



## RELAZIONE E BILANCIO

esercizio 2020

**Chi costruisce valore  
diventa grande.**



IPI S.p.A

Sede legale Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino

Capitale sociale: Euro 82.078.066 i.v.

Registro delle Imprese Ufficio di Torino e Codice Fiscale: 02685530012

REA Torino n. 582414

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

## Indice

	Pag.
ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	2
STRUTTURA SOCIETARIA DEL GRUPPO E INFORMAZIONI SULLE AZIONI E SUGLI AZIONISTI	3
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE</b>	<b>4</b>
• Principali dati economico - finanziari	5
• Scenario di mercato	13
• Aree di attività	21
• Risorse umane	25
• Contenzioso	27
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	30
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	34
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	38
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	51
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	53
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	54
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	56
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.</b>	<b>57</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	59
• Conto Economico Complessivo	61
• Variazione Patrimonio Netto	62
• Rendiconto Finanziario	63
• Principi contabili e note esplicative	64
<b>BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>125</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	127
• Conto Economico Complessivo	129
• Variazione Patrimonio Netto	130
• Rendiconto Finanziario	131
• Principi contabili e note esplicative	132
<b>ALLEGATI</b>	
CONTENZIOSO FISCALE	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	

## **Organi di Amministrazione e Controllo**

### **Consiglio di Amministrazione**

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

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

### **Collegio Sindacale**

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

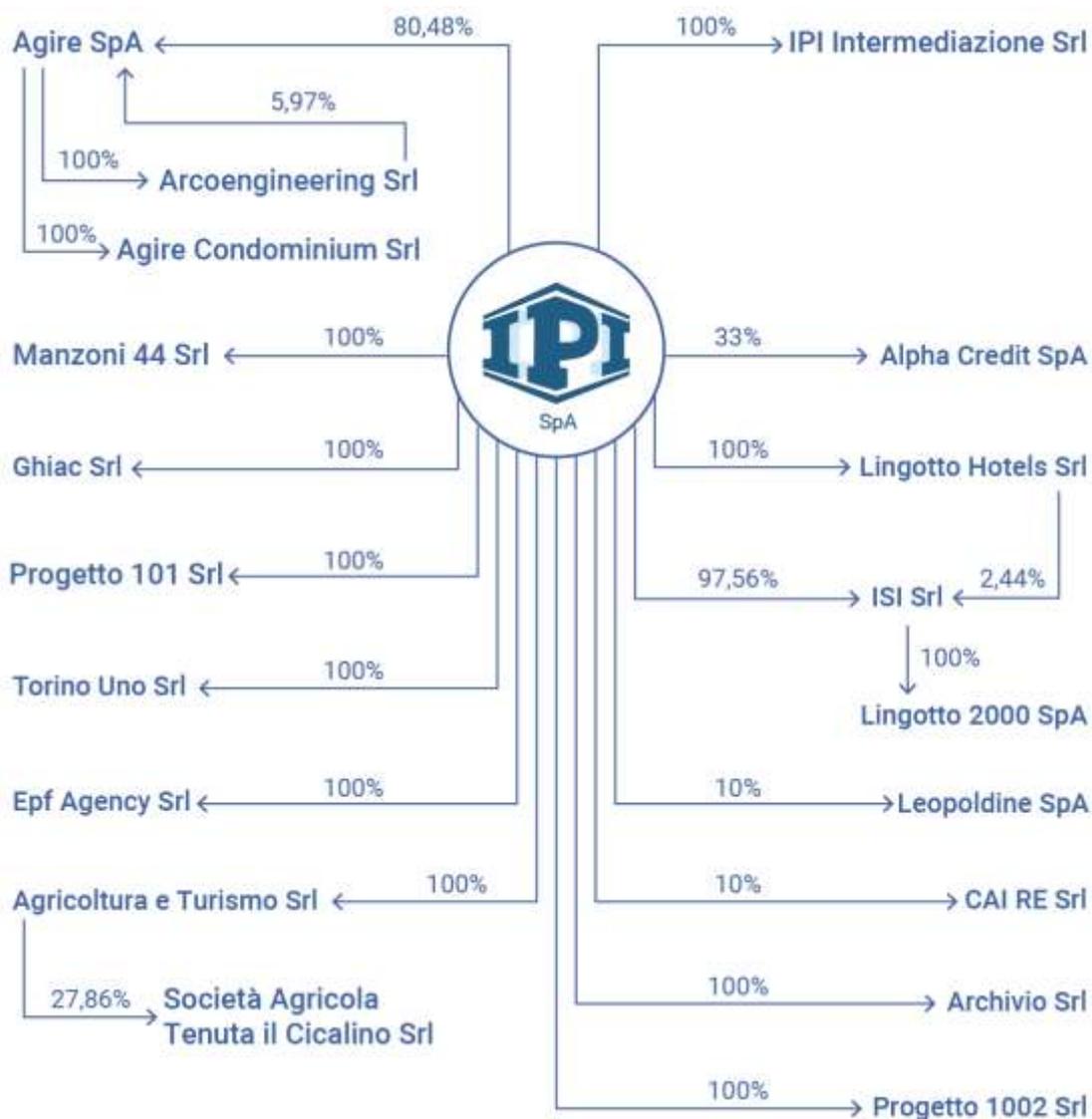
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020.

### **Società di Revisione**

KPMG S.p.A.

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

## Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2020



## Informazioni sulle azioni e sugli azionisti

### Azioni

Capitale sociale	Euro	82.078.066
Azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro	n.	82.078.066

### Azionisti

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



---

RELAZIONE sulla GESTIONE  
BILANCIO dell'ESERCIZIO **al 31 dicembre 2020**

## Principali Dati Economico - Finanziari

### Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

**Margine Operativo Lordo (EBITDA)** è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti. L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT) al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate). Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).

**L'Indebitamento Finanziario Netto** è l'indicatore che esprime la capacità di fare fronte alle obbligazioni di natura finanziaria. È costituito dal debito finanziario ridotto della cassa e delle disponibilità liquide equivalenti nonché delle altre attività finanziarie. Nell'ambito della relazione sulla gestione è inserita una tabella che evidenzia i valori dello stato patrimoniale utilizzati per il calcolo dell'indebitamento finanziario netto. Con l'introduzione e applicazione del IFRS 16, a partire dal bilancio dell'esercizio 2019, nell'Indebitamento Finanziario Netto viene incluso tra le passività finanziarie anche il valore attuale dei canoni di locazione operativa a scadere in forza di contratti di locazione stipulati.

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

## Principali Dati del Bilancio Consolidato

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	(euro milioni)	(euro milioni)
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	44,5	82,4
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3,2)	17,5
Risultato operativo (EBIT)	(5,6)	15,3
Risultato prima delle imposte	(13,0)	8,1
Risultato netto di periodo	(12,6)	5,0
Risultato complessivo	(1,7)	0,2
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Immobili	276,8	276,5
Posizione finanziaria netta contabile	(181,4)	(168,8)
Posizione finanziaria netta effettiva	(161,3)	(147,9)
Indebitamento finanziario contabile	200,8	194,5
Indebitamento finanziario effettivo	180,7	173,6
Patrimonio netto	104,4	106,1
Capitale investito netto	285,7	274,9
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Dipendenti 31/12/2020</b>	248	292
<b>Principali Indicatori</b>		
ROE – Redditività del capitale proprio	(12)%	5%
ROI – Redditività operativa	(2)%	4%
ROS – Redditività dei ricavi	(13)%	21%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio.netto	1,74	1,59

Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonionetto	1,54	1,39
Patrimonio netto per azione	1,27	1,29

La differenza tra posizione finanziaria netta effettiva e posizione finanziaria netta contabile, tra indebitamento finanziario effettivo e indebitamento finanziario contabile, è data dall'applicazione del principio contabile IFRS16.

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

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

	2020	2019
	(euro milioni)	
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	2,6	2,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(2,8)	(2,1)
Risultato operativo (EBIT)	(5,7)	(3,8)
Risultato netto di periodo	(8,5)	0,4
 <b>Dati Patrimoniali</b>	 <b>31.12.2020</b>	 <b>31.12.2019</b>
Posizione finanziaria netta	(47,7)	(44,6)
Patrimonio netto	56,6	65,3

## Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato dell'esercizio 2020 del Gruppo IPI si chiude con una perdita di 12,6 milioni di euro, rispetto ad un utile di 5 milioni dell'esercizio 2019. Il risultato complessivo dell'esercizio 2020 è una perdita di 1,7 milioni rispetto ad un utile di 0,2 milioni dell'esercizio precedente.

La perdita è riconducibile in buona parte agli effetti, sia sulle attività sia sui valori degli immobili, dell'emergenza sanitaria per il Covid-19. Nel 2020 abbiamo avuto, rispetto al 2019, una diminuzione dei ricavi delle vendite degli immobili del 69% (in parte questa variazione è dovuta alla scansione temporale degli interventi di ristrutturazione e vendita di immobili propri), dei servizi immobiliari del 16%, delle locazioni del 3% e delle prestazioni alberghiere del 76%, con un diretto effetto negativo sui margini. La pandemia ha determinato altresì una diminuzione dei valori di alcuni immobili con la conseguente svalutazione in bilancio degli stessi.

Il risultato complessivo dell'esercizio ed il Patrimonio Netto beneficiano della scelta del Gruppo di modificare il criterio di valutazione dei fabbricati strumentali passando dal costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore pari al suo fair value alla data del 31 dicembre 2020 al fine di fornire una migliore rappresentazione dei fabbricati strumentali. Questo ha comportato un impatto positivo di Euro 9,8 milioni, derivante principalmente dalla rideterminazione del valore degli Hotels detenuti dal Gruppo, cui si sono aggiunti Euro 3,1 milioni riconducibili alla minore fiscalità differita passiva in considerazione della possibilità, concessa agli Hotels dal così detto "Decreto Liquidità", di rendere gratuitamente rilevante, anche ai fini fiscali, la rivalutazione effettuata anche nel bilancio d'esercizio della Società controllata Lingotto Hotels.

Il Gruppo ha proseguito negli investimenti a sostegno della valorizzazione del patrimonio immobiliare e del capitale umano.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2020 sono:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	(euro milioni)	(euro milioni)
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	44,5	82,4
Margine operativo lordo (EBITDA)	(3,2)	17,5
Risultato operativo (EBIT)	(5,6)	15,3
Risultato prima delle imposte	(13,0)	8,1
Risultato netto di periodo	(12,6)	5,0
Risultato complessivo	(1,7)	0,2
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Immobili	276,8	276,5
Posizione finanziaria netta contabile	(181,4)	(168,8)
Posizione finanziaria netta effettiva	(161,3)	(147,9)
Indebitamento finanziario contabile	200,8	194,5
Indebitamento finanziario effettivo	180,7	173,6
Patrimonio netto	104,4	106,1
Capitale investito netto	285,7	274,9

Nel 2020, nonostante la contingenza della emergenza sanitaria e il blocco di molte delle sue attività, IPI

- ha investito 4 milioni di euro per la sottoscrizione di un aumento di capitale riservato di CAI.RE S.r.l. divenendo partner industriale dei Consorzi Agrari che in CAI RE hanno conferito i loro immobili per un controvalore di circa 120 milioni di euro, immobili sia strumentali per i servizi alle attività agricole sia da valorizzare. È la concretizzazione della strategia di IPI di mettere a disposizione la propria struttura di advisory e management delle proprie società: AGIRE, IPI Intermediazione e Arcoengineering allineando i propri interessi con quelli dei partner clienti, coinvestendo nelle operazioni

per le quali il Gruppo IPI è chiamato a svolgere la consulenza e gestione. IPI ha acquistato una partecipazione del 5,86% e il 10% dei diritti patrimoniali di CAI RE s.r.l.

- ha portato a termine i lavori di ristrutturazione dell'iniziativa Civico 22 a Firenze, della quale sono state anche effettuate vendite di diverse unità residenziali;
- ha proseguito nella valorizzazione degli uffici del Lingotto e degli hotel con oltre 2,5 milioni di investimenti;
- ha protetto il Suo capitale umano adottando le opportune misure di sicurezza passive e attive, oltre ad organizzare anche il lavoro dalla abitazione/domicilio, per evitare e contenere l'infezione da Covid-19,
- ha finanziato le sue controllate in particolare la società di gestione delle strutture alberghiere, permettendo di continuare ad operare, pur se in perdita, consapevole dell'importanza di non chiudere e di continuare a restare sul mercato, tenendo aperte le due strutture ricettive al Lingotto in Torino salvo brevi periodi di chiusura di una di esse, ritenendolo nonostante le difficoltà e le poche presenze, un investimento sull'avviamento dell'attività alberghiera.;
- ha proseguito nello sviluppo delle proprie attività di servizi di advisory e management con AGIRE s.p.a. e ArcoEngineering s.r.l. focalizzate nel property e project e construction management, due diligence e progettazione integrata; di agency e brokerage immobiliare con IPI Intermediazione s.r.l.,
- nella mediazione creditizia, sono stati investiti oltre 500 mila euro nel progetto AlphaCredit, di cui si possiede ora il 33% del capitale, trasformando quella che era la controllata ImutuiPI, facendo entrare nel capitale sociale altri investitori e manager con un importante progetto di sviluppo di questa attività; .
- ha venduto:
  - per oltre 7 milioni, oltre il 50% delle unità immobiliari realizzate ristrutturando a Firenze l'immobile in Lungarno Pacinotti, Civico 22;
  - per oltre 5,5 Milioni alcune unità immobiliari a Milano, Torino, Bologna e Marghera (le vendite di Marghera e Milano, essendo tra gli investimenti immobiliari, non sono considerate tra i ricavi)

Tutto questo è stato possibile grazie alla liquidità di cui il Gruppo IPI disponeva alla chiusura dell'esercizio precedente, alle moratorie concesse dagli istituti di credito e a finanziamenti aggiuntivi di oltre 16 milioni di euro ottenuti dalle banche con garanzia del Fondo centrale di Garanzia gestito dal MCC e Sace. Alla fine del 2020 il Gruppo IPI dispone di oltre 18,7 milioni di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2021 con i mezzi finanziari necessari.

Il valore della produzione è dato da:

	2020	2019
	(euro/000)	
Vendite immobili	8.485	27.060
Canoni locazione	7.928	8.140
Servizi tecnici immobiliari	16.137	18.903
Intermediazione	2.837	3.646
prestazioni alberghiere	3.204	13.523
Altri ricavi e proventi	5.955	11.130
	44.546	82.402

Il risultato complessivo, tenuto conto dell'effetto dell'adeguamento al valore di mercato di alcuni immobili, 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 una perdita di 1,7 milioni di euro (utile di 0,2 milioni di euro nel 2019). La rideterminazione/rivalutazione con il rilascio di parte del fondo imposte differite e la valutazione delle passività nette per benefici definiti hanno, rispettivamente, contribuito positivamente per 12,9 milioni di euro e per 0,2 milioni di euro, mentre i derivati di copertura hanno contribuito negativamente per 2 milioni di euro.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2020 per **276,8 milioni** di euro rispetto ai 276,5 milioni di euro di fine 2019. In continuità con il bilancio 2019 anche nel bilancio dell'esercizio 2020 gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve, sono valutati al "fair value o valore di mercato" in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una "investment company". I due hotel di proprietà di Lingotto Hotels S.r.l. sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali e da questo esercizio

sono valutati al Fair Value così come gli uffici utilizzati da IPI e le aree a parcheggio rimaste di proprietà del Gruppo al fine di fornire una migliore rappresentazione dei fabbricati strumentali. In particolare i due immobili a destinazione d'uso ricettiva sono stati rideterminati per euro 8,5 milioni al fine di adeguare il loro valore di bilancio al fair value. In contropartita è stata iscritta una riserva di patrimonio netto.

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

**L'indebitamento finanziario è di 200,8 milioni** di euro a fine 2020 (180,7 milioni di euro se non fosse per l'applicazione dell'IFRS16) rispetto ai 194,5 milioni di euro al 31/12/2019 con un peggioramento di 6,3 milioni di euro sostanzialmente per l'effetto del maggior indebitamento a sostegno del circolante a causa della pandemia e del peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura rischio tassi di interesse. La posizione finanziaria netta è negativa per 181,4 milioni di euro a fine 2020 (161,3 milioni di euro quella effettiva non considerando l'applicazione dell'IFRS 16) rispetto ai 168,8 milioni di euro del 2019.

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 2021 saranno da rimborsare 12,5 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La Società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

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

Il Loan to Value (debito finanziario effettivo / fair value degli immobili) a fine 2020 è pari al 65,0% rispetto al 59,0% di fine 2019.

Il **Patrimonio Netto** è di euro 104,4 milioni di euro rispetto a 106,1 milioni di euro del 2019. Il decremento è dato dal risultato dell'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del fair value sui derivati di copertura, e della riserva conseguente alla rideterminazione della categoria dei terreni e fabbricati, che riguarda i due hotel, gli uffici dove IPI svolge la propria attività, le residue aree a parcheggio e un spazio archivio. Tutti immobili in Torino. La rideterminazione ha permesso di appostare una riserva di 9,9 milioni di euro.

## Il mercato immobiliare in Italia nel 2020 e previsioni

A partire dalla fine di febbraio 2020 lo shock innescato dal Covid 19 si è abbattuto sull'economia facendo dell'Italia uno dei Paesi più colpiti non soltanto in termini di vite umane, ma anche per le conseguenze economiche della crisi nel suo complesso. L'economia ha registrato, dopo il recupero del terzo trimestre, una nuova contrazione nel quarto a causa delle misure adottate per il ri-contenimento dell'emergenza sanitaria. Tale risultato ha determinato un ampliamento del calo del Pil: dal -5,1% del trimestre precedente al -6,6%. Nell'ultimo periodo l'avvio delle campagne di vaccinazione si è riflesso positivamente sulle prospettive per il medio termine, anche se i tempi e l'intensità del recupero restano incerti. La Banca d'Italia stima un rimbalzo della crescita economica nel secondo trimestre 2021. In un contesto connotato da elementi di instabilità, che condizionano l'andamento economico, le ripercussioni della pandemia si sono mostrate differenziate sia a livello dei singoli paesi, sia fra i diversi settori economici.

Per quanto riguarda il **settore immobiliare**, lo sviluppo di nuovi modelli e abitudini di consumo, diffusi durante i mesi di relazioni basate sul distanziamento sociale, sono destinati ad incidere sulle capacità di ripresa dei diversi comparti. Alcuni segmenti di mercato, quali immobili iconici, sviluppi residenziali e logistica risultano ancora molto interessanti per gli investitori. Quest'ultimo comparto, nello specifico, mostra grande capacità di crescita e consolidamento assieme alle infrastrutture tecnologiche (data center e centraline telefoniche). Altri segmenti, come il commerciale, continuano a scontare le maggiori incertezze sulle prospettive generate dai processi di trasformazione e di ri-posizionamento già avviati nel periodo precedente la pandemia.

### Fatturato in Italia settore immobiliare per destinazione d'uso(euro/mln)

Settore	2017	2018	2019	2020*	Var % 2018/2017	Var % 2019/2018	Var % 2020*/2019
Residenziale	88.700	93.100	96.000	83.000	5,0	3,1	-13,5
Alberghiero	2.650	2.950	3.400	1.500	11,3	15,3	-55,9
Terziario/uffici	6.600	7.000	7.500	5.000	6,1	7,1	-33,3
Industriale	4.450	4.600	4.850	4.500	3,4	5,4	-7,2
Di cui produttivo/artigianale	100	150	200	100	50,0	33,3	-50,0
Di cui Logistica	4.350	4.450	4.650	4.400	2,3	4,5	-5,4
Commerciale	8.650	8.900	9.200	6.700	2,9	3,4	-27,2
Di cui Gdo	6.150	6.300	6.550	5.100	2,4	4,0	-22,1
Di cui Retail	2.500	2.600	2.650	1.600	4,0	1,9	-39,6
Seconde case località turistiche	3.400	3.600	3.800	1.600	5,9	5,6	-57,9
Box/posti auto	4.300	4.500	4.750	3.500	4,7	5,6	-26,3
<b>Fatturato totale</b>	<b>118.750</b>	<b>124.650</b>	<b>129.500</b>	<b>105.800</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>-18,3</b>

\*Stima

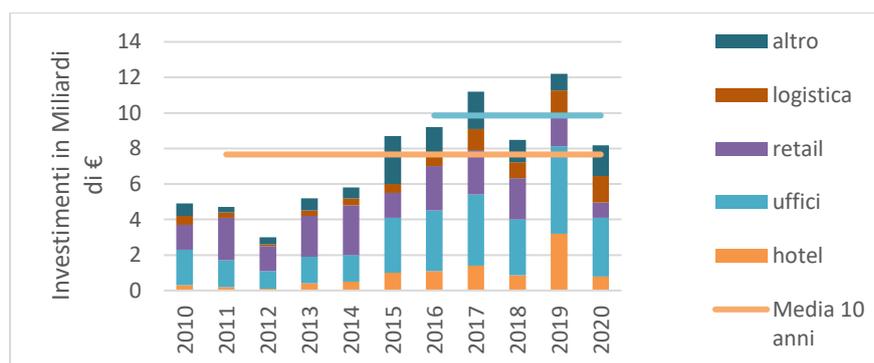
**Fonte: SCENARI IMMOBILIARI**

Il **comparto delle costruzioni** ha mostrato, nella seconda parte del 2020, maggiore resilienza con un aumento della produzione che è tornata a crescere da inizio maggio dopo la chiusura di quasi tutti i cantieri da parte delle imprese di costruzioni. Nonostante una ripresa dei livelli produttivi, il risultato per il 2020 risulta gravemente compromesso con una flessione formulata dall'Ance<sup>1</sup> pari al -10,1% in termini reali rispetto all'anno precedente. Per l'anno 2021, l'Ance prevede un rimbalzo dell'8,6% degli investimenti in costruzioni, trainato principalmente dal comparto del recupero abitativo e da una graduale ripresa dell'attività sia nel comparto non residenziale privato sia in quello pubblico.

### Gli investimenti nel settore immobiliare

Il 2020 si è chiuso con volumi di investimento pari a circa Euro 8,2 miliardi (-32% circa rispetto al 2019), riportando i volumi in linea con il 2018. Si tratta di un buon risultato: gli investimenti risultano sopra la media degli ultimi 10 anni, mentre le operazioni registrate confermano l'attenzione degli investitori per prodotti core e per specifici comparti. Il segmento **Uffici**, con circa Euro 3,33 miliardi si è confermato il più attrattivo. Milano ha registrato oltre Euro 2,5 miliardi, pari al 76% circa del totale investito, mentre Roma ha capitalizzato volumi di investimento per il settore pari a circa Euro 650 milioni. L'attenzione degli investitori si è focalizzata, con poche eccezioni, su prodotti core mentre è rallentato l'interesse per operazioni *value-add*.

#### Andamento degli investimenti corporate in Italia per i diversi comparti di mercato



**Fonte: UFFICIO STUDI AGIRE GRUPPO IPI**

<sup>1</sup> Ance, Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni – Anno 2021

In controtendenza il comparto **Commerciale**, già in contrazione nel 2019, che ha registrato volumi di investimento pari a circa Euro 860 milioni<sup>2</sup>. Le operazioni registrate hanno riguardato principalmente la grande distribuzione e la componente *high street* di alcuni immobili ad uso misto. Il settore della **Logistica**, con circa Euro 1,5 miliardi si è confermato in forte crescita, con capitali investiti localizzati principalmente in Lombardia, Piemonte, Veneto e Lazio. L'interesse degli investitori continua ad essere trainato dalla domanda sostenuta di immobili di *Grade A* e dal comparto "*last mile*". Il mercato degli **Hotel** ha registrato volumi pari a circa Euro 790 milioni, in forte calo rispetto al 2019, anno in cui il comparto aveva segnato un record storico, riportandosi in linea con i volumi del 2018. Nel corso del 2020 la componente di immobili ad uso misto ha toccato volumi di investimento pari a circa Euro 740 milioni, grazie soprattutto ad alcune grandi operazioni. Ottima performance per gli **investimenti alternativi** con investimenti complessivi pari a Euro 982 milioni, di cui Euro 694 milioni, pari al 70% circa, investiti nel residenziale. Dal punto di vista della ripartizione geografica gli investimenti, in generale, si sono concentrati soprattutto nelle regioni di Nord Ovest (€ 4,37 miliardi, pari al 53% dei volumi complessivi) e in portafogli localizzati sull'intero territorio nazionale (€ 1,74 miliardi pari al 21%). Il centro è stato caratterizzato da volumi pari a € 1,34 miliardi mentre le regioni di nord est e sud e isole hanno registrato, rispettivamente, € 575 milioni e € 120 milioni di investimenti. Risulta in crescita la componente domestica dei capitali (41% dei volumi), mentre il 40% proviene da Paesi europei (in primis Germania e Francia), il 13% circa dagli Stati Uniti e il 6% da altri Paesi.

