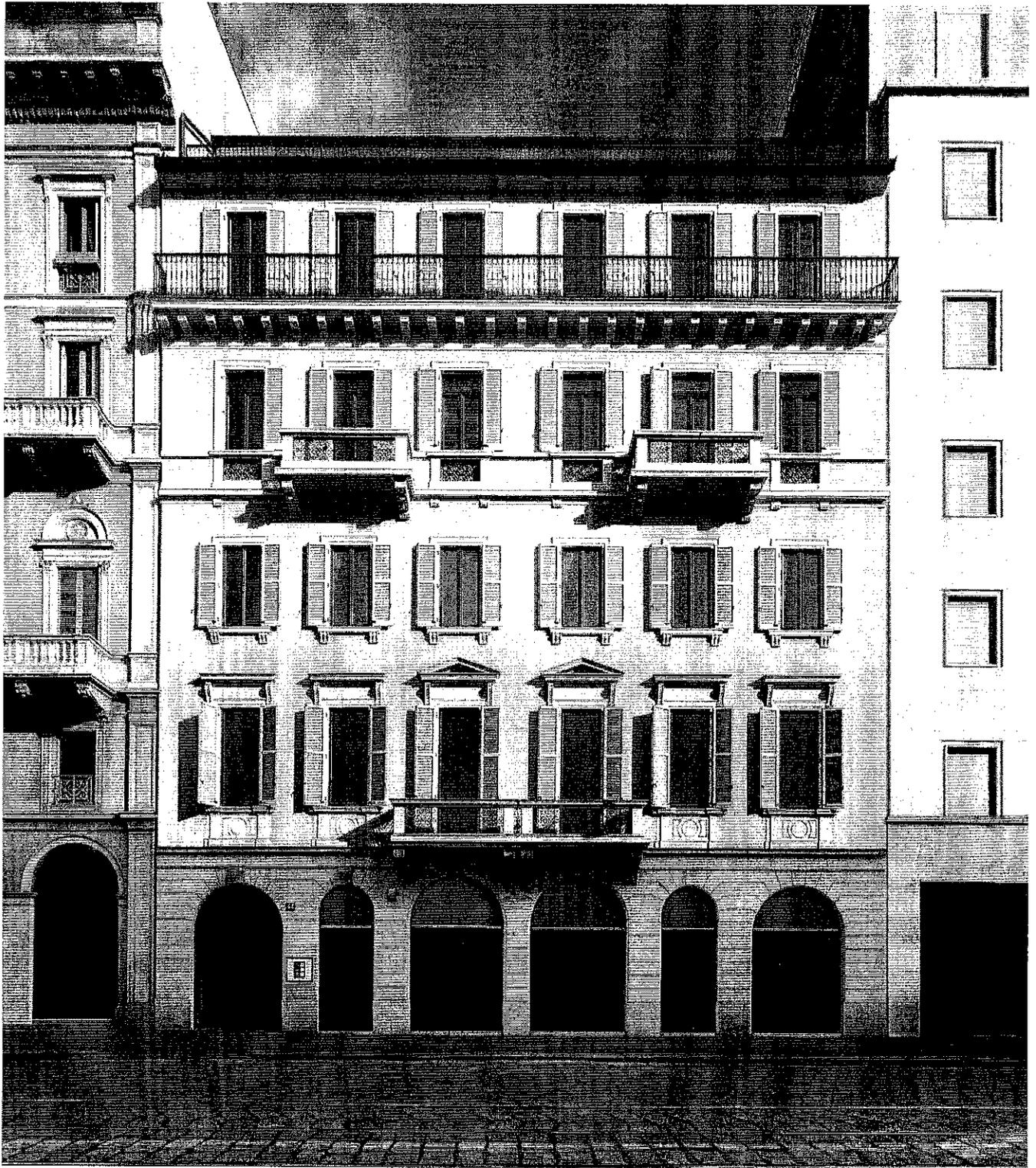


Allegato 1

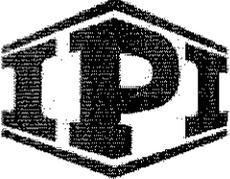
Informazioni complementari

Di seguito i compensi 2016 al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale

Euro	Emolumenti per la carica	Altri compensi
Compensi Consiglio di Amministrazione	520.875	-
Emolumenti spettanti al Collegio Sindacale della Controllante	36.400	-
Compensi alla Società di Revisione	38.000	2.600



Via Manzoni 44 – Milano



ALLEGATI



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della IPI S.p.A., costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2016, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori della IPI S.p.A. 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.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio 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 dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. 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 nel suo complesso.



IPI S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2016

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

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 2016, 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.

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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della IPI S.p.A., con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Torino, 14 marzo 2017

KPMG S.p.A.

Roberto Bianchi
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
IPI S.p.A.

Relazione sul bilancio consolidato

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio consolidato del Gruppo IPI, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del redconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio consolidato

Gli amministratori della IPI S.p.A. 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.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio consolidato sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio consolidato. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio 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 consolidato dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati,



Gruppo IPI
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2016

della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio consolidato nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016, 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della IPI S.p.A., con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2016.

Torino, 14 marzo 2017

KPMG S.p.A.

Roberto Bianchi
Socio

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MLMO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429 COD.CIV.

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 il Collegio Sindacale ha svolto l'attività di vigilanza sulla Società in adempimento dell'incarico affidatogli, osservando le disposizioni di cui all'art. 2429, comma 2, c.c. e tenendo altresì conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza.

In particolare, si evidenzia quanto segue:

- il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2016, ha effettuato quattro interventi di vigilanza riunendosi presso la sede della società, ha partecipato alle cinque riunioni del Consiglio di Amministrazione e all'unica Assemblea, ottenendo dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate

dalla società e dalle società controllate. Al riguardo il Collegio ha verificato che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale e che non fossero manifestamente imprudenti, azzardate o tali da compromettere l'integrità patrimoniale, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea.

- In merito alle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale compiute dalla società nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale rileva, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha reso un'informativa adeguata, rappresentata nella relazione sulla gestione, redatta in conformità di legge, e nelle note al bilancio, documenti cui si rinvia per maggiori dettagli.
- Relativamente alla funzione di controllo della regolare tenuta della contabilità e della corretta rappresentazione degli eventi amministrativi è competente la Società di Revisione; il Collegio non ha ricevuto dalla stessa alcuna eccezione in merito né sono state segnalate situazioni di irregolarità. Si segnala, altresì, che con la predetta Società di Revisione, nel corso degli incontri periodici, sono stati effettuati scambi di informazioni in merito al perseguimento delle azioni poste in essere dalla Società.
- Il Collegio Sindacale ha valutato, per quanto di sua competenza, l'adeguatezza e il funzionamento dell'assetto organizzativo ed il rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili della funzione organizzativa; non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.

- Il Collegio Sindacale ha altresì valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo contabile, per quanto di propria competenza, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dalla Società di Revisione e l'esame dei documenti aziendali; a tale riguardo non sono state individuate azioni correttive da suggerire nel merito.
- La Vostra Società si è dotata di un Codice etico, recante l'insieme dei valori ai quali il Gruppo IPI si ispira nello svolgimento della propria attività, e di un connesso Sistema sanzionatorio, predisposto nel rispetto del contratto collettivo applicabile al personale del Gruppo, quale insieme di regole finalizzate alla prevenzione del rischio di reato.
- Il Collegio Sindacale ha altresì appurato che le disposizioni impartite alle società controllate, ai fini del corretto flusso di informazioni necessarie alla capogruppo per l'adempimento degli obblighi di comunicazione previsti dalla legge sono efficaci e correttamente eseguite.
- Il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza delle regole che disciplinano le operazioni con parti correlate ed a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.
- Il Collegio Sindacale Vi informa, inoltre, di non aver avuto notizia nel corso dell'esercizio 2016 di esposti pervenuti alla società né di denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti

significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio di esercizio.