## Il residenziale

Dopo un primo semestre in calo, conseguenza del blocco delle attività economiche, il mercato immobiliare residenziale ha mostrato capacità di resistenza: nell'ultimo trimestre del 2020 sono state quasi 15mila in più le abitazioni compravendute rispetto allo stesso periodo del 2019, raggiungendo quota pari a 183.381 NTN, con una crescita più marcata nei Comuni minori (+11,8%) rispetto ai Comuni capoluogo (+2,9%).

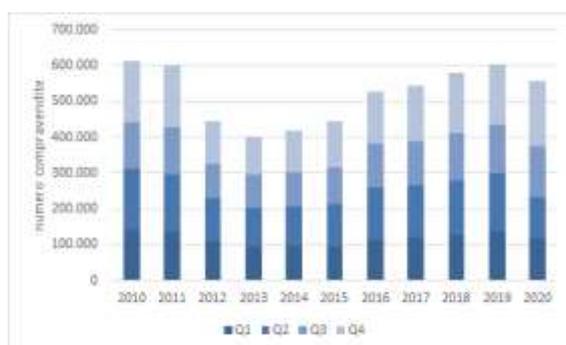
La crisi ha portato le famiglie ad accelerare le intenzioni di acquisto e la ricerca di una nuova casa è stata anche accompagnata dalle mutate esigenze abitative che la pandemia ha

---

<sup>2</sup> Si precisa che il volume delle transazioni del settore retail non comprende l'operazione del primo trimestre 2020 che ha riguardato l'acquisizione di quote, pari a Euro 435 milioni - di La Villata S.p.A., società immobiliare controllata da Esseleunga S.p.A. e proprietaria di parte dei punti vendita della catena da parte di Uncredit.

evidenziato: più metri quadri disponibili, spazi e servizi accessori anche esterni (giardino, balconi e terrazzi).

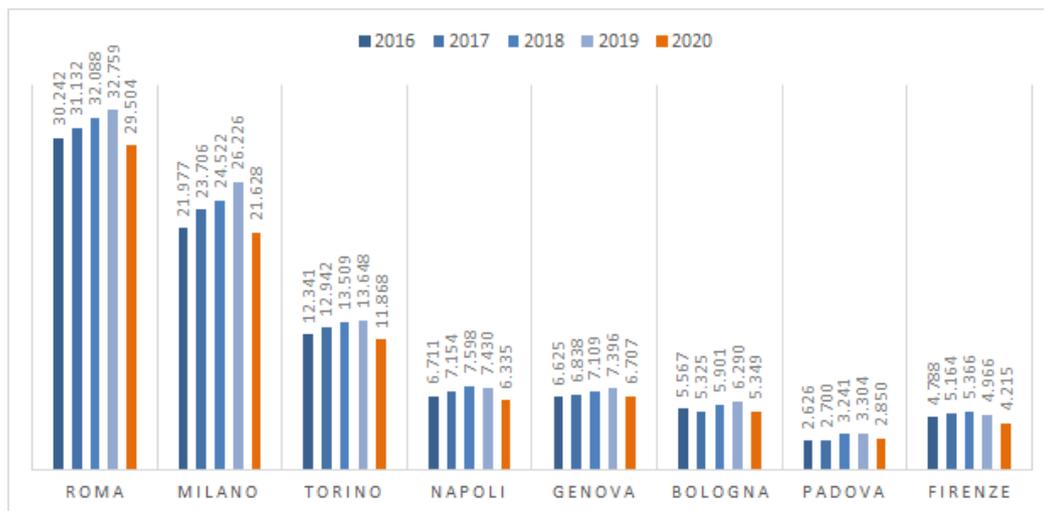
### Compravendite degli immobili residenziali in Italia



Fonte: Ufficio Studi Agire Gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate

Seppure in calo a livello generale, nell'ultimo periodo dell'anno in alcune principali città emerge un aumento delle transazioni con Roma (+7,9%) e Genova (+8,4%), affiancate dalla tenuta degli scambi a Napoli e Torino (+0,2%). A Milano, Bologna e Firenze gli scambi di abitazioni continuano ad essere inferiori a quelli dello stesso trimestre del 2019, anche se le perdite risultano attenuate.

ANDAMENTO DEL NUMERO DI TRANSAZIONI DI ABITAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Agire Gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate

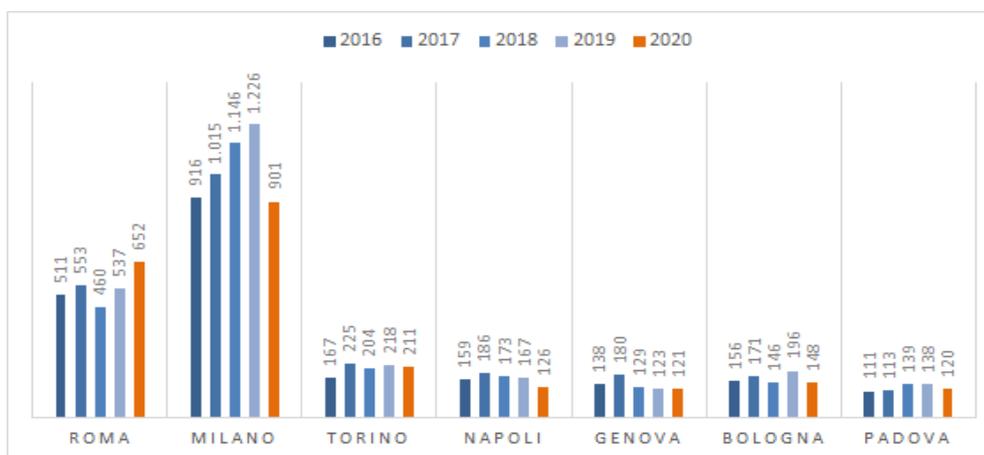
Il mercato che ha subito maggiormente la crisi sanitaria in atto è sicuramente quello delle locazioni, in particolare quello legato agli affitti brevi. L'offerta di case in affitto è più che raddoppiata, soprattutto in città dove come Milano, Roma, Bologna e Firenze. In questo scenario si è rilevato però che i prezzi, sia delle abitazioni sia delle stanze in affitto, sono rimasti stabili in prospettiva di una rapida ripresa.

Con riferimento ai prezzi, secondo i dati Istat, l'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia, nel terzo trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo +1,0% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Ad incidere sulla tendenza positiva, sono soprattutto i prezzi medi delle abitazioni nuove che passano dal +2,7% del secondo trimestre al +3% nel terzo. In generale è la maggiore qualità del prodotto offerto a favorire la crescita dei prezzi per il nuovo anche nelle città secondarie. Di contro, i prezzi delle abitazioni esistenti risultano in aumento (+0,7%), ma in rallentamento rispetto al trimestre precedente.

### I comparti non residenziali: Uffici

Nel 2020 le compravendite di uffici e studi professionali, risultano pari a circa 9.500 unità, con un aumento nel quarto trimestre dell'8,1% delle transazioni rispetto allo stesso periodo del 2019. A livello di singole città è da registrare l'ottima performance del mercato della capitale e la sostanziale tenuta di Torino. A livello nazionale si conferma una sensibile riduzione della superficie media compravenduta.

## ANDAMENTO DEL NUMERO DI TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ PER UFFICI E STUDI PROFESSIONALI



**Fonte: Ufficio Studi Agire Gruppo IPI su dati dell'Agenzia delle Entrate**

Per il mercato *corporate* le previsioni indicano che il lavoro da casa in Italia è destinato a passare dal 5% al 30-40%, riducendo così il fabbisogno di spazi da adibire ad uffici. In parallelo si tenderà all'interno dei luoghi lavorativi ad aumentare le aree comuni, portando l'attuale 40% al 50-60%. Tendenzialmente gli immobili iconici e di rappresentanza delle grandi aziende non verranno messi in discussione dalle aziende che, invece, cercheranno di razionalizzare le sedi decentrate e secondarie accorpando le superfici in spazi più recenti e quindi più adatti alle mutate esigenze anche di salute imposte dalla pandemia.

Al di fuori di Milano e Roma il mercato degli uffici rimane molto debole, con realizzazioni solo "su misura" e sempre di *grade A*. La progressiva riduzione del *vacancy* di immobili "core", assieme al calo dei rendimenti, potrebbe avere effetti positivi su alcuni mercati regionali ad oggi ancora con un ruolo marginale. È proprio in questi mercati che si possono innescare nuove opportunità grazie a rendimenti più interessanti e all'accelerazione dei processi di riqualificazione e conversione per alcuni immobili non più performanti.

PRINCIPALI INDICATORI DI MERCATO PER LE GRANDI CITTÀ PER UFFICI *CORPORATE*

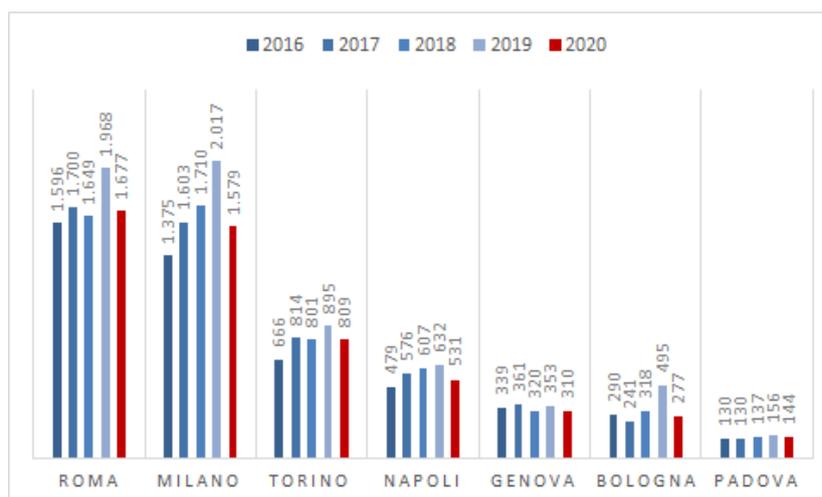
<b>Milano</b> <i>Prime rent</i> <b>600 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>3,25%</b>	<b>Roma</b> <i>Prime rent</i> <b>430 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>4,00%</b>	<b>Torino</b> <i>Prime rent</i> <b>160 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>7,00%</b>	<b>Genova</b> <i>Prime rent</i> <b>130 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>7,50%</b>
<b>Padova</b> <i>Prime rent</i> <b>130 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>7,50%</b>	<b>Bologna</b> <i>Prime rent</i> <b>135 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>6,50%</b>	<b>Napoli</b> <i>Prime rent</i> <b>220 €/mq/anno</b> <i>Net yield</i> <b>7,50%</b>	

FORNITE: UFFICIO STUDI AGIRE GRUPPO IPI

## Commerciale

Il comparto commerciale è stato fra i più impattati dal Covid e sconta le maggiori incertezze sulle prospettive dovute all'accelerazione di una crisi del comparto già avviata nel periodo precedente la pandemia. Gli ultimi dati relativi al quarto trimestre 2020 (che registrano una variazione del +2,2% rispetto allo stesso periodo del 2019) attenuano solo parzialmente i risultati complessivi che registrano una generale contrazione anche nelle grandi città, soprattutto al Nord Ovest.

ANDAMENTO DEL NUMERO DI TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ PER NEGOZI E LABORATORI



FORNITE: UFFICIO STUDI AGIRE GRUPPO IPI SU DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel corso del 2020 l'aumento del rischio percepito da parte degli investitori ha portato ad una contrazione dei canoni e un conseguente aumento dei rendimenti. Per le gallerie commerciali sono state osservate riduzioni degli affitti nell'ordine di circa l'8% per i centri commerciali e del 4% per i parchi commerciali.

Nel prossimo futuro dovrebbe essere confermata una contrazione dei canoni, soprattutto nel medio periodo, legati alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni.

## **Industriale – logistico**

In generale, nel corso del 2020, il comparto della logistica ha mostrato andamenti differenziati. I settori che hanno subito le maggiori sofferenze quali *automotive*, moda, mobili, hanno impattato sui rispettivi operatori logistici, portando sofferenze nelle attività oppure chiusure anticipate nei contratti d'affitto. Parallelamente gli operatori delle filiere maggiormente sollecitate dalla crisi, come prodotti farmaceutici, *e-commerce* e alimentari, hanno registrato incrementi dei fatturati e maggiore fabbisogno di spazi, sebbene temporanei, nei quali stoccare la merce necessaria a far fronte all'aumento della domanda di consumi.

Il comparto della logistica in Italia risulta ancora sottodimensionato e spinto dalla crescita costante dell'*e-commerce*. La domanda di spazi è orientata, sia verso grandi *hub* sia su capannoni di piccole dimensioni per la gestione "dell'ultimo miglio" in particolare nei contesti urbani ad alta intensità abitativa. Rimane costante l'interesse nei confronti delle aree tradizionalmente più attive, con i mercati delle aree metropolitane di Milano, Bologna e Roma che assorbono buona parte del mercato. L'anno appena trascorso sottolinea quindi una grande stabilità del mercato logistico, in grado di reagire in maniera significativa alla pandemia: i valori immobiliari rilevati confermano un settore decisamente stabile, che presenta canoni in rialzo soprattutto per gli immobili di nuova costruzione. Si registra una attenzione crescente verso location secondarie.

## **Alberghiero**

Se nel 2019 il settore alberghiero ha rappresentato uno dei comparti più performanti, il 2020 ha segnato una decisa inversione di tendenza. L'emergenza sanitaria e le conseguenti misure di contenimento della pandemia hanno impattato in modo particolare sul settore turistico e, di conseguenza, sul comparto alberghiero. Complessivamente, le limitazioni agli spostamenti, sia

nazionali sia a livello globale, hanno avuto forti ripercussioni sul settore: i dati Istat registrano un calo di arrivi e presenze intorno al 50% tra gennaio e settembre, valore che scende al 35% se si considerano solamente i mesi estivi. A rischio di sopravvivenza sono soprattutto gli alberghi di piccola e media dimensione che in Italia sono la maggioranza.

Il quadro dell'offerta ricettiva alberghiera, rischia di subire sostanziali trasformazioni a seguito della pandemia di Covid-19 e delle sue ricadute sul sistema turistico del Paese. La diminuzione dei fatturati e dei tassi di occupazione presumibilmente porterà a un ridimensionamento dei valori degli alberghi e presenterà sul mercato buone opportunità di investimento.

A livello di settore le previsioni per i flussi italiani prevedono una ripresa della evoluzione naturale di crescita dei flussi di arrivi e presenze e conseguentemente del PIL nazionale, dal biennio 2024/2025. La ripresa sarà infatti presumibilmente più rapida per hotel e location che sono tradizionalmente meta del turismo domestico, affari e svago, o internazionale ma capace di raggiungere l'Italia con mezzi propri.

## AREE di ATTIVITA' Patrimonio Immobiliare

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

Importi in €/000	Valori al 31/12/2020		Valori al 31/12/2019	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	266.465	266.465	278.105	261.259
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	10.403	10.300	15.500	15.220
Totale	<b>276.868</b>	<b>276.765</b>	<b>293.605</b>	<b>276.479</b>

Gli "Investimenti immobiliari e immobili strumentali" sono valutati al "fair value" o "valore di mercato"; gli immobili in corso di sviluppo e trasformazione sono iscritti in bilancio al costo incrementato dei costi sostenuti per gli interventi sugli stessi.

Nel corso del 2020 sono stati acquistati due immobili, uno a Torino ancora in portafoglio e uno a Bologna venduto nell'anno. Il valore di alcuni immobili è stato svalutato per complessivi euro 2 milioni per adeguarlo al valore di mercato. Nel 2020 sono state vendute 24 unità a Firenze, una porzione dell'immobile a Marghera, alcune unità di Palazzo 900 e di Palazzo Lagrange, entrambi a Torino, nonché alcune unità dell'immobile in Milano, Corso Magenta.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in €/000</i>	<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>Immobili in corso di trasformazione</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31 dicembre 2019	261.259	15.220	276.479
Acquisti	920	-	920
Vendite	(5.362)	(7.824)	(13.186)
Costi incrementativi	1.737	3.536	5.273
Svalutazioni	(1.964)	(632)	(2.596)
Rideterminazione del valore	9.875	0	9.875
Saldo al 31 dicembre 2020	266.465	10.300	276.765

### **Investimenti Immobiliari e beni strumentali**

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali, che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, hanno generato 7,9 milioni di euro di canoni e 3,2 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva (quest'ultima aveva generato 13,5 milioni di euro di ricavi nel 2019). Sono iscritti in bilancio per 266,5 milioni di euro, determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa mq. 130.000. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per mq. 46.332 e magazzini per mq 5.175, due alberghi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa del bilancio consolidato al paragrafo 5) per complessive 382 camere (mq 29.617), parcheggi per quanto è rimasto in proprietà dopo la vendita a dicembre 2019; quattro immobili ad uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.45.079, una porzione di edificio in Milano via Manzoni di mq.1.300 circa ad uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riquilibrare e locare. Tra gli investimenti immobiliari vi sono anche le aree di sviluppo localizzate

a Pavia, Napoli, Marentino (TO), Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria complessiva di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) a destinazione residenziale, alberghiero, direzionale, commerciale e produttivo.

### **Aree e immobili in trasformazione**

Gli immobili del Gruppo IPI oggetto di trasformazione, da uffici in appartamenti da vendere, sono l'immobile in Firenze via del Campofiore, tre appartamenti a Torino rimasti da vendere al termine di operazioni di trasformazione concluse nel 2020.

In merito all'immobile in Firenze, via del Campofiore, nel 2020 sono stati venduti 24 appartamenti oltre alle relative cantine e box auto, con un ricavo di 7,1 milioni di euro realizzando un utile di 0,2 milioni di euro.

### **Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari**

I servizi immobiliari sono prestati da AGIRE s.p.a. (società controllata direttamente e indirettamente da IPI S.p.A. con il 85,59%). L'attività è la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di property e facility management, due diligence, valutazioni e perizie, project e development management, construction management, nonché progettazione integrata.

AGIRE con ARCOENGINEERING, dal 2020 controllata direttamente da AGIRE, sono soggetti anzitutto indipendenti rispetto alle SGR e agli investitori e in grado di essere, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare.

La società dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia offerta di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con l'obiettivo di monitorare lo stato, gestire gli aspetti amministrativi, curare la loro valorizzazione nel tempo.

I principali servizi offerti riguardano:

- *Property Management*: gestione, tecnica, amministrativa, fiscale per la conduzione e valorizzazione di patrimoni immobiliari

- *Building Management*: manutenzione ordinaria e straordinaria, monitoraggio continuo degli immobili attraverso ispezioni e gestione segnalazioni di intervento
- *Due Diligence*: analisi titolarità, edilizia, urbanistica, ambientale e catastale volte a supportare le operazioni di acquisizione e dismissioni di immobili o patrimoni immobiliari
- *Project & Construction Management*: gestione, pianificazione e coordinamento di tutte le fasi finalizzate alla realizzazione degli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione degli immobili
- *Progettazione*: studi di fattibilità, *concept* e tutte le fasi di progettazione dalla preliminare esecutiva, strutturale ed impiantistico
- *Project Monitoring*: supervisione delle attività di sviluppo eseguite da terzi sugli immobili, controllo e verifica dei progetti, dei costi e dei tempi di realizzo
- *Facility Management*: la conduzione degli edifici e interventi di manutenzione.
- *Advisory e Valutazione*: studi di fattibilità per l'individuazione delle migliori strategie di sviluppo nelle operazioni immobiliari, definizione ed implementazione delle strategie di valorizzazione del portafoglio, analisi di mercato e valutazioni immobiliari
- *Gestione Condomini*: amministrazione di condomini e consorzi. Nel corso del 2020 è stata costituita Agire Condominium Srl, controllata al 100% da Agire, società dedicata alla amministrazionee alla gestione dei condomini.

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

Attualmente la società gestisce dal punto di vista tecnico ed amministrativo (property management) più di 1.000 fabbricati, circa 27.000 unità immobiliari di cui il 29% è a uso residenziale e social housing, 21% uffici, 14% logistica e 36% altro.

## **Intermediazione Immobiliare**

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

L'intermediato nel 2020 è stato di 78 milioni di euro rispetto ai 112 milioni di euro del 2019. Le provvigioni maturate sono state 2,9 milioni di euro (4 milioni di euro nel 2019) di cui 2,8 milioni di euro (3,6 milioni di euro del 2019) verso soggetti terzi, cioè verso società non appartenenti al Gruppo IPI. La diminuzione del fatturato è relativa alla situazione venutasi a creare a causa dell'emergenza sanitaria.

L'evoluzione prosegue nel potenziamento delle filiali, mantenendo la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente affiancato da collaboratori professionali. L'investimento poi in piattaforme gestionali e di marketing, oltre che in strumenti informatici, sono elementi che favoriranno la crescita anche in termini di quote di mercato.

## Attività Alberghiera

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

Nel 2020 i ricavi e i margini sono crollati per gli effetti della emergenza sanitaria che ne ha quasi azzerato le presenze di clienti, i meeting e nonostante lo sforzo sostenuto per tenere aperte le strutture i ricavi sono diminuiti, a livello consolidato, di oltre il 76% rispetto all'anno precedente.

## Risorse Umane

Al 31 dicembre 2020 il personale del Gruppo è composto da 248 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2020	31.12.2019
• Attività Immobiliari	172	201
• Attività Mediazione creditizia		2
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	72	85
<b>Totale Generale</b>	<b>248</b>	<b>292</b>

<b>Organico per categoria</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
• Dirigenti	14	15
• Impiegati	170	198
• Operai/Portieri	64	79
<b>Totale Generale</b>	<b>248</b>	<b>292</b>

La forte riduzione del numero dei dipendenti è conseguente principalmente alla cessione di rami d'azienda.

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con età media di circa 48 anni. Le società del Gruppo IPI sono in linea con le più recenti disposizioni in materia di collocamento mirato (e quindi di assunzioni obbligatorie) e in materia di politiche sociali: un dato rilevante è la prevalenza del numero delle donne equivalente al 53% circa.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione per n. 24 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 72 dipendenti addetti al servizio di hotellerie che rispondono al C.C.N.L. Federturismo - Confindustria - Aica.

L'attività formativa del personale è proseguita anche in un'ottica di aggiornamento delle procedure e formazione in materia di sicurezza.

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

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenziano quattro infortuni sul lavoro tutti di lieve entità (due in Lingotto Hotels S.r.l. e due in AGIRE S.p.A.).

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

## Protezione dei dati personali - Documento programmatico sulla sicurezza

La Società ha adempiuto a quanto previsto in materia di protezione dei dati personali dando applicazione anche al GDPR.

## Contenzioso

- Nel corso del 2020 Torino Uno s.r.l. ha visto riconsociute dalla Corte d'Appello di Milano le proprie ragioni in merito alla bonifica di un'area di sua proprietà a Pavia, con una sentenza che ha sancito l'obbligo in capo ad altra società – proprietaria di una parte dell'area nello stesso comparto - di provvedere alle bonifiche a sua cura e spese dell'area di proprietà di Torino Uno s.r.l.. Ricordiamo in proposito che 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, era stata convenuta in giudizio la Società proprietaria della porzione maggiore dell'area al fine di vedere imputate a quest'ultima tutte le bonifiche all'uopo necessarie. IPI aveva acquistato questa porzione di area con l'impegno da parte della cedente a bonificarla a sua cura e spese, impegno finora totalmente disatteso.  
È stato inoltre imposto giudizialmente alla stessa convenuta il risarcimento di tutte le spese di bonifica eventualmente effettuate da Torino Uno nonché la liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area.
- La citata pronuncia giudiziale sarà altresì determinante per il giudizio instaurato a fine 2020 da una società proprietaria di un'altra porzione dell'area in Pavia ex Snia, nei confronti della stessa Torino Uno, avente quale richiesta il pagamento di somme anticipate per una procedura di bonifica ambientale, sempre sull'area ex Snia che, a detta della ricorrente avrebbe dovuto coinvolgere economicamente sia Torino Uno che la società proprietaria della porzione maggiore dell'area. TorinoUno ha approntato la sua difesa negando la propria responsabilità, di non aver assunto impegni al riguardo e facendo valere per l'appunto il principio di diritto sancito nella causa precedente, ritenendo che siano a carico della società cedente tutti i costi. Ciò nonostante in bilancio 2020 è stato costituito un fondo rischi per questa causa.

- E pendente presso la Corte di Appello di Roma un procedimento giudiziale avente ad oggetto pretese economiche vantate da un ex dirigente di una società del gruppo IPI per dimissioni asseritamente supportate da giusta causa.

### **Contenzioso tributario**

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

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

## PROSPETTO RIASSUNTIVO CONTENZIOSO TRIBUTARIO GRUPPO IPI

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

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

## Andamento economico e finanziario Consolidato

### *Conto economico consolidato riclassificato*

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2020	2019
Vendite immobili	8.485	27.060
Canoni di locazione	7.928	8.140
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	16.137	18.903
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.837	3.646
Prestazioni alberghiere	3.204	13.523
Recupero spese	3.893	1.292
<b>Ricavi</b>	<b>42.484</b>	<b>72.564</b>
Altro	2.062	9.838
<b>Altri ricavi</b>	<b>2.062</b>	<b>9.838</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>44.546</b>	<b>82.402</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>(5.011)</b>	<b>(17.151)</b>
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	26.579	28.575
Costo del Personale	13.043	16.282
Altri costi operativi	2.178	2.719
Accantonamento fondi	938	398
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>42.738</b>	<b>47.974</b>
Rilascio fondi	50	256
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(3.153)</b>	<b>17.533</b>
Ammortamenti	1.064	2.259
Investimenti immobiliari		
Minusvalenze (Plusvalenze)	1.423	
<b>Risultato operativo</b>	<b>(5.640)</b>	<b>15.274</b>
Proventi (oneri) finanziari	(7.397)	(7.163)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(13.037)</b>	<b>8.111</b>
Imposte	394	(3.110)
Azionisti di minoranza		
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(12.643)</b>	<b>5.001</b>

Si rimanda ai commenti di pag. 8 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2020	2019
Rimanenze	10.377	15.333
Crediti Commerciali	14.135	12.460
Debiti Commerciali	13.335	11.793
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>11.177</b>	<b>16.000</b>
Altre Attività Correnti	6.522	7.948
Altre Passività Correnti	8.623	12.124
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>9.076</b>	<b>11.824</b>
Immobilizzazioni Materiali	57.121	46.594
Immobilizzazioni Immateriali	7.558	7.855
Investimenti Immobiliari	221.025	226.347
Attività Finanziarie	9.535	5.316
Crediti a lungo termine	99	94
Attività per imposte anticipate	626	
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>295.964</b>	<b>286.206</b>
TFR	4.113	4.826
Fondi Rischi e Oneri	15.190	18.265
<b>Totale Fondi</b>	<b>19.303</b>	<b>23.091</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>285.737</b>	<b>274.939</b>
Patrimonio Netto	104.365	106.066
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>104.365</b>	<b>106.066</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(18.721)	(24.935)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(739)	(691)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	154.408	140.718
<i>Debiti finanziari a breve</i>	14.117	17.799
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	12.190	15.069
<b>Indebitamento Finanziario Netto Effettivo</b>	<b>161.255</b>	<b>147.960</b>
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	<b>2.148</b>	<b>2.572</b>
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	<b>17.969</b>	<b>18.341</b>
<b>Indebitamento Finanziario Netto Contabile</b>	<b>181.372</b>	<b>168.873</b>

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

<i><b>Analisi strutturale o per margini</b></i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2020	2019
AF = Attività fisse	295.964	286.206
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	10.377	15.333
LD = Liquidità differite (crediti)	21.396	21.099
LI = Liquidità immediate	18.721	24.935
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	104.365	106.066
PF = Passività fisse	185.901	178.878
PC = Passività correnti	36.075	41.716
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	346.458	347.573
TP = Totale passività	326.341	326.660
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	50.494	61.367
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>- 191.599</b>	<b>- 180.140</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>14.419</b>	<b>19.651</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>4.042</b>	<b>4.318</b>

<i><b>Analisi per indici</b></i>	€/000		
	Formula	2020	2019
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,98	1,00
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,35	0,37
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,73	1,64
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,47	0,48
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,40	1,47
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,11	1,10
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	3,01	5,82
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,99	2,53
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,12)	0,05
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	0,04
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(0,13)	0,21
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(0,07)	0,22
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		121	63
Giorni di pagamento		183	144

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per 181,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020 ed ha registrato un peggioramento rispetto ai 168,8 milioni di euro del 2019.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A.	Cassa	41	60
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali <i>- di cui v/ parti correlate</i>	18.680	24.875
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	739	691
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>19.460</b>	<b>25.626</b>
<b>E.</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b> <i>- di cui v/ terzi</i> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ collegate</i>	-	-
<b>F.</b>	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(3.251)</b>	<b>(6.930)</b>
<b>G.</b>	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(11.907)</b>	<b>(11.018)</b>
<b>H.</b>	<b>Altri debiti finanziari correnti</b> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ altri</i> <i>- di cui v/ banche per finanziamenti</i>	-	-
<b>I.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(15.159)</b>	<b>(17.948)</b>
<b>J.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>4.301</b>	<b>7.678</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(132.930)	(140.568)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(32.626)	(15.069)
<b>N.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(165.556)</b>	<b>(155.637)</b>
<b>O.</b>	<b>Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)</b>	<b>(161.255)</b>	<b>(147.959)</b>
<b>P.</b>	<b>Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(2.572)</b>
<b>Q.</b>	<b>Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(17.969)</b>	<b>(18.341)</b>
<b>R.</b>	<b>Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(181.372)</b>	<b>(168.872)</b>

La variazione è da imputare all'effetto del maggior indebitamento a sostegno del circolante a causa della pandemia e al peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2020 del 3,83%.

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

### Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2020	2019
Canoni di locazione	1.636	1.616
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		2
Recupero spese	123	103
<b>Ricavi</b>	<b>1.759</b>	<b>1.721</b>
Altro	871	1.186
<b>Altri ricavi</b>	<b>871</b>	<b>1.186</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.630</b>	<b>2.907</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>(864)</b>	<b>0</b>
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.133	2.524
Costo del Personale	1.764	1.721
Altri costi operativi	650	673
Accantonamento fondi		80
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>4.547</b>	<b>4.998</b>
Rilascio fondi		
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(2.781)</b>	<b>(2.091)</b>
Ammortamenti	249	292
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	(2.700)	(1.427)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(5.730)</b>	<b>(3.810)</b>
Proventi (oneri) finanziari	(3.090)	(3.144)
Imposte	289	7.345
<b>Utile (perdita)</b>	<b>(8.531)</b>	<b>391</b>

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2020	2019
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	1.276	2.217
Debiti Commerciali	1.457	2.092
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>- 181</b>	<b>125</b>
Altre Attività Correnti	3.306	7.672
Altre Passività Correnti	1.180	2.563
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.945</b>	<b>5.234</b>
Immobilizzazioni Materiali	243	163
Immobilizzazioni Immateriali	1.382	1.558
Investimenti Immobiliari	56.135	62.057
Partecipazioni	48.584	44.252
Crediti a lungo termine	76	73
Attività per imposte anticipate	10.263	11.384
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>116.683</b>	<b>119.487</b>
TFR	350	359
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.141	12.220
Altre passività a lungo termine	1.794	2.222
<b>Totale Fondi e altre passività a lungo termine</b>	<b>14.285</b>	<b>14.801</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>104.343</b>	<b>109.920</b>
Patrimonio Netto	56.603	65.308
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>56.603</b>	<b>65.308</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(5.903)	(15.030)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(69.000)	(89.016)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	87.196	83.303
<i>Debiti finanziari a breve</i>	22.728	48.797
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	11.399	15.069
<b>Indebitamento Finanziario Netto Effettivo</b>	<b>46.420</b>	<b>43.123</b>
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16</i>	1.320	1.489
<b>Indebitamento Finanziario Netto Contabile</b>	<b>47.740</b>	<b>44.612</b>

<u>Analisi strutturale o per margini</u>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2020	2019
AF = Attività fisse		116.683	119.487
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		-	-
LD = Liquidità differite (crediti)		73.582	98.905
LI = Liquidità immediate		5.903	15.030
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		56.603	65.308
PF = Passività fisse		112.880	113.173
PC = Passività correnti		25.365	53.452
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		196.168	233.422
TP = Totale passività		194.848	231.933
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		79.485	113.935
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>-</b>	<b>60.080</b>	<b>- 54.179</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)</b>		<b>54.120</b>	<b>60.483</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)</b>		<b>54.120</b>	<b>60.483</b>

<u>Analisi per indici</u>	€/000		
	Formula	2020	2019
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,45	1,49
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,49	0,55
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,14	2,25
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,41	0,39
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	3,13	2,13
Indice di liquidità	LI+LD/PC	3,13	2,13
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	5,34	1,87
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,46	1,21
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,15)	0,01
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,03)	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(0,84)	(0,92)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(0,41)	(0,51)
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		68	196
Giorni di pagamento		249	303

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta effettiva al 31 dicembre 2020 della Capogruppo è negativa per **46,4 milioni di euro** rispetto a un valore negativo di 43,1 milioni di euro del 2019. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(migliaia di euro)	31.12.2020	31.12.2019
A. Cassa	1	1
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	5.902	15.029
- di cui v/parti correlate	283	18
C. Titoli detenuti per la negoziazione	336	287
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>6.239</b>	<b>15.317</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>23.736</b>	<b>27.526</b>
- di cui v/parti correlate	23.736	27.526
- di cui v/terzi	-	-
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(10.456)</b>	<b>(8.127)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(11.482)</b>	<b>(41.148)</b>
- di cui v/parti correlate	(11.482)	(41.148)
- di cui v/terzi	-	-
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(21.938)</b>	<b>(49.318)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>8.037</b>	<b>(6.475)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(87.196)	(82.782)
L. Crediti finanziari non correnti	44.928	61.203
- di cui v/parti correlate	44.928	61.203
M. Altri debiti non correnti	(12.189)	(15.069)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(54.457)</b>	<b>(36.648)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)</b>	<b>(46.420)</b>	<b>(43.123)</b>
<b>Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(1.320)</b>	<b>(1.489)</b>
<b>R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(47.740)</b>	<b>(44.612)</b>

La variazione è da imputare in prevalenza ai saldi di conto corrente di corrispondenza e dei finanziamenti alle controllate.

## Andamento società controllate\*

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

**AGIRE S.P.A. – CONTROLLATA DA IPI S.P.A. CON UNA PARTECIPAZIONE DEL 85,59%, DIRETTA DEL 80,48% E INDIRETTA DEL 5,11%**

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

### Andamento economico del 2020:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	14.052	16.641	(2.589)
Altri Proventi	3.433	1.295	2.138
EBITDA	250	270	(20)
EBIT	(653)	(652)	1
Risultato ante imposte	(675)	(617)	58
Utile (Perdita)	(708)	(765)	(57)

L'esercizio 2020 presenta una contrazione dei ricavi di 2,6 milioni di euro, La diminuzione è dovuta soprattutto alla cessione del ramo d'azienda retail, ed anche alle dinamiche del mercato che, causa Covid, hanno portato al rallentamento di alcune attività, in particolare le due diligence, il project management ed il facility straordinario.

Nonostante la contrazione dei ricavi, il margine operativo lordo nel 2020 si è confermato positivo per euro 250mila euro (270mila del 2019), sia per una ottimizzazione dei costi, in particolare del personale, sia per il miglioramento della marginalità conseguente al diverso mix dei ricavi per attività.

L'incremento degli Altri Proventi è riconducibile all'aumento dei ricavi relativi ad appalti gestiti per conto dei clienti che trova una corrispondente posta di costo tra i servizi. Il valore del 2020 è di 2.292 migliaia di euro rispetto ai 424 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Il bilancio dell'esercizio 2020 si chiude con un risultato negativo di euro 708 mila, per l'ammortamento dell'avviamento e dei software sviluppati in casa, rispetto ad una perdita di euro 765 mila dell'esercizio 2019.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 1.185 migliaia di euro, riferita alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

La società ha ottenuto 4,8 milioni di finanziamenti con garanzia del fondo centrale per le PMI gestito dal Mediocredito Centrale

Nel corso del 2020 ha acquistato l'intero capitale sociale di ArcoEngineering attuando così l'integrazione anche societaria tra le società del Gruppo IPI impegnate nei servizi tecnici per l'immobiliare.

---

#### ARCOENGINEERING S.R.L. – CONTROLLATA AL 100% DA AGIRE

---

La società è specializzata nel project e construction management e pilotage nei centri commerciali, nella progettazione integrata, nella direzione lavori, nel controllo dei costi di costruzione e di gestione degli immobili, nelle consulenze tecniche e nelle data room digitali.

#### Andamento economico del 2020:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.738	2.774	(36)
Altri Proventi	15	546	(531)
EBITDA	282	707	(425)
EBIT	271	693	(422)
Risultato ante imposte	258	683	(425)
Utile (Perdita)	177	495	(318)

Nel corso del 2020 AGIRE è divenuta unico socio, rafforzando così l'integrazione tra le due società. L'EBITDA del 2019 era influenzato da un'operazione non ricorrente di cessione ramo d'azienda.

Obiettivo di Arcoengineering è porre al centro del processo edilizio la progettazione e la conoscenza degli immobili (strutturale e impiantistica) e sviluppare un'attività integrata fra il progetto, il contenimento e il controllo dei costi – siano essi di costruzione o di gestione – la direzione dei cantieri, la sicurezza, la riqualificazione e lo sviluppo di nuove iniziative. Arcoengineering nel corso del 2020 ha acquisito una partecipazione del 5,97% di AGIRE.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è positiva per 206 mila euro, riferita a 295 mila euro di saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI S.p.A e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

La società ha ottenuto 1,2 milioni di finanziamenti bancari con garanzia del Fondo centrale di Garanzia per le PMI gestito dal Mediocredito Centrale

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

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna Padova e Napoli. Tra dipendenti e collaboratori la Società opera con 47 persone. A fine 2020 gli incarichi/mandati ricevuti dalla società e in essere erano per 420,7 milioni di euro di vendite e per 32,9 milioni di euro di locazioni

#### **Andamento economico del 2020:**

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	2.897	3.764	(867)
Altri Proventi	176	480	304
EBITDA	(900)	63	(963)
EBIT	(956)	50	(1.006)
Risultato ante imposte	(953)	68	(1.021)
Utile (Perdita)	(935)	77	(1.012)

La forte contrazione dei ricavi e la perdita conseguente sono legati alla contingenza dell'emergenza sanitaria.

L'acquisto delle unità immobiliari sparse, per lo più piccoli uffici in diverse città italiane, che sono risultati invenduti nel mese di settembre 2020, per i quali IPI Intermediazione ha un mandato a vendere garantendo la vendita, dovrà avvenire a fine marzo 2021, a seguito della proroga del termine ottenuta, e nel frattempo l'impegno si è ridotto a circa 4 milioni di euro. L'acquisto sarà effettuato con l'intervento di altre società del Gruppo.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è positiva per un importo di 285 mila euro riferita per la quasi totalità alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

La società ha ottenuto 1,4 milioni di finanziamenti bancari con garanzia del Fondo Centrale di Garanzia per le PMI gestito dal Mediocredito Centrale

---

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

---

La società è proprietaria di una porzione del fabbricato in Milano, via Manzoni n°44 ristrutturato in appartamenti concessi in locazione.

#### Andamento economico del 2020:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	224	174	50
Altri Proventi	50	376	(326)
EBITDA	61	(78)	139
EBIT	50	(217)	267
Risultato ante imposte	(304)	(577)	273
Utile (Perdita)	(304)	(577)	273

Nell'esercizio, si è proseguito con il programma di locare ad uso transitorio gli appartamenti ristrutturati ed arredati

Il risultato è determinato sostanzialmente dagli oneri finanziari che non trovano ancora piena compensazione nei ricavi delle locazioni.

La Società ha ottenuto nel corso dell'esercizio un mutuo di 7 milioni di euro con il quale ha potuto estinguere un'apertura di credito ipotecaria di circa 6 milioni di euro, riconducendo l'indebitamento a medio lungo termine in linea con la volontà di tenere in locazione l'immobile.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 9,5 milioni di euro, riferita a 3,6 milioni di euro al saldo negativo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI S.p.A e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

---

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


---

ISI è proprietaria di un complesso immobiliare in Bologna in gran parte locato a un primario utilizzatore, e di un fabbricato in Firenze del quale è terminata la ristrutturazione e trasformazione in appartamenti posti in vendita. L'asset principale di ISI è la partecipazione che costituisce l'intero capitale sociale della Lingotto 2000 S.p.A. (proprietaria del complesso degli uffici del Lingotto in Torino).

**Andamento economico del 2020:**

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	8.351	1.066	7.285
Altri Proventi	33	0	33
EBITDA	1.395	(1.847)	3.242
EBIT	(263)	(1.847)	1.584
Risultato ante imposte	(1.945)	(1.939)	(6)
Utile (Perdita)	(1.947)	(3.642)	1.695

I ricavi nel 2020 derivano dalla locazione dell'immobile in Bologna e dalla vendita di 24 appartamenti, oltre ad accessori, dell'immobile di Firenze sul quale si è conclusa la ristrutturazione e trasformazione in 46 appartamenti oltre a box e cantine

Nell'arco dell'esercizio ha venduto la partecipazione del 70% in ArcoEngineering S.r.l, ad Agire S.p.A controllata da IPI.

La vendita dei 24 appartamenti in Firenze, per 7,1 milioni di euro, ha generato un utile di 0,2 milioni di euro ma l'allineamento al valore di mercato dell'immobile, considerati i prezzi di vendita, ha comportato la sua svalutazione di 0,6 milioni di euro a causa dei maggiori costi da sostenere per la ristrutturazione.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 47,8 milioni di euro, rappresentata da un mutuo per 21,5 milioni di euro (scadenza 31.12.2031), da 1,1 milioni relativi al finanziamento per la ristrutturazione dell'immobile in Firenze, da 2,7 milioni di euro di debiti

per derivati di copertura dei tassi di interesse, e per la restante parte dal debito finanziario di 22,5 milioni verso la Controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2021 si prevede di proseguire nella vendita del fabbricato in Firenze per ulteriori 7 milioni di euro.

La controllata Lingotto Parking s.r.l. è stata incorporata dalla controllata Lingotto 2000 S.p.A. con effetto 1 gennaio 2020.

IPI, pur potendo usufruire del rinvio della copertura delle perdite che hanno determinato in ISI la perdita dell'intero capitale sociale, ha ritenuto opportuno provvedere alla totale copertura delle perdite con un versamento di 2 milioni effettuato dopo la chiusura dell'esercizio.

---

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

---

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" di Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione. Con effetto 1.1.2020 è stata incorporata la consociata Lingotto Parking srl.che, dopo averli venduti, ha in locazione i parcheggi del Lingotto (oltre 3.900 posti auto).

#### Dati andamento economico:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	5.376	4.159	1.217
Altri Proventi	1.780	1.384	396
EBITDA	1.677	2.801	(1.124)
EBIT	1.566	2.785	(1.219)
Risultato ante imposte	1.240	2.325	(1.085)
Utile (Perdita)	1.685	1.573	112

Le variazioni sono riferite per la quasi totalità all'attività relativa alla gestione dei parcheggi avviata nel 2020 con l'incorporazione di Lingotto Parking.

La variazione negli altri proventi è relativa alla plusvalenza per la costituzione di un vincolo ad uso pubblico su un'area di proprietà della società per 350 mila euro.

La diminuzione dell'EBITDA si riferisce principalmente ai valori dell'incorporata Lingotto Parking. Il risultato ha beneficiato di 800 mila euro di IRAP abbuonati dai provvedimenti governativi per l'emergenza sanitaria.

I ricavi 2020 si riferiscono per 4.835 migliaia di euro ai canoni di locazione degli uffici e per 541 migliaia di euro ai ricavi dei parcheggi, questi ridotti di oltre il 50% rispetto al 2019.

Al 31.12.2020 la superficie locabile è di mq 5.600 circa (mq.5.200 uffici, mq.400 magazzini) pari al 12% circa della superficie complessiva degli uffici. Nel corso del 2020 sono stati locati mq.1.300 circa e sono stati investiti circa 1,7 milioni per la riqualificazione di spazi che sono stati locati e parzialmente riqualificati spazi ancora da locare. Nel corso del 2020 abbiamo ricevuto disdette di contratti di locazione per mq 5.200 che si libereranno a fine 2021.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 31,9 milioni di euro è rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI.

L'evoluzione dell'attività è nella direzione di concludere nuovi contratti di locazione per gli uffici e incrementare l'occupazione dei parcheggi.

---

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

---

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di management e franchising.

### Dati andamento economico:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	3.279	13.668	(10.389)
Altri Proventi	416	121	295
EBITDA	(1.427)	3.087	(4.514)
EBIT	(1.571)	2.156	(3.727)
Risultato ante imposte	(2.107)	1.958	(4.065)
Utile (Perdita)	(2.357)	1.363	(3.720)

La società di gestione alberghiera è quella che più ha risentito della pandemia indotta dal Covid-19. L'attenzione è stata di continuare ad offrire un servizio nella più totale sicurezza dei nostri collaboratori e dei nostri clienti, cercando di contenere il più possibile i costi e utilizzando tutti gli ammortizzatori sociali e gli aiuti previsti dalla normativa d'emergenza.

Sono proseguiti gli investimenti che ci hanno anche permesso di ottenere importanti crediti d'imposta in quanto classificabili in quelli previsti dall'industria 4.0. Negli Hotel infatti sono stati installati impianti di purificazione e sanificazione continua dell'aria, con monitoraggio costante dell'efficienza degli stessi e avviato il procedimento per l'ottenimento del certificato internazionale di aria salubre. L'attività commerciale non è mai cessata continuando a partecipare a tutte le fiere on line.

Sono stati sviluppati progetti di riposizionamento degli spazi comuni con l'ottenimento di più aree multifunzionali per riunioni ed eventi, la cui realizzazione è per il momento sospesa in attesa di vedere gli sviluppi della pandemia.

L'esercizio si è chiuso con una perdita di 2,4 milioni di euro alla quale, oltre al risultato di gestione, hanno concorso svalutazioni per 0,1 milioni di euro, oneri finanziari per 0,4 milioni di euro e imposte differite passive per 0,3 milioni di euro.

La società si è avvalsa della possibilità di azzerare gli ammortamenti, con la relativa fiscalità differita, in quanto fiscalmente validi e quando ritorneranno gli utili, parte di questi utili saranno destinati a una riserva indisponibile pari agli ammortamenti sospesi. Il margine operativo lordo negativo di euro 1,4 milioni su ricavi di euro 3,3 milioni rispetto a quello positivo di euro 3,1 milioni dello scorso esercizio su ricavi di euro 13,7 milioni è stato possibile grazie all'azione combinata dell'utilizzo degli ammortizzatori sociali e al contenimento dei costi, pur garantendo una continuità del servizio di ospitalità, ora in una struttura ora in entrambe.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 9,5 milioni di euro rappresentata dall'indebitamento bancario al netto della liquidità.