Il Consiglio di Amministrazione ha consegnato al Collegio Sindacale in tempo utile ai sensi di legge il bilancio di esercizio al 31/12/2016, sottoposto alla Vostra approvazione, che chiude con un utile di Euro 35.556 migliaia (Euro 35.122 migliaia tenuto conto della variazione netta di *fair value* degli strumenti di copertura dei flussi di cassa).

Il controllo della contabilità e della correttezza tecnica del bilancio di esercizio e di quello consolidato è compito e responsabilità del soggetto incaricato della revisione legale dei conti, KPMG S.p.A., che ha espresso il proprio giudizio positivo senza rilievi con la relazione resa in data odierna, nella quale ha attestato che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016, 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.

Per parte sua il Collegio osserva che il bilancio è stato redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) emessi dall'*International Accounting Standards Board* e omologati dall'Unione Europea nonché alla legislazione nazionale vigente, ed è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto dei movimenti di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note esplicative ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione.

Il collegio dà altresì atto che la proposta di destinazione del risultato d'esercizio (euro

1.777.873,76 alla riserva legale e i residui euro 33.779.601,39 a parziale copertura della perdita dell'esercizio precedente) consente il superamento della situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446, comma 1 c.c. emersa in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio precedente.

Conclusioni.

In conclusione di tutto quanto sopra riferito, considerate anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale, nel precisare di non avere proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci, attesta che, nell'ambito della propria attività e per quanto di propria competenza, non ha rilevato violazioni di legge, irregolarità, fatti censurabili od altre omissioni.

Pertanto, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del bilancio al 31/12/2016.

Torino, 14 marzo 2017

Il Collegio Sindacale

(Dott. Aldo Milanese)

(Dott. Luigi Nani)

(Dott. Tiziano Bracco)

Firma sull'originale

IPI S.p.A.

SEDE LEGALE IN TORINO VIA NIZZA 262/59

CAPITALE SOCIALE Euro 82.078.066 i.v.

REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE

02685530012

SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI MILMO.SE. S.p.A

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SUL BILANCIO CONSOLIDATO DI GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2016

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2016 che, unitamente alla relazione sulla gestione, viene messo a Vostra disposizione, chiude con un utile di Euro 41.485 migliaia, un totale attivo di Euro 314.297 migliaia ed un patrimonio netto di Euro 83.425 migliaia.

Esso è stato comunicato al Collegio Sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e al riguardo si dà atto di quanto segue.

a) Controllo del Bilancio Consolidato

1. Il Bilancio è stato redatto conformemente ai Principi Contabili Internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed omologati dall'Unione Europea.
2. La determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure adottate riflettono le prescrizioni previste dalla legge.
3. I bilanci delle società controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi e/o soggetti preposti al controllo delle singole società e da parte delle società di revisione

nell'ambito delle procedure seguite per la revisione contabile del bilancio consolidato. A tali bilanci non si è dunque esteso il controllo del Collegio Sindacale.

b) Controllo della relazione sulla gestione

1. La relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione che correda il bilancio consolidato e civilistico illustra in modo adeguato la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del gruppo, nonché l'andamento della gestione nel corso del 2016; essa contiene altresì un'adeguata informativa sui rapporti intercorsi tra le società appartenenti al gruppo e sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.
2. Sulla base dei controlli effettuati il Collegio ritiene che la relazione sulla gestione del gruppo sia corretta e risulti coerente con il bilancio consolidato.

Avuto riguardo a quanto sopra esposto e alla luce del giudizio senza rilievi espresso dalla società di revisione KPMG S.p.A., il Collegio Sindacale dà atto di non aver rilievi da formulare sul Bilancio Consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2016.

Torino, 14 marzo 2017

Il Collegio Sindacale

(Dott. Aldo Milanese)

(Dott. Luigi Nani)

(Dott. Tiziano Bracco)

Firma sull'originale

IL PRESIDENTE

Ugo Ciommoletti

IL SEGRETARIO

Luigi Rando