La società ha ottenuto 2 milioni di finanziamenti con garanzia del Fondo Centrale di Garanzia gestito dal Mediocredito Centrale

Lingotto Hotels avvalendosi del disposto della L.126 del 13/10/2020 ha rivalutato, nel proprio bilancio separato, di oltre 19 milioni di euro il valore di uno degli immobili, portandolo a oltre 26 milioni. La rivalutazione è valida anche ai fini fiscali oltre che a quelli civilistici senza aver dovuto sostenere oneri relativi all'imposta sostitutiva, come previsto dal decreto per le strutture ricettive.

Essendo sempre stati i valori civilistici inferiori o uguali a quelli fiscali non sono stati necessari riallineamenti. Il valore rivalutato resta comunque allineato al valore di mercato.

La differenza con il consolidato è relativa al maggiore valore di carico che gli immobili avevano nel consolidato, essendo iscritti al costo del relativo leasing finanziario che a suo tempo aveva accolto parte di una differenza positiva di consolidamento.

L'evoluzione prevedibile della gestione, molto ancora condizionata dall'emergenza sanitaria attualmente in corso, riguarderà la strategia commerciale di massimizzazione del mercato domestico e nazionale in attesa della ripertura dei viaggi che si prevede possibile per l'autunno dell'esercizio in corso. L'anno si chiuderà ancora con una perdita significativa a causa dell'andamento negativo prevedibile dei primi sei mesi del 2021.

---

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

---

La società è proprietaria di tre appartamenti, nell'immobile in Milano via Manzoni n° 44, concessi in locazione per esigenze transitorie, ed un altro grande appartamento nello stesso stabile da riqualificare.

#### Dati andamento economico:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Ricavi	84	86	(2)
Variazioni di magazzino	95	0	95
EBITDA	(38)	(23)	(15)
EBIT	(39)	(23)	(16)
Risultato ante imposte	(292)	(283)	(9)
Utile (Perdita)	(292)	(283)	(9)

La società ha in essere un mutuo ipotecario di residui 2,4 milioni di euro, assunto per 6 milioni per finanziare l'acquisto. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 6,8 milioni di euro.

Le prospettive sono di miglioramento considerando le nuove locazioni.

Evoluzione prevista è di ristrutturare il grande appartamento per poi concederlo in locazione.

---

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

---

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

### Dati andamento economico:

Importi in €/000	2020	2019	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	
EBITDA	(52)	37	(89)
EBIT	(641)	37	(678)
Risultato ante imposte	(1.145)	(486)	(659)
Utile (Perdita)	(1.145)	(486)	(659)

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. La Corte d'Appello ha nel 2020 emesso sentenza con la quale conferma l'obbligo del proprietario della maggior parte dell'area di bonificare, a sua cura e spese, anche quella di proprietà di TorinoUno.

Il peggioramento del risultato è riferito all'accantonamento di un fondo rischi relativo a una richiesta di pagamento di somme anticipate da un proprietario di una porzione dell'area, per attività di salvaguardia della falda acquifera effettuate nel 2015-16 mai reclamate finora. La Società ha contestato, si ritiene in modo fondato, la pretesa. Tuttavia per il rischio causa ha costituito un fondo rischi.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 9 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 è negativa per 9,2 milioni di euro.

---

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


---

La società dopo la ristrutturazione è rimasta proprietaria di due appartamenti in Palazzo Novecento in Torino e un appartamento in Torino, via Lagrange l'altra operazione alla quale aveva partecipato in precedenza. Nel 2020 sono stati venduti due appartamenti.

**Dati andamento economico:**

Importi in €/000	2020	2019
Ricavi e proventi	889	27.061
Variazioni di magazzino	(811)	(21.621)
EBITDA	(46)	3.195
EBIT	(94)	3.194
Risultato ante imposte	(73)	3.037
Utile (Perdita)	(74)	2.258

---

## ALTRE

---

### **LEOPOLDINE S.p.A.**

Leopoldine s.p.a. è proprietaria di 19 immobili di tipo rurale, di cui 7 “Leopoldine” edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare, per lo più ad uso ricettivo e turistico, detti edifici che hanno una superficie di pavimento di circa mq.20.000. L’evoluzione è la realizzazione di un resort o albergo diffuso nella Villa e in due leopoldine. A fine 2020 il Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino ha approvato definitivamente il Piano di Recupero, a cui seguirà nel 2021 la richiesta di permesso per costruire, costruzione/ristrutturazione che potrà avvenire tra fine 2021 e inizio 2023.

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

Nel 2019 la controllata Lingotto Hotels ha assunto l’impegno, versando una caparra, ad acquistare da B.F. spa un ulteriore 20% di Leopoldine s.p.a. nell’ambito del progetto che vede la formazione di un “resort”. Lingotto Hotels acquisendo la partecipazione si è candidata alla gestione del resort e delle strutture ricettive che venissero realizzate. Non ha ancora approvato il bilancio ma la chiusura prevede un utile di 1.133 mila euro.

### **Agricoltura e Turismo S.r.l.**

IPI S.p.A. controlla al 100% Agricoltura & Turismo s.r.l. che a sua volta ha una partecipazione del 27% circa in Tenuta il Cicalino s.r.l. un’azienda agri-turistica, in Massa Marittima proprietaria di sei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto oltre a degli oliveti. Tenuta Il Cicalino ha conferito la parte agricola a B.F. s.p.a. nell’ambito di un aumento di capitale riservato per cui ora possiede circa il 2,25% di B.F. oltre ad alcuni immobili ad uso residenziale e aree edificabili ad uso ricettivo in Massa Marittima nell’ambito appunto della Tenuta Il Cicalino.

**CAI-RE S.r.l.**

Società partecipata da quattro Consorzi Agrari e alcuni privati tra cui IPI, è stata costituita per la valorizzazione degli immobili strumentali per i servizi alle attività agricole e non, conferiti dai Consorzi Agrari per un valore di circa 120 milioni di euro. IPI nel 2020 ha investito 4 milioni con una partecipazione del 5,86% e diritti patrimoniali riconosciuti dallo statuto sociale del 10% .

**Alpha Credit S.r.l.**

E' la società di mediazione creditizia già ImutuiPI s.r.l. di cui IPI detiene il 33% dopo aver ceduta la restante quota di maggioranza nel 2020. AlphaCredit ha un progetto di crescita importante, in fase di attuazione, che ha richiesto investimenti – per i quali i soci tutti hanno sottoscritto un aumento di capitale e concesso finanziamenti alla società - nell'organizzazione e struttura della società, nel marketing. Non ha ancora approvato il bilancio ma una pre-chiusura prevede una perdita da considerarsi non durevole, essendo connessa all'avvio su altra scala dell'attività.

**EPF Agency s.r.l.** (unico socio IPI s.p.a.) è una società immobiliare che nel 2020 ha concluso l'iniziativa immobiliare a Bologna che l'ha vista impegnata ad acquistare quattro appartamenti in costruzione, ora tutti venduti, sostenendo in questo modo l'iniziativa dell'operatore.

**Agire Condominium s.r.l.** (unico socio Agire S.p.A.) è una società costituita nel 2020 per la gestione dei condomini che ha ricevuto il ramo d'azienda da Agire.

**Progetto 1002 S.r.l.** è un veicolo immobiliare (unico socio è IPI S.p.A.) che non ha esercitato alcuna attività.

IPI inoltre ha partecipazioni in consorzi (Consorzio Lingotto)

## **Rapporti infragruppo e con parti correlate**

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2020 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel 2020 MI.Mo.SE. s.p.a che aveva stipulato un preliminare di acquisto di una porzione di immobile in Torino, ha designato una società interamente controllata da IPI s.p.a. per l'acquisto di detta porzione di immobile. Il prezzo di acquisto pagato al venditore è stato di euro 574mila. Nessun compenso è stato riconosciuto a MI.MO.SE.s.p.a. per l'interposizione.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 199 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 130 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, AGIRE s.r.l ha prestato servizi tecnici immobiliari, a condizioni di mercato, per un corrispettivo di euro 20 mila.

Alla società correlata Alphacredit S.p.A. ha prestato servizi per euro 16 mila contro servizi ricevuti per euro 3 mila, vanta un credito commerciale a fine anno di euro 4 mila e crediti finanziari per un importo di euro 128 mila a fronte di finanziamento infruttifero.

In relazione alla correlata Cai-re vanta un credito di euro 37 mila a fronte di servizi di pari importo.

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

Nel 2020 la Capogruppo IPI S.p.A. per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate ha consuntivato:

Ricavi per 550 migliaia di euro, di cui per aree in service 104 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 254 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 132 mila euro;

Costi per 444 mila euro, di cui per consulenze 242 mila euro, canoni di locazione per 202 mila euro.

Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi per un totale di euro 1.442 migliaia di euro, di cui relativi a finanziamenti per 867 migliaia di euro e conti correnti di corrispondenza per 575 migliaia di euro.

Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza per 175 mila euro;

Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, al 31/12/2020 ammontano a 2,3 milioni di euro e sono per la maggior parte rappresentati da crediti verso controllate - sorti nell'ambito del consolidato fiscale.

I Debiti commerciali e altri debiti al 31/12/2020 ammontano a 141 mila euro sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e Iva di gruppo.

I Crediti Finanziari e la liquidità al 31/12/2020 ammontano a 68,5 milioni di euro e sono costituiti da: finanziamenti fruttiferi per 45,8 milioni di euro, questi ultimi concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 22,7 milioni di euro comprensivi degli interessi;

I Debiti Finanziari al 31/12/2020 ammontano a 11,5 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza comprensivi degli interessi.

### **Azioni proprie e della Controllante**

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

## Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option ma in un patto parasociale che riguarda AGIRE S.p.A. è previsto un long term incentive plan da emettere su quote della stessa Agire S.p.A.. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nelle Note esplicative del Bilancio consolidato.

## Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse; inoltre si segnala che il mercato globale in cui opera la Società continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covid-19, pur avendo una adeguata liquidità per affrontare anche il 2021.
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

## **Modello organizzativo e codice etico**

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

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

## **Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell’esercizio e prevedibile evoluzione della gestione**

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

La gestione nel 2021 continuerà ad essere rivolta per il settore investimenti immobiliari alla vendita degli appartamenti dell’iniziativa a Firenze, alla valorizzazione degli uffici al Lingotto per accrescere gli spazi concessi in locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili per i quali si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l’indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

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

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

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle attività ed operare affinché le potenzialità, sia di AGIRE che di ArcoEngineering come di IPI Intermediazione, si esplicino al meglio per portare a incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project e construction management, valutazioni e asset management, progettazione integrata, così come nell’advisory immobiliare.

L'emergenza sanitaria ancora in corso condiziona anche l'andamento del 2021 che il Gruppo può affrontare, potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che consente al Gruppo IPI di far fronte agli impegni che ha, nel contempo le attività di servizi e alcuni immobili che possono essere valorizzati, potranno generare ritorni interessanti nonostante le difficoltà di mercato per l'emergenza sanitaria

Pertanto gli amministratori, pur nella consapevolezza che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dal Gruppo, non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida ed applicabile.

## Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2020 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.530.543,92;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.530.543,92

Torino, 15 marzo 2021

Il Consiglio di Amministrazione

**Chi costruisce valore  
diventa grande.**



**IPI S.p.A.**  
**BILANCIO DI ESERCIZIO**  
**Al 31 dicembre 2020**

## **GRANDEZZE DI PERFORMANCE**

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

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

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriali a vita definita	4	61.946	68.845
		<b>61.946</b>	<b>68.845</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.563.449	1.652.237
		<b>1.563.449</b>	<b>1.652.237</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	34.035.000	35.557.000
- Beni in locazione finanziaria	5	22.100.000	26.500.000
		<b>56.135.000</b>	<b>62.057.000</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni	6	48.584.282	44.251.340
- Partecipazioni in imprese controllate		43.555.014	43.441.542
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		2.948	-
- Partecipazioni in altre imprese		4.809.850	809.798
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	44.928.043	61.202.854
Di cui v/parti correlate		44.928.043	61.202.854
Crediti vari e altre attività non correnti	8	75.749	73.059
Di cui v/parti correlate			
		<b>93.588.074</b>	<b>105.527.253</b>
Attività per imposte anticipate	9	10.263.248	11.384.331
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>161.611.717</b>	<b>180.689.666</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	10	-	-
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		4.581.470	9.888.949
- Crediti commerciali	11	1.275.622	2.216.795
Di cui v/parti correlate		536.013	872.327
- Crediti vari e altre attività correnti	12	3.305.848	7.672.154
Di cui v/parti correlate		1.798.286	5.929.520
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	336.249	287.005
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	23.736.678	27.526.160
Di cui v/parti correlate		23.736.678	27.526.160
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	5.902.750	15.030.319
Di cui v/parti correlate		283.009	8.149
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>34.557.147</b>	<b>52.732.433</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>196.168.864</b>	<b>233.422.099</b>

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in euro)	Note	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(5.512.683)	(7.004.155)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(11.430.802)	(10.157.104)
- Utili (perdite) del periodo		(8.530.544)	391.085
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>56.604.037</b>	<b>65.307.892</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		99.817.325	99.040.896
- Debiti finanziari	16	87.196.267	82.781.775
- Passività per locazioni finanziarie	16	11.599.943	15.069.253
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)		1.021.115	1.189.868
TFR e altri fondi relativi al personale	17	349.794	359.465
Fondo imposte differite			
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.140.822	12.220.474
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Debiti vari e altre passività non correnti	19	1.793.777	2.221.631
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>114.101.718</b>	<b>113.842.466</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		22.825.982	49.616.640
- Debiti finanziari	20	21.936.925	48.276.885
<i>Di cui v/parti correlate</i>		11.481.871	40.626.611
- Passività per locazioni finanziarie	20	589.933	1.040.623
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	20	299.124	299.132
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		2.637.127	4.655.101
- Debiti commerciali	21	1.457.051	2.091.658
<i>Di cui v/parti correlate</i>		260.902	440.557
- Debiti per imposte correnti	22	-	-
- Debiti vari e altre passività correnti	23	1.180.076	2.563.443
<i>Di cui v/parti correlate</i>		121.722	716.742
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>25.463.109</b>	<b>54.271.741</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)</b>		<b>139.564.827</b>	<b>168.114.207</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>196.168.864</b>	<b>233.422.099</b>

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2020	31.12.2019
Ricavi	24	1.759.437	1.720.851
<i>Di cui v/parti correlate</i>		3.333	-
Altri proventi	25	6.988	1.186.418
<i>Di cui v/parti correlate</i>		600.084	1.322.155
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>1.766.425</b>	<b>2.907.269</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	26	(2.132.680)	(2.525.116)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(52.1685)	(665.471)
Costi del personale	27	(1.763.986)	(1.720.663)
Altri costi operativi	28	(649.635)	(673.116)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(30.787)	0
Accantonamento fondi	29	0	(79.653)
Rilascio fondi		0	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Variazione delle rimanenze		0	0
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>(2.779.876)</b>	<b>(2.091.279)</b>
Ammortamenti	30	(249.484)	(292.249)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	31	(2.700.119)	(1.426.681)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(5.729.479)</b>	<b>(3.810.209)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32	1515.787	1.626.816
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.442.227	1.537.228
Oneri finanziari	32	(4.605.717)	(4.770.871)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(175.244)	(84.998)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(8.819.409)</b>	<b>(6.954.264)</b>
Imposte sul reddito del periodo	33	288.865	7.345.349
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(8.530.544)</b>	<b>391.085</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>			
<b>Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		(14.980)	(19.107)
Adeguamento fair value put options		1.099.750	0
<b>Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile/(perdita) dell'esercizio</b>			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio		1.640.023	1.734.825
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa		(2.898.215)	(4.842.741)
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(173.422)</b>	<b>(3.127.023)</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>		<b>(8.703.966)</b>	<b>(2.735.938)</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve riserva di conversione IFRS	Utile (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2018	82.078	15.095	(5.464)	(193)	(17.988)	(7.030)	1.546	68.044
Destinazione del risultato d'esercizio 2018	-	77	-	-	1.469	-	(1.546)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	391	391
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	(19)	-	(3.108)	-	(3.127)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	(19)	-	(3.108)	391	(2.736)
Saldo al 31 dicembre 2019	82.078	15.172	(5.464)	(212)	(16.519)	(10.138)	391	65.308
Destinazione del risultato d'esercizio 2019	-	21	-	-	370	-	(391)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	(8.531)	(8.531)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	1.100	(15)	-	(1.258)	-	(173)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	1.100	(15)	-	(1.258)	(8.531)	(8.704)
Saldo al 31 dicembre 2020	82.078	15.193	(4.364)	(227)	(16.149)	(11.396)	(8.531)	56.604

## RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.20	31.12.19
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		15.030	1.042
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(8.531)	391
Rettifiche per:			
- Effetti relativi ai derivati per la componente inefficace		-	-
- Oneri finanziari di conto economico	32.2	4.606	4.771
- Proventi finanziari di conto economico	32.1	(1.516)	(1.627)
- Ammortamenti		249	292
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni partecipazioni	31	2.700	1.427
- Imposte sul reddito	33	(289)	(7.345)
Oneri finanziari pagati		(2.637)	(4.151)
Proventi finanziari incassati		74	90
Imposte pagate		(127)	(12)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(9)	(64)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		8.239	2.783
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		(2.318)	(1.616)
- Fondo imposte ed altri fondi		68	79
Totale		509	(4.982)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Partecipazioni	6.1	(7.258)	(390)
- Immobilizzazioni immateriali	4	(24)	(31)
- Immobilizzazioni materiali	5.1	(129)	(91)
- Titoli		(49)	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni		134	-
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	43
- Titoli	13	-	360
Totale		(7.326)	(109)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari		21.507	2.196
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari		(12.836)	30.868
Assunzione nuovi finanziamenti	16.1	13.027	1.500
Rimborso dei finanziamenti	16.1 e 20	(24.008)	(15.485)
Totale		(2.310)	19.079
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(9.127)	13.988
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		5.903	15.030

## PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

### 1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare attivo con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali, da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi tecnici e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e operatori immobiliari, privati.

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

Il progetto di bilancio di IPI S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31.12.2020 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2021.

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

### 2. FORMA E CONTENUTO

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

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

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

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

Per ogni voce del bilancio sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2019. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all’esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

## **2.1 Schemi di bilancio**

Il bilancio IPI S.p.A. è costituito da:

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

## **2.2 Criteri di valutazione**

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

- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- investimenti immobiliari
- piani a benefici definiti

## 2.3 Uso delle stime e valutazioni

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

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

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

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

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

### Determinazione del fair value

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

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

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

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

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

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

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

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

Nel caso di immobili che producono reddito, oltre all'attualizzazione dei flussi di cassa viene capitalizzato il reddito netto non attualizzato dell'ultimo periodo, mediante l'applicazione del tasso di capitalizzazione; tale tasso è frutto di un'indagine di mercato diversificata per singolo segmento e tiene conto delle principali componenti di rischio che caratterizzano l'immobile stesso quali la situazione locativa (inquilini e contratti, appetibilità dell'immobile e rischio di

sfitto), i fattori estrinseci (ubicazione e trend di mercato) e fattori intrinseci (superficie, possibilità di frazionamento, stato manutentivo e fungibilità).

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

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

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

## 2.4 Sintesi dei principali principi contabili

### Immobili, impianti e macchinari

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

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 (maggiore tra il valore d'uso ed il fair value al netto dei costi di vendita), le attività o le unità generatrici di flussi finanziari a cui i beni sono allocati vengono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

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

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

### **Attività immateriali**

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

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

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

**SOFTWARE E LICENZE**

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

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

**Investimenti immobiliari**

La Società adotta il modello di valutazione al fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari in quanto ritiene che questo meglio rappresenti il modello di business adottato permettendo una migliore rappresentazione contabile degli effetti delle transazioni poste in essere.

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

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

**Leasing**

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

*i. Modello contabile per il locatario*

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

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

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

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

La passività del leasing è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il leasing derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua

valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

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

#### Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

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

#### *ii. Modello contabile per il locatore*

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

All'inizio del leasing, la società, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo a seconda che vi sia stata o meno il trasferimento alla controparte dei rischi e benefici sottostanti:

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

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

Non vi sono leasing finanziari.

#### **Attività possedute per la vendita**

Un'attività non corrente (o un gruppo in dismissione composto da attività e passività) viene classificata come posseduta per la vendita se il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un'operazione di vendita anziché tramite il suo utilizzo continuato. L'attività o il gruppo in dismissione vengono valutati al minore tra il loro valore contabile e il loro fair value al netto dei costi di vendita. L'eventuale perdita per riduzione di valore di un gruppo in dismissione viene allocata in primo luogo all'avviamento, quindi alle restanti attività e passività in misura proporzionale, ad eccezione di rimanenze, attività finanziarie, attività per imposte differite, benefici per dipendenti, investimenti immobiliari, che continuano ad essere valutate in

conformità ai principi contabili della società. Le perdite per riduzione di valore derivanti dalla classificazione iniziale di un'attività come posseduta per la vendita e le differenze di valutazione successive sono rilevate nell'utile o perdita dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

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

### **Partecipazioni in società controllate**

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

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

### **Partecipazioni in altre imprese**

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

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

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

### **Perdita di valore delle attività non finanziarie**

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

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

In entrambi i casi, verifica annuale del valore contabile dell'avviamento o delle altre attività materiali ed immateriali a vita utile definita in presenza di indicatori di perdita di valore, la società effettua una stima del valore recuperabile. Il valore recuperabile è il maggiore fra il fair value al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso e viene determinato per singola attività, tranne quando tale attività non generi flussi finanziari in entrata che siano ampiamente indipendenti da quelli generati da altre attività o gruppi di attività nel qual caso la società stima il valore recuperabile della più piccola unità generatrice di flussi di cassa in entrata largamente indipendenti cui l'attività appartiene. In particolare, poiché l'avviamento non genera flussi finanziari in entrata 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 in entrata 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 in entrata stimati futuri, utilizzando un tasso di attualizzazione ante-imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

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

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

## **Strumenti finanziari**

### Rilevazione e valutazione

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

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

### Classificazione e valutazione successiva

#### *Attività finanziarie*

Al momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in una delle categorie di valutazione previste dall'IFRS 9: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre

componenti di conto economico complessivo (FVOCI) - titolo di debito; FVOCI – titolo di capitale; o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

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

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

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

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

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

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

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

contabile che altrimenti risulterebbe dalla valutazione dell'attività finanziaria al costo ammortizzato o al FVOCI.

*Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite*

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

*Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite*

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

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

#### Eliminazione contabile

##### *Attività finanziarie*

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

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

##### *Passività finanziarie*

La società procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. La società elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività modificata sono sostanzialmente diversi. In tal caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

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

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

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

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

La società designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, la società documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

*Copertura flussi finanziari*

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

Se la copertura cessa di soddisfare i criteri di ammissibilità o lo strumento di copertura è venduto, giunge a scadenza o è esercitato, la contabilizzazione delle operazioni di copertura cessa prospetticamente. Quando cessa la contabilizzazione delle operazioni di copertura per le coperture di flussi finanziari, l'importo accumulato nella riserva di copertura dei flussi

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

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

### **Perdite di valore di attività finanziarie**

#### Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

La società rileva dei fondi svalutazione per le perdite attese su crediti relative a:

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

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

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

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

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, la società considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni quantitative e qualitative e le analisi, basate sull'esperienza storica della società, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

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

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

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

### **TFR e altri benefici ai dipendenti**

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

### **Proventi finanziari**

Sono rilevati a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri

attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

### **Oneri finanziari**

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

### **Imposte sul reddito**

#### Imposte correnti

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

#### Imposte differite

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

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

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

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

- l'imposta differita attiva collegata alle differenze temporanee deducibili derivi dalla rilevazione iniziale di un'attività o passività in una transazione che non è un'aggregazione aziendale e che,

al tempo della transazione stessa, non influisce né sull'utile dell'esercizio calcolato a fini di bilancio né sull'utile o sulla perdita calcolati ai fini fiscali;

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

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

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

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

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

### **Imposta sul valore aggiunto**

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

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

## **Ricavi da contratti con i clienti**

l'IFRS 15 prevede un modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

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

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

## **2.5 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2020**

I seguenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società a partire dal 1° gennaio 2020:

In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l’obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L’emendamento chiarisce che un’informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche apportate non hanno avuto un effetto significativo nel bilancio della Società.

In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l’emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input ed un processo sostanziale che assieme

contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine "capacità di creare output" con "capacità di contribuire alla creazione di output" per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L'emendamento ha inoltre introdotto un test ("concentration test"), opzionale per l'entità, per determinare se un insieme di attività/processi e beni acquistati non sia un business. Qualora il test fornisca un esito positivo, l'insieme di attività/processi e beni acquistati non costituisce un business e il principio non richiede ulteriori verifiche. Nel caso in cui il test fornisca un esito negativo, l'entità dovrà svolgere ulteriori analisi sulle attività/processi e beni acquistati per identificare la presenza di un business. A tal fine, l'emendamento ha aggiunto numerosi esempi illustrativi al principio IFRS 3 al fine di far comprendere l'applicazione pratica della nuova definizione di business in specifiche fattispecie. Le modifiche si applicano a tutte le business combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020 e non si sono avuti effetti e non si attendono effetti significativi sul bilancio della Società dall'adozione di tale emendamento.

In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori ed altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo dei principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. Tale emendamento non ha comportato effetti significativi per la Società.

In data 26 settembre 2019, lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: interest rate benchmark reform", la cui omologazione da parte dell'Unione Europea è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n.34. L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di

tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 ed all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Tale emendamento non ha portato modifiche per la Società.

## **2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRC non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2020**

In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Tale principio entrerà in vigore il 1° gennaio 2021 e, peraltro, non è applicabile alla Società.

In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il Documento "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata.

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020" con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Lease Covid-19 – Related Rent Concessions", con cui ha modificato l'IFRS 16 Leasing includendo un espediente pratico per semplificare la contabilizzazione da parte dei locatari delle rent concession ottenute a seguito della

pandemia da Covid-19. Tale espediente pratico è opzionale e non si applica ai locatori. Le modifiche all'IFRS 16 entrano in vigore a partire dai bilanci che iniziano da o dopo il 1° giugno 2020, ma è comunque consentita l'applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti (inclusi i relativi bilanci intermedi) la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione è previsto nei prossimi mesi.

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9" con l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria della Società sono in corso di approfondimento e valutazione.

---

### 3. ALTRE INFORMAZIONI

#### 3.1 Stagionalità

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

#### 3.2 Ripartizione territoriale dei crediti e dei debiti

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### 4. Attività immateriali a vita definita

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.20
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.666	24	-	-	-	1.690
Dritti di licenza, concessioni	1.516	-	-	-	-	1.516
Altre	63	-	-	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.245	24	-	-	-	3.269
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.619)	-	-	-	(26)	(1.645)
Dritti di licenza, concessioni	(1.494)	-	-	-	(5)	(1.499)
Altre	(63)	-	-	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.176)	-	-	-	(31)	(3.207)
Dritti utilizzazione opere dell'ingegno	47	24	-	-	(26)	45
Dritti di licenza, concessioni	22	-	-	-	(5)	17
Altre	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	69	24	-	-	(31)	62

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente. Non vi sono attività immateriali a vita utile indefinita. Gli incrementi più rilevanti sono riferiti alla realizzazione del brand per i 50 anni di IPI.

## 5. Attività materiali

### 5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.20
Migliorie su fabbricati	136	-	-	-	-	136
Impianti e macchinari	145	10	-	-	-	155
Altri beni	3.039	119	-	-	-	3.158
Valore lordo attività materiali	3.320	129	-	-	-	3.449
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(105)	-	-	-	(7)	(112)
Altri beni	(1.427)	-	-	-	(211)	(1.638)
Fondo amm.to attività materiali	(1.668)	-	-	-	(218)	(1.886)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-	-	-
Impianti e macchinari	40	10	-	-	(7)	43
Altri beni	1.612	119	-	-	(211)	1.520
Valore netto attività materiali	1.652	129	-	-	(218)	1.563

Gli incrementi più rilevanti sono riferiti per la quasi totalità ad investimenti in sicurezza informatica e nell'acquisto di nuovi portatili.

Inoltre negli altri beni è compreso il "diritto di utilizzo" (right of use) dei diritti di utilizzo derivante dai contratti di locazione in accordo con l'IFRS 16 come evidenziato nella tabella successiva.

I valori iscritti negli Altri beni sono così formati:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammort.	31.12.20
Mobili e dotazioni d'ufficio	542	6	-	-	-	548
Macchine elettroniche d'ufficio	740	113	-	-	-	853
Macchinari e apparecchiature varie	55	-	-	-	-	55
Diritto di utilizzo	1.702	-	-	-	-	1.702
Valore lordo altri beni	3.039	119	-	-	-	3.158
Mobili e dotazioni d'ufficio	(523)	-	-	-	(4)	(527)
Macchine elettroniche d'ufficio	(667)	-	-	-	(28)	(695)
Macchinari e apparecchiature varie	(24)	-	-	-	(10)	(34)
Diritto di utilizzo	(213)	-	-	-	(169)	(382)
Fondo amm.to altri beni	(1.427)	-	-	-	(211)	(1.638)
Mobili e dotazioni d'ufficio	19	6	-	-	(4)	21
Macchine elettroniche d'ufficio	73	113	-	-	(28)	158
Macchinari e apparecchiature varie	31	-	-	-	(10)	21
Diritto di utilizzo	1.489	-	-	-	(169)	1.320
Valore netto altri beni	1.612	119	-	-	(211)	1.520

## 5.2 Investimenti immobiliari

Il modello di business adottato dalla società è volto alla massimizzazione dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, per competere con i mutati paradigmi del mercato, si estrinseca attraverso la messa a reddito o l'apprezzamento volto alla trasformazione e valorizzazione.

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

31.12.2020		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	900
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	8.100
Marentino (TO)	str. Prov. Anzezeno Marentino	12.200
Villastellone (TO)	via Savona	53.440
Genova	via P.Chiesa	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	96
Napoli	via Breccè	4.150

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

A fine esercizio è stata venduta una porzione dell'immobile in Marghera di circa 2.300 mq.

Gli immobili di Padova, Marghera sono detenuti attraverso contratti di locazione.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2020			31 dicembre 2019		
	Rate da pag.	Valore debit	Interessi	Rate da pag.	Valore debit	Interessi
Leasing immobile Venezia	7.702	6.586	1.116	12.359	10.506	1.853
Leasing immobile Padova	6.585	5.604	981	6.585	5.604	981
<b>Totale</b>	<b>14.287</b>	<b>12.190</b>	<b>2.097</b>	<b>18.944</b>	<b>16.110</b>	<b>2.834</b>
Ratei			-			-
<b>Totale debiti</b>		<b>12.190</b>	<b>2.097</b>		<b>16.110</b>	<b>2.834</b>
Passività non correnti		11.600			15.069	
Passività correnti		590			1.041	
<b>Totale debiti</b>		<b>12.190</b>			<b>16.110</b>	
Entro 1 anno	967	590	377	1.700	1.041	659
Tra 1 e 5 anni	13.320	11.600	1.720	17.244	15.069	2.175
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>14.287</b>	<b>12.190</b>	<b>2.097</b>	<b>18.944</b>	<b>16.110</b>	<b>2.834</b>

Alla data del 31.12.2020 i seguenti immobili sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui: Milano, Corso Magenta, Torino, via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino e Genova. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce e Torino via Amedeo.

## 6. Partecipazioni

### 6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2020 ammontano ad euro 43.555 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Riclassifiche	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.20
IPI Intermediazione S.r.l.	2.098	-	-	-	(935)	1.163
Epf Agency S.r.l.	180	-	-	-	(19)	161
ISI S.r.l.	10.983	-	-	-	-	10.983
Manzoni 44 Srl	10	-	2.323	-	(304)	2.029
Agire S.p.A.	8.139	-	424	-	-	8.563
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233	-	-	-	-	15.233
Torino Uno S.r.l.	4.266	-	-	-	(1.145)	3.121
ImutuIPI S.r.l.	134	-	-	(134)	-	-
Ghiac S.r.l.	278	-	150	-	(292)	136
Progetto 101 S.r.l.	1.987	-	-	-	-	1.987
Progetto 1002 S.r.l.	91	-	-	-	-	91
Archivio S.r.l.	-	-	50	-	-	50
Agricoltura & Turismo S.r.l.	43	-	-	-	(5)	38
Totale partecipazioni in società controllate	43.442	-	2.947	(134)	(2.700)	43.555

La società ha effettuato interventi sul capitale delle controllate Manzoni 44 S.r.l. e Ghiac S.r.l. per la copertura delle perdite. Nel corso dell'esercizio si è inoltre incrementata la quota di partecipazione in Agire S.p.A. a seguito dell'esercizio delle PUT di vendita da parte di alcuni soci di minoranza ed è stata inoltre costituita la Archivio S.r.l. con un capitale di Euro 50 mila. Sempre nel corso dell'esercizio è stato ceduto il 67% della partecipazione in ImutuIPI S.r.l. mantenendo il 33% della Società che ha assunto la denominazione di AlphaCredit S.p.A. che è stata classificata tra le partecipazioni in altre imprese.

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Toño	2.272	1.162	(935)	100,00%	1.163	1.162	(1)
Epf Agency S.r.l.	Toño	200	161	(19)	100,00%	161	161	-
ISI S.r.l.	Toño	410	(257)	(1.947)	97,56%	10.983	(251)	(11.234)
Manzoni 44 Srl	Toño	2.000	2.029	(304)	100,00%	2.029	2.029	-
Agire S.p.A.	Toño	10.896	7.967	(708)	85,59%	8.563	6.819	(1.744)
Lingotto Hotels S.r.l.	Toño	17.264	35.343	(2.357)	100,00%	15.233	35.343	20.110
Toño Uno S.r.l.	Toño	5.273	3.122	(1.145)	100,00%	3.121	3.122	1
Ghiac S.r.l.	Toño	100	136	(292)	100,00%	136	136	-
Progetto 101 S.r.l.	Toño	100	3.605	(74)	100,00%	1.987	3.605	1.618
Progetto 1002 S.r.l.	Toño	100	91	-	100,00%	91	91	-
Archivio S.r.l.	Toño	50	21	(29)	100,00%	50	21	(29)
Agricoltura & Turismo S.r.l.	Toño	50	38	(5)	100,00%	38	38	-
<b>Totale</b>		<b>38.715</b>	<b>53.418</b>	<b>(7.815)</b>		<b>43.555</b>	<b>52.276</b>	<b>8.721</b>

La ISI S.r.l. è partecipata per il 97,56% direttamente dalla IPI S.p.A. e per il 2,44% tramite Lingotto Hotels S.r.l.

Con riferimento ad ISI S.r.l. si ritiene che la differenza tra la quota di patrimonio netto detenuta e il valore di carico in bilancio non sia indicativo di perdite durevoli di valore per effetto di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri.

Per quanto riguarda Agire S.p.A. e le sue controllate al 100% Arcoengineering S.r.l. e Agire Condominium S.r.l., esse costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie.

Il valore recuperabile della CGU in oggetto è determinato tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (Terminal Value) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della CGU è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 7,71% e il tasso di crescita (g) al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

Il tasso di attualizzazione WACC è una misura basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e sul tasso di rendimento dell'equity determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della CGU.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2021-2025" di Agire S.p.A.

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che l'eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (flussi di cassa operativi e WACC), nell'ambito di un range ragionevolmente prevedibile, non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

## 6.2 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.20
AlphaCredit S.p.a.	-	284	-	65	219
<b>Totale partecipazioni in imprese collegate</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>219</b>
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	-	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	-	810
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>810</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.810</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>810</b>	<b>4.284</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>5.029</b>

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

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Credito verso parti correlate	44.928	61.203	(16.275)
Totale crediti finanziari non correnti	44.928	61.203	(16.275)

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Impatto IFRS		31.12.20
				9	Riclass	
Lingotto 2000 S.p.A.	48.403	-	(17.320)	406	511	32.000
ISI .S.R.L.	12.800	-	-	-	-	12.800
Totale finanziamenti verso controllate	61.203	-	(17.320)	406	511	44.800
AlphaCredit S.p.a.	-	246	(118)	-	-	128
Totale finanziamenti verso correlate	61.203	246	(17.438)	406	511	44.928

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

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo IPI dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato da IPI S.p.A. in parte per le controllate. Del finanziamento a Lingotto 2000 S.p.A., la quota di 20 milioni di euro, che era infruttifera di interessi e quindi iscritta al suo valore attuale in bilancio, è stata estinta anticipatamente nel corso dell'esercizio, conseguentemente si è provveduto a imputare gli interessi attivi residui pari a Euro 406 mila a conto economico.

**8. Crediti vari e altre attività non correnti**

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi cauzionali	76	73	3
Totale crediti vari non correnti	76	73	3

**9. Attività per imposte anticipate**

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Attività per imposte anticipate	10.263	11.384	(1.121)
Totale Attività per imposte anticipate	10.263	11.384	(1.121)

Le attività per imposte anticipate sono conteggiate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili ed è anche conteggiato l'effetto fiscale sorto lo scorso esercizio in relazione alla plusvalenza della vendita dei parcheggi della controllata Lingotto Parking che aderisce, come tutte le altre controllate, al consolidato fiscale. La diminuzione è speculare alla quota del fondo imposte differite rilasciata nella controllata indiretta Lingotto 2000, che ha incorporato, nell'esercizio, la Lingotto Parking.

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

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

**11. Crediti commerciali**

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.454	1.118	336
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
Totale terzi	781	445	336
Crediti commerciali controllate	495	1.772	(1.277)
Totale correlate	495	1.772	(1.277)
Totale crediti commerciali	1.276	2.217	(941)

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)	31.12.20	31.12.19
Saldo inizio esercizio	673	673
Accantonamenti	-	-
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	673	673

### 11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>98</b>	<b>39</b>	<b>59</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	41	42	(1)
Scaduti da 30 a 60 giorni	2	2	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	197	2	195
Scaduti da 90 a 120 giorni			-
Scaduti da oltre 120 giorni	1.116	1.033	83
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>1.356</b>	<b>1.079</b>	<b>277</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>1.454</b>	<b>1.118</b>	<b>336</b>

Non è stato stanziato nessun ulteriore importo al fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2020.

### 12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Crediti tributari	1.416	1.599	(183)
Crediti vari verso controllate	1.798	5.930	(4.132)
Crediti vari terzi	23	25	(2)
Ratei e risconti attivi	69	118	(49)
<b>Totale crediti vari ed altre attività correnti</b>	<b>3.306</b>	<b>7.672</b>	<b>(4.366)</b>

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
IVA	4	201	(197)
Credito IRES	96	91	5
Credito IRAP	9	9	-
Credito d' imposta su TFR	7	-	7
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Ritenute acconto e altri crediti tributari e previdenziali	55	53	2
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	1.037	1.037	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>1.416</b>	<b>1.599</b>	<b>(183)</b>

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

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

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	-	181	(181)
Ipi Intermediazione S.r.l.	-	261	(261)
Agire S.p.A.	9	32	(23)
Lingotto 2000 S.p.A.	1.441	1.623	(182)
Lingotto Hotels S.r.l.	-	1.472	(1.472)
Lingotto Parking S.r.l.	-	1.183	(1.183)
Arcoengineering S.r.l.	84	211	(127)
Agire Condominium S.r.l.	4	-	4
Progetto 101 S.r.l.	-	644	(644)
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>1.538</b>	<b>5.607</b>	<b>(4.069)</b>
Crediti da IVA di gruppo:			
Lingotto Hotels S.r.l.	-	23	(23)
Agire S.p.A.	135	151	(16)
Arcoengineering Srl	77	66	11
IPI Intermediazione S.r.l.	46	81	(35)
Progetto 101 S.r.l.	1	2	-
Ghiac S.r.l.	1	-	1
<b>Totale crediti da IVA di Gruppo</b>	<b>260</b>	<b>323</b>	<b>(62)</b>
<b>Totale crediti vari correnti verso controllate</b>	<b>1.798</b>	<b>5.930</b>	<b>(4.131)</b>

### 13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2019 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Novare	336	156	180
Warrant Novare 2017 2020	-	131	(131)
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>336</b>	<b>287</b>	<b>49</b>

#### 13.1 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Interessi verso controllate	575	614	(39)
C/C di corrispondenza verso controllate	22.701	25.361	(2.660)
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	460	1.551	(1.091)
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>23.736</b>	<b>27.526</b>	<b>(3.790)</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	203	4.250	(4.047)
C/C corrispondenza IPI intermediazione S.r.l.	148	-	148
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	552	-	552
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	1.620	2.801	(1.181)
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	9.896	11.017	(1.121)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	4.910	2.608	2.302
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	4.568	3.819	749
C/C corrispondenza Epf Agency S.r.l.	-	308	(308)
C/C corrispondenza Agire Condominium S.r.l.	223	-	223
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	581	-	581
C/C corrispondenza Agricoltura & Turismo S.r.l.	-	558	(558)
<b>Totale C/ C di corrispondenza verso controllate</b>	<b>22.701</b>	<b>25.361</b>	<b>(2.598)</b>

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

Gli interessi sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Interessi Lingotto Parking S.r.l.	-	8	(8)
Interessi Epf Agency S.r.l.	5	9	(4)
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	88	78	10
Interessi ISI S.r.l.	334	341	(7)
Interessi Ghiac S.r.l.	123	108	15
Interessi Progetto 101 S.r.l.	-	66	(66)
Interessi Agire Condominium S.r.l.	3	-	3
Interessi Archivio S.r.l.	14	-	14
Interessi Agricoltura & Turismo S.r.l.	8	4	4
Totale crediti per interessi su C/ C di corrispondenza verso controllate	575	614	(39)
Interessi ISI S.r.l.	135	304	(169)
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	325	1.247	(922)
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	460	1.551	(1.091)
Totale C/ C di corrispondenza verso controllate	1.035	2.165	(1.130)

#### 14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi bancari e postali	5.902	15.029	(9.127)
Denaro e valori in cassa	1	1	-
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	5.903	15.030	(9.127)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	283	18	265
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	283	18	265

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

Il significativo decremento della liquidità trova la sue contropartite principali, nella riduzione delle passività finanziarie correnti, nell'acquisto di partecipazioni.

## 15. Patrimonio netto

Il Capitale Sociale è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro.

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

La **Riserva legale** ammonta a 15.193 migliaia.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi euro 11.431 migliaia è stata costituita nel 2011 e adeguata negli esercizi successivi per accogliere la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dal principio contabile IFRS 9.

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

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

Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue, riportando anche le informazioni sull'utilizzabilità delle riserve:

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	-	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	15.192.706 <b>B</b>	-	15.192.706	-	-
Riserva straordinaria	(3.765.771)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(11.430.802)	-	-	-	-
Riserve di rivalutazione	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(16.714.191)	-	-	-	-
<b>Totali</b>	<b>65.134.581</b>		<b>15.192.706</b>		
Quota non distribuibile				15.192.706	
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)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo	90	-	(90)	-	-
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	52.295	54	-	-	52.349
Strumenti derivati	10.565	1.389	-	-	11.954
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	5.533	8	-	-	5.541
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	-	2.979	-	-	2.979
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	-	6.778	-	-	6.778
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	1.465	-	(359)	(51)	1.055
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	5.495	-	(5.495)	-	-
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	7.339	41	-	(840)	6.540
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>82.782</b>	<b>11.249</b>	<b>(5.944)</b>	<b>(891)</b>	<b>87.196</b>

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

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

Il Mutuo concesso dal Banco BPM ( scadenza 30.11.2030), residui 52,3 milioni garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà, facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto e regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014 – 2021) sarà interamente rimborsato il 10 aprile 2021.

Il prestito obbligazionario ( IPI 5% 2018 – 2023) scadente il 10 gennaio 2023, è remunerato al 5% ed è garantito da Immobili (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)).

Lo strumento derivato è un collar. Il cap è Euribor 3 mesi al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2020 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 11.954 migliaia di euro con una parte registrata direttamente in una Riserva specifica del Patrimonio Netto intitolata "Riserva di copertura flussi di cassa", la cui variazione relativa al 2020 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti due nuovi finanziamenti per complessivi euro 9.757 migliaia di euro per la durata di 72 mesi.

## 16.2 Passività per locazioni finanziarie

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

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	9.523		(2.937)	(313)	6.273
Finanziamento (leasing) immobile Padova	5.604	-		(277)	5.327
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>15.127</b>	<b>-</b>	<b>(2.937)</b>	<b>(590)</b>	<b>11.600</b>

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

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

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

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

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

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

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	16,58%	5,80%
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

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita	1,15% annuo	1,15% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2019)	-0,29%	0,06%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2020 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 31.12.2020, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

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

## 18. Fondi rischi ed oneri futuri

La voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incr.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.20	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.220	-	(79)	-	-	12.141	12.141	-
Totale altri fondi rischi	12.220	-	(79)	-	-	12.141	12.141	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.220	-	(79)	-	-	12.141	12.141	-

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

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

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IRES, IRAP 2005 (ex Frala);
- per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;
- per 3.916 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di constatazione di 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;
- per un residuo di 46 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste del Comune di Pavia, in merito ad una variazione della rendita per il calcolo Ici/Imu.

La variazione rispetto all'esercizio precedente è imputabile al pagamento avvenuto nel corso dell'esercizio dell'importo di euro 79 migliaia di euro relativo a imposte sanzioni e interessi riconducibili all'accertamento Iva per l'anno 2015.

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

**19. Debiti vari e altre passività non correnti**

La variazione della voce è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi cauzionali	32	32	-
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	140	139	1
Altri debiti	1.622	2.051	(429)
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>1.794</b>	<b>2.222</b>	<b>(428)</b>

La voce "Altri Debiti" recepisce la valorizzazione dell'eventuale esercizio delle opzioni Put accordate ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire per euro 1.421 migliaia registrata in contropartita ad una riserva di patrimonio netto. Il valore delle opzioni put è stato calcolato attualizzando ad un tasso di interesse risk-adjusted la stima del pagamento futuro in caso di esercizio.

**PASSIVITA' CORRENTI****20. Passività finanziarie correnti****20.1 Debiti finanziari correnti**

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	11.345	40.552	(29.207)
Interessi vs controllate	136	75	61
Debiti finanziari verso banche	8.487	7.607	880
Interessi bancari da liquidare	1.969	43	1.926
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>21.937</b>	<b>48.277</b>	<b>(26.340)</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	-	1.308	(1.308)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	-	8.738	(8.738)
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	-	2.984	(2.984)
C/C Arcoengineering S.r.l.	-	668	(668)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l. (post fusione Lingotto Parking S.r.l.)	6.424	22.432	(16.008)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	522	551	(29)
C/C corrispondenza EPF Agency S.r.l.	162	-	162
C/C corrispondenza ImutuiPi S.r.l.	-	17	(17)
C/C corrispondenza Arcoengineering Srl	296	-	296
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl	3.825	3.760	65
C/C corrispondenza Agricoltura e Turismo S.r.l.	27	-	27
C/C corrispondenza Progetto 1002 Srl	89	94	(5)
<b>Totale debiti finanziari correnti verso controllate</b>	<b>11.345</b>	<b>40.552</b>	<b>(29.207)</b>

Sui saldi passivi dei conti correnti di corrispondenza con le società controllate sono calcolati interessi al tasso euribor 1 mese/360 + 145 basis points. L'elevato decremento è imputabile alla liquidità che era presente nel 2019 sul c/c di corrispondenza di Lingotto Parking S.r.l. (fusa in Lingotto 2000 S.r.l. nel corso dell'esercizio) e utilizzata per rimborsare parte dell'indebitamento finanziario nei confronti della Capogruppo IPI S.p.A.

I debiti finanziari verso banche vengono di seguito riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Banco BPM- (scad. 30/11/2030)	1.984	-	(524)	-	1.460
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022) quota a breve	190	-	(190)	-	-
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028) quota a breve	645	3	-	-	648
C.r. Savigliano (scad. 30/06/2030)	7	-	(7)	51	51
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021) quota a breve	3.720	1.775	-	-	5.495
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023) quota a breve	1.061	-	(1.068)	840	833
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>7.607</b>	<b>1.778</b>	<b>(1.789)</b>	<b>891</b>	<b>8.487</b>

## 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)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	642	-	(642)	313	313
Finanziamento (leasing) immobile Padova	341	-	(341)	277	277
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>983</b>	<b>-</b>	<b>(983)</b>	<b>590</b>	<b>590</b>

## 20.3 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

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

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

### 21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2020 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.196	1.651	(455)
<b>Totale debiti comm.li terzi</b>	<b>1.196</b>	<b>1.651</b>	<b>(455)</b>
Debiti commerciali controllate	18	271	(253)
Debiti commerciali collegate	243	170	73
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>261</b>	<b>441</b>	<b>(180)</b>
<b>Totale debiti comm.li</b>	<b>1.457</b>	<b>2.092</b>	<b>(635)</b>

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Agire S.p.A.	-	204	(204)
Arcoengineering S.r.l.	3	-	3
IPI Intermediazione S.r.l.	-	21	(21)
Lingotto Hotels S.r.l.	15	46	(31)
<b>Totale debiti commerciali verso controllate</b>	<b>18</b>	<b>271</b>	<b>(253)</b>
Mi.mo.se S.p.A. - da fusione	1	1	-
Studio Segre	242	169	73
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>261</b>	<b>441</b>	<b>(180)</b>

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

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

## 22. Debiti per imposte correnti

Non sussistono debiti per imposte correnti.

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

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Debiti tributari	521	505	16
Debiti tributari (da fusione)	-	180	(180)
Debiti vari verso controllate	122	717	(595)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	82	82	-
Debiti diversi	360	1.003	(643)
Ratei e risconti passivi	95	76	19
<b>Totale debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.180</b>	<b>2.563</b>	<b>(1.383)</b>

La voce “debiti tributari” pari a euro 521 migliaia al 31 dicembre 2020 è riferita per 238 migliaia all’Imu, per 75 migliaia per ritenute alla fonte e per 208 migliaia al debito residuo verso l’Agenzia delle Entrate per gli accertamenti come descritti nella nota 12 e in relazione. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

La voce “debiti tributari (da fusione)” pari a euro 180 migliaia al 31 dicembre 2019 era riferita al residuo debito verso l’Agenzia delle Entrate dalla 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. L’ultima rata è stata pagata il 31/01/2020 e il debito è stato estinto.

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)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	-	279	(279)
Agire S.r.l.	31	12	19
Imutuipi S.r.l.	-	28	(28)
<b>Totale debiti da consolidato fiscale</b>	<b>31</b>	<b>319</b>	<b>(288)</b>
Debiti da IVA di Gruppo:			
Arcoengineering S.r.l.	-	12	(12)
Lingotto 2000 S.p.A.	17	45	(28)
Lingotto Parking S.r.l.	-	287	(287)
Progetto 101 S.r.l.	-	4	(4)
ISI S.r.l.	6	47	(41)
Torino Uno S.r.l.	2	1	1
Epf Agency S.r.l.	-	2	(2)
Lingotto Hotels S.r.l.	66	-	66
<b>Totale debiti da IVA di Gruppo</b>	<b>91</b>	<b>398</b>	<b>(307)</b>
<b>Totale debiti vari correnti verso controllate</b>	<b>122</b>	<b>717</b>	<b>(595)</b>

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

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Debiti verso personale dipendente	120	96	24
Debiti verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	-	39	(39)
IVA	96	-	96
Altri	107	831	(724)
Totale debiti diversi	360	1.003	(643)

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2020 sono pari a euro 120 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

La voce "Altri" recepisce al 31 dicembre 2020 euro 100 migliaia per la quota da versare nel corso del 2021 per l'acquisto della società Re Think S.r.l. ed i residuali euro 7 migliaia si riferiscono al rimborso delle spese legali di Boccadarno. La variazione significativa rispetto all'esercizio precedente è costituita dal versamento di euro 425 migliaia per l'acquisto di una quota pari al 4,5% di Agire S.p.A. e per la parte rimanente alla chiusura del debito per l'opzione PUT di ATG Group.

### 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 2020 e al 31 dicembre 2019.

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

31 dicembre 2020 (migliaia di euro)	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20		31.12.20	31.12.20
<b>ATTIVITA'</b>									
Crediti finanziari	336	68.664			23.736	44.928	336		
Crediti commerciali		1.276			2.741				
Altri crediti (*)		1.897			1.821	76			
Disponibilità liquide		5.903			1.042				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>336</b>	<b>77.740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.340</b>	<b>45.004</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			85.697	11.954	10.455	87.196		11.954	
Debiti commerciali			1.457		2.495				
Passività per aggregazioni aziendali	1.421								1.421
Altri debiti (*)			360		360				
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>1.421</b>	<b>0</b>	<b>87.514</b>	<b>11.954</b>	<b>13.310</b>	<b>87.196</b>	<b>0</b>	<b>11.954</b>	<b>1.421</b>

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

31 dicembre 2019 (migliaia di euro)	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19		31.12.19	31.12.19
<b>ATTIVITA'</b>									
Crediti finanziari	287	88.729			27.526	61.203	287		
Crediti commerciali		2.217			2.217				
Altri crediti (*)		6.028			5.955	73			
Disponibilità liquide		5.030			5.030				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>287</b>	<b>112.004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.728</b>	<b>61.276</b>	<b>287</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			77.598	12.834	7.650	82.782		12.834	
Debiti commerciali			2.092		2.092				
Passività per aggregazioni aziendali	2.875								2.875
Altri debiti (*)			889		717	172			
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>2.875</b>	<b>0</b>	<b>80.579</b>	<b>12.834</b>	<b>10.459</b>	<b>82.954</b>	<b>0</b>	<b>12.834</b>	<b>2.875</b>

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

**24. Ricavi**

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Canoni di locazione	1.636	1.617	19
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	-	1	(1)
Recupero spese	123	103	20
<b>Totale ricavi</b>	<b>1.759</b>	<b>1.721</b>	<b>38</b>

**25. Altri proventi**

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Altri proventi	268	-	268
Altri proventi infragruppo	603	1.322	(719)
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(864)	(136)	(728)
<b>Totale altri proventi</b>	<b>7</b>	<b>1.186</b>	<b>(1.179)</b>

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Spese societarie	501	502	(1)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	52	21	31
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	485	741	(256)
Utenze e altre spese	254	279	(25)
Manutenzioni	115	376	(261)
Spese condominiali	24	54	(30)
Altre consulenze e prestazioni	60	93	(33)
Assicurazioni	188	110	78
Pubblicità e promozione	234	59	175
Materie di consumo	26	20	6
Prestazioni sistemiche	149	108	41
Commissioni bancarie	45	161	(116)
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>2.133</b>	<b>2.524</b>	<b>(391)</b>

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	201	167	34
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	31	36	(5)
Compensi alla società di revisione	45	38	7
Altre spese societarie	224	261	(37)
<b>Totale spese societarie</b>	<b>501</b>	<b>502</b>	<b>(1)</b>

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

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Agire S.p.A.	169	292	(123)
Arcoengineering S.r.l.	3	14	(11)
Lingotto 2000 S.p.A.	35		
Lingotto Parking S.r.l.	-	4	(4)
IPI Intermediazione S.r.l.	26	39	(13)
Lingotto Hotels S.r.l.	40	70	(30)
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso controllate</b>	<b>273</b>	<b>419</b>	<b>(181)</b>
Studio Segre	246	246	-
Alphacredit S.r.l.	3	-	3
Directa S.I.M.p.A.	-	-	-
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso correlate</b>	<b>522</b>	<b>665</b>	<b>(181)</b>

## 27. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Stipendi	1.308	1.267	41
Oneri Sociali	374	364	10
Quota TFR e altri fondi del personale	76	83	(7)
Altri costi del personale	6	7	(1)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>1.764</b>	<b>1.721</b>	<b>43</b>

La voce "stipendi" accoglie euro 300.000 di compensi agli Amministratori con cariche operative.

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

	2020	2019	Variazione
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	12,9	13,1	(0,2)
<b>Totale</b>	<b>16,9</b>	<b>17,1</b>	<b>(0,2)</b>

**28. Altri costi operativi**

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
IMU	433	437	(4)
Imposte di registro	67	66	1
Altre imposte indirette	13	43	(30)
Imposte indirette	513	546	(33)
Oneri diversi di gestione	137	127	10
Totale costi operativi	650	673	(23)

**29. Accantonamento fondi**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Accantonamento al fondo rischi	-	80	(80)
Totale Accantonamento fondi	-	80	(80)

L'accantonamento del 2019 si riferiva all'eventuale accertamento Iva del 2015.

**30. Ammortamenti**

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

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	31	33	(2)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	49	46	3
Ammortamento rent of use IFRS16	169	213	(44)
Totale ammortamenti	249	292	(43)

**31. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	(935)	77	(1.012)
Epf S.r.l.	(19)	(13)	(6)
Manzoni 44 S.r.l.	(304)	(578)	274
Torino Uno S.r.l.	(1.145)	(486)	(659)
ImutuiPI S.r.l.	-	(132)	132
Ghiac S.r.l.	(292)	(283)	(9)
Progetto 101 S.r.l.	-	(5)	5
Progetto 1002 S.r.l.	-	(7)	7
Agricoltura e Turismo S.r.l.	(5)	-	(5)
Ripristini/ Svalutazioni di valore di attività non correnti	(2.700)	(1.427)	(1.272)

**32. Proventi e oneri finanziari****32.1 Proventi finanziari**

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	867	713	154
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	575	614	(39)
Interessi attivi su altri crediti finanziari	-	6	(6)
Interessi banche	25	1	24
Interessi terzi	-	1	(1)
Negoziazione titoli	49	82	(33)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	-	210	(210)
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>1.516</b>	<b>1.627</b>	<b>(111)</b>

Gli interessi verso società controllate sono relativi a finanziamenti regolati al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 basis point e ai conti correnti di corrispondenza regolati al tasso Euribor 1 mese/360 maggiorato di uno spread di 340 basis point.

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

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
ISI S.r.l.	136	147	(11)
Lingotto 2000 S.p.A.	732	566	166
<b>Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate</b>	<b>868</b>	<b>713</b>	<b>155</b>
ISI S.r.l.	334	341	(7)
Epf Agency S.r.l.	5	9	(4)
Lingotto Parking S.r.l.	-	8	(8)
Manzoni 44 S.r.l.	88	78	10
Archivio S.r.l.	13		13
Agire Condominium S.r.l.	3		3
Ghiac S.r.l.	123	108	15
Progetto 101 S.r.l.	-	66	(66)
Agricoltura & Turismo S.r.l.	8	4	4
<b>Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>574</b>	<b>614</b>	<b>(40)</b>
Vendita azioni correlate	-	2	(2)
Dividendo Lingotto Hotels S.r.l.	-	208	(208)
<b>Totale proventi finanziari altre correlate</b>	<b>-</b>	<b>210</b>	<b>(210)</b>
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>1.442</b>	<b>1.537</b>	<b>(95)</b>

### 32.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	175	85	90
Interessi leasing finanziari	327	337	(10)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.838	1.736	102
Interessi e oneri su su debiti obbligazionari	912	1.058	(146)
Interessi su finanziamenti bancari	1.311	1.535	(224)
Altri	43	20	23
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>4.606</b>	<b>4.771</b>	<b>(165)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	9	18	(9)
Lingotto Hotels S.r.l.	2	22	(20)
Agire S.r.l.	22	24	(2)
Arcoengineering S.r.l.	7	3	4
Imutuiipi S.r.l.	-	1	(1)
Lingotto 2000 S.p.A.	93	2	91
Imutuiipi S.r.l.			-
Torino Uno S.r.l.	5	14	(9)
Progetto 101 S.r.l.	36		36
Progetto 1002 S.r.l.	1	1	-
<b>Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>175</b>	<b>85</b>	<b>90</b>
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>175</b>	<b>85</b>	<b>90</b>

### 33. Imposte sul reddito del periodo

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

dettagliate:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
IRES	1.537	2.890	(1.353)
IRAP	-	-	-
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>1.537</b>	<b>2.890</b>	<b>(1.353)</b>
Imposte relative ad esercizi precedenti	(127)	(29)	(98)
Imposte attive e differite sul reddito	(1.121)	4.484	(5.605)
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>289</b>	<b>7.345</b>	<b>(7.056)</b>

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

Si segnala che non vi sono componenti di imposta registrati con riferimento alle altre componenti del conto economico complessivo.

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

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

**34. Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo**

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura, dagli effetti OCI relativi al TFR e dall'adeguamento del fair value delle put options.

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

		31.12.2020	31.12.2019
<b>Garanzie personali</b>		<b>133.351</b>	<b>95.511</b>
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		<b>1.867</b>	<b>1.867</b>
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		<b>131.484</b>	<b>93.644</b>
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	82.500		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144		
<i>IPI Intermediazione per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400		
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio</i>	2.000		
<i>Lingotto 2000 per finanziamento Banca Alpi Marittime</i>	390		
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	1.200		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento Unicredit</i>	30.550		
<i>Arcoengineering per Monte Paschi</i>	300		
<b>Garanzie reali</b>		<b>97.036</b>	<b>84.422</b>
Pegni		21.264	5.000
- IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	17.264		
- IPI quote CAIRE per fin. Intesa Sanpaolo	4.000		
Ipotecche		75.772	79.422
- Ipi Prog.101 fin. CR Savigliano	4.520		
- IPI Banca Intesa	15.085		
- IPI – Equitalia	33.937		
- IPI – Obbligazionisti	22.230		

### 36. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari e liquidità	Debiti Finanziari
<b>PARTICORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2020	122	(26)		(9)	158		148	(9)
	2019	104	(39)		(18)	652	(300)		(1.326)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2020	21	(40)		(2)	20	(82)	4.910	(6.380)
	2019	24	(70)		(22)	1.521	(46)	2.608	(8.713)
IPI S.p.A./AGIRE S.p.A.	2020	187	(169)		(22)	282	(31)	552	(30)
	2019	107	(292)		(24)	472	(216)		(3.045)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2020	24		470		24	(6)	23.164	
	2019	25		907		205	(47)	24.462	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2020	144	(35)	732	(93)	1.586	(17)	32.529	(93)
	2019	977	(4)	65	(2)	3.809	(332)	53.909	(22.434)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2020	12		88		12		1.708	
	2019	12		78		13		2.879	
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2020	9			(5)	9	(2)		(527)
	2019	6			(14)	6	(1)		(565)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2020	5		123		6		4.691	
	2019	6		108		11		3.926	
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2020	11			(36)	12			(3.861)
	2019	31		66		675	(4)	66	(3.760)
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2020				(1)				(90)
	2019				(1)				(95)
IPI S.p.A./EPF Agency S.r.l.	2020	8		5		8		5	(163)
	2019	1		9			(2)	317	
IPI S.p.A./Arcoengineering S.r.l. Gruppo	2020	7	(3)		(7)	169	(3)		(302)
	2019	8	(14)		(3)	329	(12)		(671)
IPI S.p.A./Agricoltura & Turismo S.r.l.	2020			8		3		8	(27)
	2019			4		1	-	562	
IPI S.p.A./AArchivio S.r.l.	2020			13				595	
	2019							-	
IPI S.p.A./Agire condominium S.r.l.	2020			3		4		226	
	2019								
<b>TOTALE CONTROLLATE</b>	<b>2020</b>	<b>550</b>	<b>(273)</b>	<b>1.442</b>	<b>(175)</b>	<b>2.293</b>	<b>(141)</b>	<b>68.536</b>	<b>(11.482)</b>
	<b>2019</b>	<b>1.301</b>	<b>(419)</b>	<b>1.327</b>	<b>(84)</b>	<b>7.694</b>	<b>(960)</b>	<b>88.729</b>	<b>(40.609)</b>
IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.	2020	-		-		-	(1)	-	
	2019	-		-		-	(1)	-	
IPI S.p.A./Studio Segre	2020		(246)				(241)		
	2019		(246)			-	(169)		
Directa S.I.M.p.A.	2020							283	
	2019					-	-	18	
IPI S.p.A./Alphacredit S.p.A. (già Imutuip)	2020	16	(3)			4		128	
	2019	21			(1)	8	(28)		(18)
IPI S.p.A./CAI-RE S.r.l.	2020	37				37			
	2019								
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	<b>2020</b>	<b>53</b>	<b>(249)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>	<b>(242)</b>	<b>411</b>	<b>-</b>
	<b>2019</b>	<b>21</b>	<b>(246)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>8</b>	<b>(198)</b>	<b>18</b>	<b>(18)</b>
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2020</b>	<b>603</b>	<b>(522)</b>	<b>1.442</b>	<b>(175)</b>	<b>2.334</b>	<b>(383)</b>	<b>68.947</b>	<b>(11.482)</b>
	<b>2019</b>	<b>1.322</b>	<b>(665)</b>	<b>1.327</b>	<b>(85)</b>	<b>7.702</b>	<b>(1.158)</b>	<b>88.747</b>	<b>(40.627)</b>

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

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

Le vendite tra parti correlate sono regolate a condizioni di mercato ritenute normali, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati. I saldi dei debiti e crediti commerciali in essere al 31 dicembre 2020 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

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

I principali rischi identificati e gestiti dalla società sono i seguenti, tutti connessi alla sua operatività:

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

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

I principali strumenti finanziari della società, diversi dai derivati, comprendono i finanziamenti bancari, i leasing finanziari, i depositi bancari a vista e i titoli detenuti per la negoziazione. L'obiettivo principale di tali strumenti è di finanziare le attività operative della società. La società ha diversi altri strumenti non finanziari, come debiti e crediti commerciali derivanti dall'attività operativa.

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

Si rinvia alla nota 22 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

**RISCHIO DI MERCATO**

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

**Rischio di tasso di interesse**

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

La società ha un indebitamento finanziario verso istituti bancari e altri intermediari di circa 106 milioni di euro, compresi i leasing finanziari, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari che sono a tasso fisso pari al 7 % e al 5% annuo

L'indebitamento è costituito per oltre l' 90% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. Tale rischio si è attenuato quest'anno in seguito all'operazione di rinegoziazione dei mutui con Banco Popolare realizzata con l'obiettivo di ottenere un migliore compatibilità del servizio del debito rispetto ai proventi di locazione degli immobili finanziati.

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

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di

fluttuare il restante 40% ( i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2020 è in essere un collar sul residuo mutuo di 53,9 milioni di euro della società IPI S.p.A.con un “cap” del 2,5%, e un floor del 1,94%.

Nell’esercizio 2020 gli oneri finanziari, rispetto all’esercizio precedente sono diminuiti del 3%, La riduzione degli oneri è conseguente alla riduzione dell’indebitamento.

#### **Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione**

La società è esposta al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L’obiettivo principale della strategia di investimento della società è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell’attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

#### **RISCHIO DI CREDITO**

Per quanto riguarda i crediti commerciali, la società non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato l’ammontare, seppur cresciuto, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 11.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 189.878 migliaia di euro (compresi 93.644 migliaia di euro di garanzie prestate) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

#### **RISCHIO DI LIQUIDITA'**

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

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

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

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

Le caratteristiche di scadenza delle passività e delle attività finanziarie di IPI coincidono, anche se non formalmente, con quelle di Gruppo, in considerazione del fatto che la tesoreria è gestita dalla IPI in qualità di Capogruppo attraverso il sistema di tesoreria centralizzato. Si rimanda quindi alla tabella dell'analogo paragrafo nella nota integrativa consolidata del presente fascicolo.

Si segnala che la posizione finanziaria netta della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020 comparata con il 2019 è la seguente:

## Posizione Finanziaria

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta come successivamente dettagliato:

(importi in euro)	31.12.2020	31.12.2019
A. Cassa	1	1
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	5.902	15.029
- di cui v/parti correlate	283	18
C. Titoli detenuti per la negoziazione	336	287
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>6.239</b>	<b>15.317</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>23.736</b>	<b>27.526</b>
- di cui v/parti correlate	23.736	27.526
- di cui v/terzi	-	-
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>-</b>	<b>(43)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(10.456)</b>	<b>(8.127)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(11.482)</b>	<b>(41.148)</b>
- di cui v/parti correlate	(11.482)	(41.148)
- di cui v/terzi	-	-
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(21.938)</b>	<b>(49.318)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>8.037</b>	<b>(6.475)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(87.196)	(82.782)
L. Crediti finanziari non correnti	44.928	61.203
- di cui v/parti correlate	44.928	61.203
M. Altri debiti non correnti	(12.189)	(15.069)
N. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16	(1.320)	(1.489)
<b>O Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)+(N)</b>	<b>(55.777)</b>	<b>(38.137)</b>
<b>P Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (O)</b>	<b>(47.740)</b>	<b>(44.612)</b>

## 38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative.

## 39. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2020 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

#### **40. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO**

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

L'emergenza sanitaria ancora in corso condiziona anche l'andamento del 2021 che la Società può affrontare, potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che le consente di far fronte agli impegni. Nel contempo le attività di servizi e alcuni immobili che possono essere valorizzati, potranno generare ritorni interessanti nonostante le difficoltà di mercato per l'emergenza sanitaria.

Pertanto gli amministratori, pur nella consapevolezza che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dalla Società, non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per la Società che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida ed applicabile.

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

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2019.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	32.142	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	163.996	
D) RATEI E RISCONTI	144	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>196.282</b>	
A) PATRIMONIO NETTO		78.631
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		1.592
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		115.782
E) RATEI E RISCONTI		277
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>196.282</b>

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		1.078
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.001	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		3.518
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	826	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	291	
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.478</b>

## Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2020 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.530.543,92;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.530.543,92

Torino, 15 marzo 2021

Il Consiglio di Amministrazione

Chi costruisce valore  
diventa grande.



**IPI S.p.A.**  
**BILANCIO CONSOLIDATO**  
Al 31 dicembre 2020

## GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

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

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>ATTIVITA'</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
(importi espressi in migliaia di euro)	Note		
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.246	7.461
- Attività immateriali a vita definita		312	394
	4	<b>7.558</b>	<b>7.855</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	57.121	46.594
- Beni in locazione finanziaria	5	0	0
		<b>57.121</b>	<b>46.594</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	198.925	199.847
- Beni in locazione finanziaria		22.100	26.500
		<b>221.025</b>	<b>226.347</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		9.535	5.316
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio	6	4.719	4.500
- Partecipazioni in altre imprese	6	4.816	816
Crediti vari e altre attività non correnti	7	99	94
Di cui v/parti correlate		0	0
		<b>9.634</b>	<b>5.410</b>
Attività per imposte anticipate	17	626	0
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>295.964</b>	<b>286.206</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	8	10.377	15.333
Attività classificate come detenute per la vendita		0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		20.657	20.408
- Crediti per lavori su commessa		0	0
- Crediti commerciali	9	14.135	12.460
Di cui v/parti correlate		68	108
- Crediti vari e altre attività correnti	10	6.522	7.948
Di cui v/parti correlate			0
Titoli diversi dalle partecipazioni	11	336	287
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	12	403	404
Di cui v/parti correlate		411	202
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	13	18.721	24.935
Di cui v/parti correlate			
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>50.494</b>	<b>61.367</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>346.458</b>	<b>347.573</b>

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	14		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>102.995</b>	<b>104.032</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		42.369	29.430
- Riserva di copertura flussi di cassa		(8.885)	(12.579)
- Utili ( perdite ) del periodo		(12.567)	5.103
		0	0
quota di pertinenza dei terzi		1.370	2.034
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>104.365</b>	<b>106.066</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		183.977	174.186
- Debiti finanziari	15	154.408	140.718
- Passività per locazioni finanziarie	15	11.600	15.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	17.969	18.341
TFR e altri fondi relativi al personale	16	4.113	4.826
Fondo imposte differite	17	0	2.216
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	14.497	13.946
Debiti vari e altre passività non correnti	18	693	2.103
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>203.280</b>	<b>197.277</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		16.855	20.313
- Debiti finanziari	15	14.117	16.758
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	127
- Passività per locazioni finanziarie	15	590	983
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	2.148	2.572
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		21.958	23.917
- Debiti commerciali	19	13.335	11.793
<i>Di cui v/parti correlate</i>		291	322
- Debiti per imposte correnti		0	0
- Debiti vari e altre passività correnti	20	8.623	12.124
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>38.813</b>	<b>44.230</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>242.093</b>	<b>241.507</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>346.458</b>	<b>347.573</b>

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2020	31.12.2019
Ricavi	22	42.484	72.564
<i>Di cui v/parti correlate</i>		100	125
Altri proventi	23	2.062	9.838
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>44.546</b>	<b>82.402</b>
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	24	(26.579)	(28.575)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(3.108)	(2.910)
Costi del personale	25	(13.043)	(16.282)
Altri costi operativi	26	(2.178)	(2.719)
Accantonamento fondi	27	(938)	(398)
Rilascio fondi	28	50	256
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
Svalutazione Immobili		0	0
Variazione delle rimanenze	29	(5.011)	(17.151)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>(3.153)</b>	<b>17.533</b>
Ammortamenti	30	(1.064)	(2.259)
Rivalutazioni IAS 40			
Svalutazioni IAS 40			
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti		0	0
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	31	(1.423)	0
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(5.640)</b>	<b>15.274</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			0
Proventi finanziari	32	90	112
<i>Di cui v/parti correlate</i>			0
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>			0
Oneri finanziari	32	(7.487)	(7.275)
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(13.037)</b>	<b>8.111</b>
Imposte sul reddito del periodo	33	394	(3.110)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(12.643)</b>	<b>5.001</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute			
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(12.643)</b>	<b>5.001</b>
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili		12.855	0
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti		142	(162)
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		1.996	2.081
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa		(4.030)	(6.767)
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>10.963</b>	<b>(4.848)</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(1.680)</b>	<b>153</b>
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		(12.567)	5.103
Partecipazioni di terzi		(76)	(102)
<b>TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(12.643)</b>	<b>5.001</b>
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		(1.604)	335
Partecipazioni di terzi		(76)	(182)
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(1.680)</b>	<b>153</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile (Perdita) portate a nuovo	riserve riserve di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01 gennaio 2019	82.078	15.031	11.108	798	(1.006)	1.526	(6.020)	103.515	2.842	(466)	105.891
Destinazione del risultato d'esercizio	-	77	-	1.449	-	(1.526)	-	-	(466)	466	-
Altri movimenti	-	-	-	182	-	-	-	182	(160)	-	22
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	5.103	-	5.103	-	(102)	5.001
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	(82)	-	(4.686)	(4.768)	(80)	-	(4.848)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	(82)	5.103	(4.686)	335	(80)	(102)	153
Saldo al 31 dicembre 2019	82.078	15.108	11.108	2.429	(1.088)	5.103	(10.706)	104.032	2.136	(102)	106.066
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	5.103	-	(5.103)	-	-	(102)	102	-
Altri movimenti	-	85	567	(85)	-	-	-	567	(588)	-	(21)
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(12.567)	-	(12.567)	-	(76)	(12.643)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	12.855	-	142	-	(2.034)	10.963	-	-	10.963
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	12.855	-	142	(12.567)	(2.034)	(1.604)	-	(76)	(1.680)
Saldo al 31 dicembre 2020	82.078	15.193	24.530	7.447	(946)	(12.567)	(12.740)	102.995	1.446	(76)	104.365

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	31.12.2020	31.12.2019
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>	<b>24.935</b>	<b>12.379</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>		
Risultato d'esercizio	(12.643)	5.001
Oneri finanziari di conto economico	7.487	7.275
Proventi finanziari di conto economico	(90)	(112)
Ammortamenti	1.064	2.259
Rilascio fondi, accantonamento fondi	888	142
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili	(12.855)	(2.192)
Imposte sul reddito	(394)	3.110
Oneri finanziari pagati	(3.543)	(6.540)
Proventi finanziari incassati	-	-
Imposte pagate	(117)	(1.304)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(571)	407
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	(249)	(769)
- Rimanenze nette	2.587	(8.351)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(2.858)	(9.925)
- Fondo imposte ed altri fondi	(337)	(181)
<b>Totale</b>	<b>(21.631)</b>	<b>(11.180)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>		
Investimenti in:		
- Titoli e Partecipazioni	(4.224)	(50)
Disinvestimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali / immateriali	2.369	26.460
- Titoli	-	1.487
<b>Totale</b>	<b>(1.855)</b>	<b>27.897</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>		
Incremento dei crediti finanziari	41	112
Variazione debiti finanziari	10.068	3.727
Assunzione nuovi finanziamenti	31.650	15.500
Rimborso dei finanziamenti	(24.487)	(23.500)
<b>Totale</b>	<b>17.272</b>	<b>(4.161)</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>	<b>(6.214)</b>	<b>12.556</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>18.721</b>	<b>24.935</b>

## PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

### 1. INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

La IPI S.p.A. e le società da questa controllate (di seguito congiuntamente “il Gruppo IPI” o “il Gruppo”) costituiscono un Gruppo immobiliare con un portafoglio di investimenti immobiliari a reddito o strumentali da aree e immobili da sviluppare e trasformare, nonché società di servizi tecnici e consulenza immobiliare per investitori istituzionali, aziende e/o operatori immobiliari, privati.

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

La pubblicazione del bilancio di IPI S.p.A. per l’esercizio chiuso al 31.12.2020 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2021.

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

### 2 FORMA E CONTENUTO

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

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2020. I bilanci delle società controllate sono redatti, secondo i principi contabili nazionali (OIC) e successivamente adattati, 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](http://www.ipi-spa.com) e presso la sede della società.

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

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

Per ogni voce del bilancio consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2019. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

## 2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato del gruppo IPI è costituito da:

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

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

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

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

- il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato

- il presente componente "principi contabili e note esplicative" che riportano i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

## 2.2 Criteri di valutazione

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

- Immobili strumentali (a partire dall'esercizio 31 dicembre 2020)
- strumenti finanziari derivati
- attività finanziarie destinate alla vendita
- investimenti immobiliari
- piani a benefici definiti

## 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 2020 è il seguente:

<b>Denominazione</b>	<b>Sede sociale</b>	<b>Capitale Sociale (in migliaia di euro)</b>	<b>% di possesso diretto</b>	<b>% di possesso indiretto</b>
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100%	
Epf Agency S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	200	100%	
Agire S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	80,48%	5,11%
Manzoni 44 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	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%
ArcoEngineering S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	71		85,59%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100%	
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100%	
Agricoltura & Turismo S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100%	
Agire Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50		85,59%
Archivio S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100%	

Rispetto all'esercizio precedente si segnala che la Società ImutuiPI S.r.l. ( ora Alphacredit s.p.a.) in seguito alla cessione del controllo, non risulta più consolidata integralmente, ma è consolidata applicando il metodo del patrimonio netto. Le altre partecipazioni, Leopoldine s.p.a., Tenuta il Cicalino e Consorzi Agrari d'Italia real Estate s.r.l. sono valutate al costo.

Tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili e perdite non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti fra società del Gruppo sono completamente eliminati. Nell'anno IPI ha incrementato la propria quota di possesso di Agire S.p.a. del 9,61%. Agire Condominium S.r.l. è stata costituita da Agire S.p.a. e in seguito ha ceduto alla stessa il ramo d'azienda di gestione condomini, mentre Archivio S.r.l. è stata costituita da IPI S.p.A. per l'acquisto e gestione di archivi e documenti.

Lingotto 2000 ha incorporato Lingotto Parking e IPI ha aumentato il capitale sociale di Manzoni 44 S.r.l. portandolo a 2 milioni rispetto ai 119 mila euro.

### Aggregazioni aziendali

Il Gruppo contabilizza le aggregazioni aziendali applicando il metodo dell'acquisizione alla data di acquisizione, ovvero la data in cui ottiene effettivamente il controllo dell'acquisita. Il controllo è il potere di determinare le politiche finanziarie e gestionali di un'entità al fine di ottenere benefici dalle sue attività.

Il Gruppo determina l'avviamento alla data di acquisizione nel modo seguente:

- il fair value del corrispettivo trasferito; più
- il fair value di qualsiasi partecipazione di minoranza nell'acquisita; più, nel caso di aggregazioni aziendali realizzate in più fasi, il fair value delle interessenze nell'acquisita precedentemente possedute; meno
- il valore netto degli importi (solitamente il fair value) delle attività identificabili acquisite e delle passività assunte identificabili determinato in accordo al IFRS 3.

Il valore contabile dell'eventuale avviamento viene sottoposto al "impairment test" annualmente per identificare eventuali perdite per riduzioni di valore. I costi correlati all'aggregazione, diversi da quelli relativi all'emissione di titoli di debito o di strumenti rappresentativi di capitale, sono rilevati come spese nell'utile/(perdita) dell'esercizio quando sostenuti.

Dal corrispettivo trasferito sono esclusi gli importi relativi alla risoluzione di un rapporto preesistente. Normalmente tali importi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Il corrispettivo potenziale viene rilevato al fair value alla data di acquisizione; ad ogni data di chiusura successiva viene rideterminato il fair value del corrispettivo potenziale e le variazioni sono rilevate nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Qualora, dall'acquisizione di partecipazioni di controllo non totalitarie, emerga una potenziale obbligazione da parte del Gruppo di acquisire le quote delle minoranze attraverso l'esercizio da parte loro di una put option e l'azionista di minoranza gode ancora dei benefici associati alla proprietà dell'investimento, viene contabilizzata una passività calcolata come attualizzazione del valore stimato al momento del suo esercizio, secondo il cosiddetto "present access method", che prevede l'iscrizione della passività a diminuzione della riserva di patrimonio netto "Utili (perdite)

portati a nuovo” nel primo esercizio, con iscrizione delle variazioni dovute a valutazioni successive nell'utile o perdita dell'esercizio, tra gli oneri finanziari.

## **2.4 Uso di stime e valutazioni**

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

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

I principali dati stimati si riferiscono al valore recuperabile degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni e a magazzino, all'impairment test dell'avviamento (principali ipotesi per la determinazione dei valori recuperabili), all'acquisizione di una società controllata (fair value del corrispettivo trasferito e fair value delle attività acquisite e delle passività assunte), ai fondi rischi e oneri, ai fondi svalutazione crediti, alle imposte anticipate (disponibilità di utili imponibili futuri a fronte dei quali possono essere utilizzate le perdite per imposte portate a nuovo), alla valutazione delle obbligazioni a benefici definiti (principali ipotesi attuariali) e alla valutazione del fair value dei contratti derivati.

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

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

### Determinazione del fair value

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

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

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

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

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

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

Il fair value degli immobili in portafoglio si basa sui valori di mercato, rappresentati dal corrispettivo stimato al quale un immobile potrebbe essere scambiato alla data di acquisizione in una libera transazione tra un acquirente e un venditore disponibili, a seguito di opportune negoziazioni in cui ciascuna delle parti ha agito con consapevolezza e senza costrizione. La valutazione annualmente viene effettuata da un esperto esterno, in possesso di qualifiche professionali riconosciute, secondo le diverse tecniche, riconosciute sul mercato, adatte all'immobile da valutare. Per gli immobili a reddito, generalmente si prevede un DCF che attualizza i flussi di cassa futuri determinati, prima dai canoni effettivi, e a scadenza i canoni ritenuti ragionevoli in base alla situazione di mercato e lo stato in cui si trova l'immobile o, in alternativa, la capitalizzazione diretta di canoni locativi di mercato. Per gli immobili non a reddito è utilizzato il metodo della trasformazione, sulla base di una stima dei ricavi derivanti dalla vendita della costruzione completata e, successivamente, deducendo da tale importo i costi stimati per il completamento della costruzione, gli oneri finanziari e un ragionevole margine.

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

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

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

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

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

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

## 2.5 Sintesi dei principali principi contabili

### Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

Il valore contabile di immobili, impianti e macchinari è sottoposto a verifica per rilevare eventuali perdite di valore quando eventi o cambiamenti indicano che il valore contabile non può essere recuperato, secondo il piano di ammortamento stabilito. Se esiste un'indicazione di questo tipo e nel caso in cui il valore contabile ecceda il valore recuperabile (maggiore fra il valore d'uso ed il fair value al netto dei costi di vendita), 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.

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo ha scelto di modificare la contabilizzazione della classe di attivo dei fabbricati strumentali passando dal modello del costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore, pari al suo fair value alla data del 31 dicembre 2020, al fine di rappresentare l'effettivo valore di mercato dei fabbricati strumentali. Secondo quanto previsto dallo IAS 8 paragrafo 17 non ha provveduto a rideterminare il patrimonio netto di apertura e i prospetti comparativi ma ha adeguato il valore netto contabile dei fabbricati strumentali al 31 dicembre 2020 al fair value rilevando la differenza a riserva di patrimonio netto, transitando dal conto economico complessivo.

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

### **Attività immateriali**

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

Le immobilizzazioni immateriali acquisite separatamente sono inizialmente iscritte al costo, mentre quelle acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo alla data di acquisizione. Dopo la rilevazione iniziale, le attività immateriali sono iscritte al costo al netto dei fondi di ammortamento e di eventuali perdite di valore accumulate. Le immobilizzazioni immateriali prodotte internamente, a eccezione dei costi di sviluppo, non sono capitalizzate e si rilevano nel conto economico dell'esercizio in cui sono state sostenute. La vita utile delle

immobilizzazioni immateriali è valutata come definita o indefinita. Le attività immateriali a vita utile definita sono ammortizzate lungo la loro vita utile e sottoposte a test di *impairment* per valutare la loro recuperabilità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore. Il periodo e il metodo di ammortamento ad esse applicato, viene riesaminato alla fine di ciascun esercizio finanziario o più frequentemente se necessario. Variazioni della vita utile attesa o delle modalità con cui i futuri benefici economici legati all'attività immateriale sono conseguiti dal Gruppo, sono rilevate modificando il periodo o il metodo di ammortamento, e trattate come modifiche delle stime contabili. Le quote di ammortamento delle attività immateriali con vita definita sono rilevate a conto economico nella categoria di costo coerente con la funzione dell'attività immateriale.

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

### **Software e licenze**

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

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

L'avviamento derivante dall'acquisizione di società controllate viene valutato al costo al netto delle perdite per riduzione di valore cumulate. Viene sottoposto a test di *impairment* con cadenza annuale.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti immobiliari sono valutati inizialmente al costo e successivamente al fair value, rilevando eventuali variazioni nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

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

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

## **Leasing**

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

### *i. Modello contabile per il locatario*

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

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

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

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

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

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

#### Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

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

#### *ii. Modello contabile per il locatore*

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

All'inizio del leasing, il Gruppo, nel ruolo di locatore, classifica ognuno dei suoi leasing come leasing finanziario o come leasing operativo, a seconda che vi sia stato o meno il trasferimento alla controparte dei rischi e benefici sottostanti.

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

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

Non vi sono leasing finanziari.

**Attività possedute per la vendita**

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

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

**Partecipazioni in società collegate**

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

Pertanto, la partecipazione in una società collegata è iscritta nello stato patrimoniale applicando il metodo del patrimonio netto. Dopo l'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo determina se è necessario rilevare eventuali perdite di valore con riferimento alla partecipazione netta del Gruppo nella collegata. Il conto economico riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata.

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

**Partecipazioni in altre imprese**

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

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

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

### **Perdita di valore delle attività non finanziarie**

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

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

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

imposte che riflette le valutazioni di mercato sul valore temporale del denaro e i rischi specifici dell'attività.

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

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

### **Rimanenze**

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

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

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

### **Strumenti finanziari**

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

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

#### Classificazione e valutazione successiva

##### *Attività finanziarie*

Al momento della rilevazione iniziale, un'attività finanziaria viene classificata in una delle categorie di valutazione previste dagli IFRS 9: costo ammortizzato; fair value rilevato nelle altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) - titolo di debito; FVOCI – titolo di capitale; o al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

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

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

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

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

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

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

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

*Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite*

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Si veda in seguito per informazioni sugli strumenti finanziari derivati designati come di copertura.
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Queste attività sono valutate successivamente al costo ammortizzato in conformità al criterio dell'interesse effettivo. Il costo ammortizzato viene diminuito delle perdite per riduzione di valore. Gli interessi attivi, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio così come gli eventuali utili o perdite da eliminazione contabile.
Titoli di debito valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli interessi attivi calcolati in conformità al metodo dell'interesse effettivo, gli utili e le perdite su cambi e le perdite per riduzione di valore sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Gli altri utili e perdite netti sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo. Al momento dell'eliminazione contabile, gli utili o le perdite accumulate nelle altre componenti del conto economico complessivo sono riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
Titoli di capitale valutati al FVOCI	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. I dividendi sono rilevati nell'utile/(perdita) d'esercizio a meno che rappresentino

	chiaramente un recupero di parte del costo dell'investimento. Gli altri utili e perdite nette sono rilevati nelle altre componenti del conto economico complessivo e non sono mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite*

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

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

Eliminazione contabile

*Attività finanziarie*

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

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

*Passività finanziarie*

Il Gruppo procede all'eliminazione contabile di una passività finanziaria quando l'obbligazione specificata nel contratto è stata adempiuta o cancellata oppure è scaduta. Il Gruppo elimina contabilmente una passività finanziaria anche in caso di variazione dei relativi termini contrattuali e i flussi finanziari della passività modificata sono sostanzialmente diversi. In tal caso, si rileva una nuova passività finanziaria al fair value sulla base dei termini contrattuali modificati.

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

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

#### *Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura*

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

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

Il Gruppo designa alcuni strumenti finanziari derivati come strumenti di copertura per coprire la variabilità dei flussi finanziari relativi a operazioni previste altamente probabili derivanti dalla fluttuazione dei tassi di interesse.

All'inizio della relazione di copertura designata, il Gruppo documenta gli obiettivi nella gestione del rischio e la strategia nell'effettuare la copertura, nonché il rapporto economico tra l'elemento coperto e lo strumento di copertura e se si prevede che le variazioni delle disponibilità liquide dell'elemento coperto e dello strumento di copertura si compenseranno tra loro.

#### *Copertura flussi finanziari*

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

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

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

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

### **Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie**

#### Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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

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

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

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

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

Per stabilire se il rischio di credito relativo a un'attività finanziaria è aumentato in misura significativa dopo la rilevazione iniziale al fine di stimare le perdite attese su crediti, il Gruppo considera le informazioni ragionevoli e dimostrabili che siano pertinenti e disponibili senza eccessivi costi o sforzi. Sono incluse le informazioni quantitative e qualitative e le analisi, basate sull'esperienza storica del Gruppo, sulla valutazione del credito nonché sulle informazioni indicative degli sviluppi attesi ('forward-looking information').

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

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

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

### **TFR e altri benefici ai dipendenti**

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

### **Proventi finanziari**

Sono rilevati a seguito dell'accertamento di interessi attivi di competenza (effettuato utilizzando il metodo dell'interesse effettivo che è il tasso che attualizza esattamente i flussi finanziari futuri

attesi in base alla vita attesa dello strumento finanziario al valore contabile netto dell'attività finanziaria).

### **Oneri finanziari**

Gli oneri finanziari, calcolati con il metodo del tasso di interesse effettivo, si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

### **Imposte sul reddito**

#### Imposte correnti

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

#### Imposte differite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Imposta sul valore aggiunto*

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

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

#### **Ricavi da contratti con i clienti**

l'IFRS 15 prevede un modello di rilevazione dei ricavi in cinque fasi:

- identificazione del contratto con il cliente;
- identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- determinazione del prezzo della transazione;

- allocazione del prezzo della transazione alle singole obbligazioni contrattuali;
- rilevazione del ricavo al soddisfacimento delle obbligazioni contrattuali.

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

## **2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2020**

I seguenti principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2020:

In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)”. Il documento ha introdotto una modifica nella definizione di “rilevante” contenuta nei principi IAS 1 – Presentation of Financial Statements e IAS 8 – Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors. Tale emendamento ha l’obiettivo di rendere più specifica la definizione di “rilevante” e introdotto il concetto di “obscured information” accanto ai concetti di informazione omessa o errata già presenti nei due principi oggetto di modifica. L’emendamento chiarisce che un’informazione è “obscured” qualora sia stata descritta in modo tale da produrre per i primari lettori di un bilancio un effetto simile a quello che si sarebbe prodotto qualora tale informazione fosse stata omessa o errata. Le modifiche apportate non hanno avuto un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo.

In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento “Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)”. Il documento fornisce alcuni chiarimenti in merito alla definizione di business ai fini della corretta applicazione del principio IFRS 3. In particolare, l’emendamento chiarisce che mentre un business solitamente produce un output, la presenza di un output non è strettamente necessaria per individuare un business in presenza di un insieme integrato di attività/processi e beni. Tuttavia, per soddisfare la definizione di business, un insieme integrato di attività/processi e beni deve includere, come minimo, un input ed un processo sostanziale che assieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare output. A tal fine, lo IASB ha sostituito il termine "capacità di creare output" con "capacità di contribuire alla creazione di output" per chiarire che un business può esistere anche senza la presenza di tutti gli input e processi necessari per creare un output. L’emendamento ha inoltre introdotto un test (“concentration test”), opzionale per l’entità, per determinare se un insieme di attività/processi e beni acquistati non sia un business. Qualora il test fornisca un esito positivo, l’insieme di attività/processi e beni acquistati non costituisce un business e il principio non richiede ulteriori verifiche. Nel caso in cui il test fornisca

un esito negativo, l'entità dovrà svolgere ulteriori analisi sulle attività/processi e beni acquistati per identificare la presenza di un business. A tal fine, l'emendamento ha aggiunto numerosi esempi illustrativi al principio IFRS 3 al fine di far comprendere l'applicazione pratica della nuova definizione di business in specifiche fattispecie. Le modifiche si applicano a tutte le business combination e acquisizioni di attività successive al 1° gennaio 2020 e non si sono avuti effetti e non si attendono effetti significativi sul bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

In data 29 marzo 2018, lo IASB ha pubblicato un emendamento al "References to the Conceptual Framework in IFRS Standards". L'emendamento è efficace per i periodi che iniziano il 1° gennaio 2020 o successivamente. Il Conceptual Framework definisce i concetti fondamentali per l'informativa finanziaria e guida il Consiglio nello sviluppo degli standard IFRS. Il documento aiuta a garantire che gli Standard siano concettualmente coerenti e che transazioni simili siano trattate allo stesso modo, in modo da fornire informazioni utili a investitori, finanziatori ed altri creditori. Il Conceptual Framework supporta le aziende nello sviluppo dei principi contabili quando nessuno standard IFRS è applicabile ad una particolare transazione e, più in generale, aiuta le parti interessate a comprendere ed interpretare gli Standard. Tale emendamento non ha comportato effetti significativi per il Gruppo.

In data 26 settembre 2019, lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: interest rate benchmark reform", la cui omologazione da parte dell'Unione Europea è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n.34. L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 ed all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Tale emendamento non ha portato modifiche per il Gruppo.

## **2.7 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRC non ancora omologati dall'Unione Europea al 31 dicembre 2020**

In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Tale principio entrerà in vigore il 1° gennaio 2021 e, peraltro, non è applicabile al Gruppo.

In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il Documento "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata.

In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020" con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2022.

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Lease Covid-19 – Related Rent Concessions", con cui ha modificato l'IFRS 16 Leasing includendo un espediente pratico per semplificare la contabilizzazione da parte dei locatari delle rent concession ottenute a seguito della pandemia da Covid-19. Tale espediente pratico è opzionale e non si applica ai locatori. Le modifiche all'IFRS 16 entrano in vigore a partire dai bilanci che iniziano da o dopo il 1° giugno 2020, ma è comunque consentita l'applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti (inclusi i relativi bilanci intermedi) la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione è previsto nei prossimi mesi.

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9" con l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimento e valutazione.

### 3 Altre informazioni

#### 3.1 Settori operativi

IPI è un Gruppo con un patrimonio immobiliare di proprietà e presta servizi di consulenza e gestione di patrimoni immobiliari di terzi soggetti, attraverso le seguenti linee di business:

- ▶ **Vendita, acquisto e locazione** di immobili di proprietà;
- ▶ **Consulenza, gestione e valorizzazione** di immobili;
- ▶ **Intermediazione** immobiliare e creditizia;
- ▶ **Gestione degli alberghi** di proprietà facenti parte del complesso del Lingotto (TO).

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2020

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	347.867.846	20.105.412	2.722.332	59.669.022	430.364.612	- 83.906.912	346.457.700
Passività	245.475.307	10.595.862	1.560.095	24.326.268	281.957.531	- 39.864.324	242.093.207

Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
<b>Ricavi</b>	<b>18.060.986</b>	<b>20.533.582</b>	<b>3.073.484</b>	<b>3.695.251</b>	<b>45.363.303</b>	- <b>816.932</b>	<b>44.546.371</b>
infragrupo	2.686.657	1.645.020	135.260	75.685	4.542.622	-	
terzi	15.374.329	18.888.563	2.938.224	3.619.566	40.820.681	-	
<b>Risultato Operativo Lordo</b>	<b>- 1.463.681</b>	<b>398.325</b>	<b>- 946.065</b>	<b>- 1.688.207</b>	<b>- 3.153.628</b>	-	<b>- 3.153.628</b>
Ammortamenti- Svalutazioni	1.685.862	797.059	9.970	-	2.492.892	- 5.785	2.487.107
Proventi finanziari	1.666.199	28.486	9.334	2.573	1.706.592	- 1.616.298	90.294
Oneri Finanziari	7.410.920	44.331	6.650,93	421.796	7.883.698	- 396.482	7.487.216
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>- 8.894.264</b>	<b>- 414.579</b>	<b>- 953.352</b>	<b>- 2.107.431</b>	<b>- 11.823.626</b>	<b>- 1.214.031</b>	<b>- 13.037.657</b>
Imposte dul reddito							394.285
<b>Utile (Perdita) di periodo</b>							<b>- 12.643.372</b>

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2019

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

### Clients rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione e la rilevanza dell'importo sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

### 3.5 Stagionalità

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

#### 4. ATTIVITA' IMMATERIALI

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Ammortamenti	31.12.20
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312	-	-	-	-	3.312
Avviamenti	7.461	-	(215)	-	-	7.246
Altre	1.056	114	-	-	-	1.170
Valore lordo attività immateriali	12.950	114	(215)	-	-	12.849
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.078)	-	-	-	-	(3.078)
Altre	(896)	-	-	-	(196)	(1.092)
Fondo amm.to attività immateriali	(5.095)	-	-	-	(196)	(5.291)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	234	-	-	-	-	234
Avviamento	7.461	-	(215)	-	-	7.246
Altre	160	114	-	-	(196)	78
Valore netto attività immateriali	7.855	114	(215)	-	(196)	7.558

5.

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate negli scorsi esercizi, e non includono attività generate internamente.

Agire S.p.A., Arcoengineering S.r.l. e Agire Condominium S.r.l. costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, all'interno del settore consulenza, gestione e valorizzazione di immobili operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36), e alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai fini dell'effettuazione del test di *impairment*. Inoltre Agire s.p.a. è unico socio di Arcoengineering s.r.l. e Agire Condominium s.r.l.

Il valore recuperabile della CGU in oggetto è determinato tramite il suo valore d'uso, ottenuto attraverso la stima dei flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo della CGU (flussi di cassa operativi) e dalla sua dismissione finale (*Terminal Value*) e dal tasso di attualizzazione (WACC) appropriato ai flussi finanziari futuri in entrata e in uscita. Dal confronto tra valore contabile e valore d'uso della CGU è possibile determinare l'eventuale perdita di valore della stessa.

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 7,71% e il tasso di crescita (g) al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

Il tasso di attualizzazione WACC è una misura basata sul tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e sul tasso di rendimento dell'*equity* determinato sulla base del rischio medio di mercato e del rischio specifico della CGU.

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2021-2025" di Agire S.r.l.

Il valore recuperabile stimato per la CGU supera in modo significativo il valore contabile; la direzione ritiene che l'eventuale variazione dei parametri chiave utilizzati nel calcolo (flussi di cassa

operativi e WACC), nell'ambito di un *range* ragionevolmente prevedibile, non sia in grado di fare scendere il valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

## 5. ATTIVITA' MATERIALI

### 5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Risclassifiche	Ammortam.	Adeg FV	31.12.20
Terreni	14.558	-	-	-	-	-	14.558
Fabbricati	26.147	653	-	-	-	9.875	36.675
Migliorie su fabbricati	264	-	-	-	-	-	264
Impianti e macchinari	1.517	520	-	-	-	-	2.037
Arredi Hotel	1.056	-	-	-	-	-	1.056
Attrezzature	490	-	-	-	-	-	490
Altri beni	19.099	348	-	-	-	-	19.447
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>63.131</b>	<b>1.521</b>	-	-	-	<b>9.875</b>	<b>74.527</b>
Fabbricati	(5.793)	-	-	-	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	-	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.092)	-	-	-	(78)	-	(1.170)
Arredi Hotel	(1.056)	-	-	-	(2)	-	(1.058)
Attrezzature	(526)	-	-	-	(4)	-	(530)
Altri beni	(7.816)	-	-	-	(784)	-	(8.600)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(16.538)</b>	-	-	-	<b>(868)</b>	-	<b>(17.406)</b>
Terreni	14.558	-	-	-	-	-	14.558
Fabbricati	20.354	653	-	-	-	9.875	30.882
Migliorie su fabbricati	9	-	-	-	-	-	9
Impianti e macchinari	425	520	-	-	(78)	-	867
Arredi Hotel	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Attrezzature	(36)	-	-	-	(4)	-	(40)
Altri beni	11.283	348	-	-	(784)	-	10.847
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>46.593</b>	<b>1.521</b>	-	-	<b>(868)</b>	<b>9.875</b>	<b>57.121</b>

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali possano aver subito una riduzione di valore.

L'incremento dei fabbricati si riferisce, sostanzialmente, all'acquisto di un immobile in Corso Turati in Torino, da parte della società Archivio che ha comportato un investimento di 616 mila euro.

Le voci terreni e fabbricati includono, inoltre, gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere e un albergo di 240 camere della Lingotto Hotels S.r.l., nonché le aree rimaste in proprietà dopo la vendita nel 2019 dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione della controllata Lingotto 2000 S.p.A. che nell'esercizio ha incorporato la Lingotto Parking S.r.l.. Come indicato nel precedente paragrafo 2.5 al 31 dicembre 2020 il Gruppo, al fine di fornire una migliore rappresentazione degli immobili strumentali ha scelto di modificare la contabilizzazione della classe di attivo dei fabbricati strumentali passando dal modello del costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore pari al suo fair value. L'ammontare di tale adeguamento è stato pari a 9.875 migliaia di euro. L'incremento della voce impianti e macchinari si riferisce agli investimenti che sono proseguiti negli Hotel.

Gli incrementi più rilevanti della voce altri beni fanno riferimento a investimenti in sicurezza informatica, ad arredi per gli hotel e a nuovi portatili.

Di seguito la tabella che dettaglia la somma dei terreni (14.558 migliaia di euro) e dei fabbricati (30.882 migliaia di euro) pari a 45.440 migliaia di euro.

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Riscassifiche	Ammortam.	Adeg FV	31.12.20
Albergo ( Hilton Lingotto )	5.769	-	-	-	-	-	5.769
Albergo ( NH Lingotto )	8.107	-	-	-	-	-	8.107
Parcheggi	-	-	-	-	-	-	-
Uffici Torino C.so Turati	-	-	-	-	-	-	-
Uffici a utilizzo gruppo	637	-	-	-	-	-	637
Magazzini a utilizzo gruppo	45	-	-	-	-	-	45
<b>Totale terreni</b>	<b>14.558</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.558</b>
Albergo ( Hilton Lingotto )	8.090	-	-	-	-	1.341	9.431
Albergo ( NH Lingotto )	11.104	-	-	-	-	7.189	18.293
Parcheggi	242	-	-	-	-	6	248
Uffici Torino C.so Turati	-	616	-	-	-	118	734
Uffici a utilizzo gruppo	853	-	-	-	-	1.172	2.025
Magazzini a utilizzo gruppo	65	-	-	-	-	86	151
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>20.354</b>	<b>616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.912</b>	<b>30.882</b>
Albergo ( Hilton Lingotto )	13.859	-	-	-	-	1.341	15.200
Albergo ( NH Lingotto )	19.211	-	-	-	-	7.189	26.400
Parcheggi	242	37	-	-	-	(31)	248
Uffici Torino C.so Turati	-	616	-	-	-	118	734
Uffici a utilizzo gruppo	1.490	-	-	-	-	1.172	2.662
Magazzini a utilizzo gruppo	110	-	-	-	-	86	196
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>34.912</b>	<b>653</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.875</b>	<b>45.440</b>

## 5.2 Investimenti immobiliari

### Immobili di proprietà e locazione finanziaria

Il modello di business adottato dal Gruppo è volto alla massimizzazione dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la messa a reddito o l'apprezzamento volto alla trasformazione e valorizzazione.

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

31.12.2020		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Torino	via Nizza 262 Lingotto uffici	44.000
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Pavia	ex Snia	28.600
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Breccæ	4.150
Milano	C.so Magenta 81 - 83	1.829
Milano	via Manzoni 44	2.358
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210

Nella tabella seguente è rappresentato la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Saldo al 1° gennaio	226.347	224.938	1.409
Incrementi	2.004	-	2.004
Vendite	(5.362)	(2.351)	(3.011)
Variazioni del fair value	(1.964)	3.760	(5.724)
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>221.025</b>	<b>226.347</b>	<b>(5.322)</b>

La valutazione del fair value degli immobili è stata determinata sulla base di una valutazione da parte di esperti esterni indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

Alla data del 31.12.2020 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano, (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti i seguenti immobili: Marentino, Genova e gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera) sono detenuti tramite contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2020			31 dicembre 2019		
	Rate da pag.	Valore debiti	Interessi	Rate da pag.	Valore debiti	Interessi
Leasing immobile Venezia	7.702	6.586	1.116	12.359	10.506	1.853
Leasing immobile Padova	6.585	5.604	981	6.585	5.604	981
<b>Totale</b>	<b>14.287</b>	<b>12.190</b>	<b>2.097</b>	<b>18.944</b>	<b>16.110</b>	<b>2.834</b>
Ratei			-			-
<b>Totale debiti</b>		<b>12.190</b>	<b>2.097</b>		<b>16.110</b>	<b>2.834</b>
Passività non correnti		11.600			15.069	
Passività correnti		590			1.041	
<b>Totale debiti</b>		<b>12.190</b>			<b>16.110</b>	
Entro 1 anno	967	590	377	1.700	1.041	659
Tra 1 e 5 anni	13.320	11.600	1.720	17.244	15.069	2.175
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
<b>Totale debiti</b>	<b>14.287</b>	<b>12.190</b>	<b>2.097</b>	<b>18.944</b>	<b>16.110</b>	<b>2.834</b>

## 6. PARTECIPAZIONI

### 6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Svalutazioni	Decrementi	31.12.20
Il Cicalino detenuta dalla controllata Agricoltura & turismo	4.500	-	-	-	4.500
AlphaCredit S.p.a.	-	284	(65)	-	219
<b>Totale partecipazioni in imprese collegate</b>	<b>4.500</b>	<b>284</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>4.719</b>
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	-	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	-	810
Polaris	1	-	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>816</b>	<b>4.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.816</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>5.316</b>	<b>4.284</b>	<b>(65)</b>	<b>-</b>	<b>9.535</b>

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.p.A., acquisita nel 2018.. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha un impegno all'acquisto di un ulteriore 20% di Leopoldine s.p.a. entro la fine di giugno 2021 e ha già versato nel 2019 e nel 2020 un acconto di 1(un) milione di euro con un debito residuo 1.151 migliaia di euro. Al momento il 90% del capitale di Leopoldine S.p.A. è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera Leopoldine è proprietaria di 19 immobili di tipo rurale, di cui 7 "Leopoldine", edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare per lo più ad uso ricettivo e turistico detti edifici che hanno una superficie di pavimento di oltre mq 18.000. È stato presentato un piano di recupero della fattoria e due leopoldine per la realizzazione di un resort o un albergo diffuso, per la cui gestione è candidata la Lingotto Hotels. La Leopoldine S.p.A. ha chiuso l'esercizio 2020 con un utile di 1.134 mila euro. .

Il Gruppo detiene inoltre una partecipazione del 28% circa in Tenuta Il Cicalino s.r.l. che ha conferito a fine 2019 l'azienda agricola di oltre 452 ettari di cui oltre 93 ettari coltivati ad oliveto, e dei poderi ristrutturati e utilizzati come strutture ricettive con oltre 100 posti letto a B.F. spa sottoscrivendo un aumento di capitale riservato, per cui ora Tenuta Il Cicalino possiede il 2,25% di B.F. spa oltre ad un fabbricato ed alcuni terreni a Massa Marittima.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, IPI ha investito 4 milioni di euro per la sottoscrizione di un aumento di capitale di CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l. acquisendo una partecipazione del 5,86% e il 10% dei diritti patrimoniali. In CAI RE s.r.l. quattro consorzi agrari hanno conferito diversi immobili oltre al debito bancario gravante sugli stessi. IPI è così divenuto partner industriale per la valorizzazione e vendita dei suoi 160 immobili e quote di fondi immobiliari. Perfetta concretizzazione della strategia di IPI di mettere a disposizione la propria struttura di advisory e management delle proprie società: AGIRE, IPI Intermediazione e Arcoengineering, allineando i propri interessi con quelli dei partner clienti, co-investendo nelle

operazioni per le quali il Gruppo IPI è chiamato a svolgere la consulenza e gestione. Una strategia che vede IPI impegnata sull'intero territorio italiano.

AlphaCredit: società di mediazione creditizia di cui si possiede ora il 33% del capitale, è quella che era la controllata ImutuiPI, trasformata in società per azione e cambiato la denominazione a seguito della cessione del 67% del capitale sociale avendo così fatto entrare nel capitale sociale altri investitori e manager con un importante progetto di sviluppo dell'attività.

Le altre partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi. Le partecipazioni indicate senza importo risultano in essere ma non raggiungono l'arrotondamento a mille euro.

## 7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi cauzionali	99	94	5
Totale crediti vari non correnti	99	94	5

## 8. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Materie di consumo	77	113	(36)
Immobili	10.300	15.220	(4.920)
Lavori in corso	-	-	-
Totale rimanenze	10.377	15.333	(4.956)

La variazione della categoria Immobili è dovuta principalmente all'ultimazione e alla vendita dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22 e alla vendita di alcune unità a Torino.

Tutte le sopra citate rimanenze si prevede saranno realizzate entro i 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio.

La valutazione degli immobili ai fini della stima del valore netto di realizzo è predisposta da esperti valutatori esterni o interni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

## 9. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Crediti verso clienti terzi	16.388	14.664	1.724
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.253)	(2.204)	(49)
Totale crediti commerciali	14.135	12.460	1.675

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19
Saldo inizio esercizio	2.204	2.108
Accantonamenti	294	398
Utilizzi nell'esercizio	(245)	(302)
Saldo fine esercizio	2.253	2.204

### 9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>9.013</b>	<b>9.324</b>	<b>(311)</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	2.130	1.565	565
Scaduti da 60 a 90 giorni	983	232	751
Scaduti da 90 a 120 giorni	492	122	370
Scaduti da oltre 120 giorni	3.770	3.421	349
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>7.375</b>	<b>5.340</b>	<b>2.035</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>16.388</b>	<b>14.664</b>	<b>1.724</b>

## 10. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	506	551	(45)
IVA	-	197	(197)
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.738	1.737	1
Altri crediti vs erario	410	389	21
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>2.654</b>	<b>2.874</b>	<b>(220)</b>
Istituti previdenziali	24	30	(6)
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.005	500	505
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.651	(500)
Anticipi a fornitori	137	377	(240)
Altri	1.283	680	603
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>3.600</b>	<b>3.238</b>	<b>362</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>268</b>	<b>1.836</b>	<b>(1.568)</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>6.522</b>	<b>7.948</b>	<b>(1.426)</b>

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

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

Come anticipato alla nota 6.1 il Gruppo, tramite la controllata Lingotto Hotels S.r.l. si è impegnata a sottoscrivere un aumento di capitale di Leopoldine S.p.A. per un esborso complessivo di 2.151 migliaia di euro. Nella presente voce è indicato il credito per la quota già versata a titolo di caparra pari a 1.000 migliaia di euro e il credito residuale pari a 1.151 migliaia di euro iscritto in contropartita del debito che rappresenta l'impegno residuo del Gruppo.

## 11. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Novare	336	156	180
Warrant Novare 2017 2020	-	131	(131)
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>336</b>	<b>287</b>	<b>49</b>

## 12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	31.12.20
Fondi Assicurativi	404	-	(1)	403
Totale crediti finanziari correnti	404	-	(1)	403

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

## 13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITÀ LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi bancari e postali	18.680	24.875	(6.195)
Denaro e valori in cassa	41	60	(19)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	18.721	24.935	(6.214)

L'andamento della cassa è stato determinato da oltre 13 milioni di euro di investimenti, attenuato dagli incassi per la vendita di immobili e per l'ottenimento di finanziamenti.

**14. PATRIMONIO NETTO**

La composizione e le variazioni intervenute nella consistenza del Patrimonio Netto sono riassunte nel prospetto di variazione del patrimonio netto consolidata esposto precedentemente.

**CAPITALE SOCIALE**

(valori in euro)	2020	2019
Azioni ordinarie	82.078.066	82.078.066

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

**RISERVA SOVRAPPREZZO AZIONI**

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

**RISERVA LEGALE**

È riserva disponibile per la copertura di perdite d'esercizio.

**ALTRE RISERVE**

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

Includono inoltre la riserva relativa al piano di stock option della società Agire S.p.A.

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

Si tratta di opzioni call di tipo Bermuda, ovvero esercitabili solo in alcuni sotto-periodi di tempo.

Il patto prevede che il beneficiario sia in carica alla data del 31 luglio 2021 e fino al 31 luglio 2023, data nella quale si maturerà il diritto ad esercitare le opzioni assegnate.

La valutazione per gli effetti economici e patrimoniali è stata svolta da un attuario sulla base delle seguenti assunzioni:

- il prezzo di esercizio è posto a 1 euro
- il valore sottostante è posto a 1 euro
- la volatilità è pari al 40%
- la probabilità che l'assegnatario lasci l'azienda è pari a zero
- il tasso Risk-free è pari a 0,2668%

- il dividend yield è pari a zero
- il moltiplicatore del prezzo di esercizio è 2,75

### UTILI O PERDITE PORTATE A NUOVO

Gli utili portati a nuovo sono aumentati in seguito alla destinazione dell'utile dell'esercizio precedente.

Tale voce include la riserva negativa iscritta in fase di rilevazione iniziale dei debiti per opzioni put dei soci di minoranza di AGIRE.

### RISERVA COPERTURA FLUSSI DI CASSA

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

### RACCORDO TRA BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO E BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

Euro/000	Quota IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili anuovo		
<b>Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020</b>	<b>82.078</b>	<b>(16.943)</b>	<b>(8.531)</b>	<b>56.604</b>
Risultati di es. delle imprese consolidate			(6.040)	(6.040)
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP		97.843		97.843
- adeguamento ai principi contabili IFRS		5.517	(1.679)	3.838
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate		(60.663)		(60.663)
<b>Rettifiche di consolidamento</b>				
- svalutazioni di partecipazioni		(3.089)	3.089	0
- modifica criterio contabilizzazione fabbricati strumentali		9.757		9.757
- differenza di consolidamento		2.432	594	3.026
<b>Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2020</b>	<b>82.078</b>	<b>34.854</b>	<b>(12.567)</b>	<b>104.365</b>

## 15. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 15.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a lungo termine	90	-	(90)	-	-
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	52.295	54	-	-	52.349
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	20.925	-	-	(106)	20.819
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	2.366	-	-	(541)	1.825
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	5.645	-	(150)	(5.495)	-
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	7.560	-	(180)	(840)	6.540
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	8.800	-	-	-	8.800
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	5.533	8	-	-	5.541
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	-	2.979	-	-	2.979
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	-	1.393	-	-	1.393
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	-	6.778	-	-	6.778
Unicredit (scad.31/12/2019)	47	-	(47)	-	-
Unicredit (ISI)	3.804	-	(2.726)	-	1.078
Unicredit (LHOT scad. 31/12/2024)	12.459	15	-	-	12.474
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	1.465	-	(359)	(51)	1.055
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	976	-	(165)	(50)	761
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	-	1.991	-	-	1.991
Intesa San Paolo ec Cr Firenze (scad. 12/05/2026)	4.476	-	(2.113)	(207)	2.156
Banca Valsabbina	540	-	(540)	-	-
Banca Alpi Marittime (Lhot scad. 19/10/2022)	763	-	(763)	-	-
Banca Alpi Marittime (Lpk scad. 20.08.2023)	176	-	-	(40)	136
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	-	1.952	-	-	1.952
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	-	4.872	-	-	4.872
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	-	2.396	-	-	2.396
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	-	2.384	-	-	2.384
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	-	1.186	-	-	1.186
Strumenti derivati Intesa (ex Cr Firenze)	123	-	(58)	-	65
Strumenti derivati Unicredit	-	241	-	-	241
Strumenti derivati Banco Popolare	2.083	593	-	-	2.676
Strumenti derivati Banco Popolare	10.442	1.512	-	-	11.961
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>140.568</b>	<b>28.354</b>	<b>(7.191)</b>	<b>(7.330)</b>	<b>154.408</b>

La voce registra un incremento netto di circa 14 milioni di euro per l'effetto combinato dei rimborsi, dell'assunzione di nuovi mutui e finanziamenti e dell'adeguamento al fair value dei derivati.

Gli incrementi sono prevalentemente relativi, oltre che alla variazione del fair value degli strumenti derivati di copertura, alla accensione di alcuni finanziamenti bancari con la garanzia del Fondo Centrale di Garanzia per le PMI accordata, nell'ambito delle misure di sostegno alle imprese per l'emergenza sanitaria indotta dal virus covid-19..

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

Il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014-2021) scade il 10 aprile 2021, ha un tasso del 7% ed è garantito da ipoteca su due immobili per il rimborso del capitale e da una fidejussione bancaria per il pagamento di due cedole (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)). Nel corso del 2020 IPI ha provveduto come previsto dal Regolamento al rimborso di 3.570 migliaia di euro.

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) scade il 10 gennaio 2023, ha un tasso del 5% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca di secondo grado sugli uffici del Lingotto (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito [www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)).

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 52,3 milioni, garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 20,9 milioni di euro del Banco BPM (scadenza 31.12.2031) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 b.p.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura dei tassi e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui. Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

- a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2020 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 11.961 migliaia;
- b) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2020 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di Euro 2.083 migliaia;
- c) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del finanziamento in essere con Agricoltura & Turismo S.r.l. di Intesa San Paolo con un valore di mercato al 31.12.2020 negativo per Euro 65 migliaia.
- d) Un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del finanziamento in essere con Lingotto Hotel di Unicredit con un valore di mercato al 31.12.2020 negativo per Euro 281 migliaia.

I finanziamenti Intesa San Paolo sono garantiti dagli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2022 e 31.12.2028. Il finanziamento ad Agricoltura & Turismo da Intesa San Paolo è garantito dal pegno sulle quote della partecipazione in Tenuta Il Cicalino.

## 15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.984	-	(524)	-	1.460
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	681	-	(104)	106	683
Banco BPM (scadenza 31/10/2026)	79	-	(79)	-	-
Banco BPM (scadenza 31/07/2024)	204	-	(204)	-	-
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	3.570	-	(3.570)	5.495	5.495
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	840	-	(840)	840	840
Banca Popolare di Sondrio a revoca	5.778	-	(5.778)	-	-
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	503	-	(513)	541	531
Intesa San Paolo (scadenza 31/03/2028)	645	3	-	-	648
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2022)-quota a breve	190	-	(190)	-	-
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	450	-	-	-	450
Banca Alpi Marittime (Lhot)	400	-	(400)	-	-
Banca Alpi Marittime (Lpk scad. 20/08/2023)	77	-	(39)	40	78
Cr Savigliano (scad. 30/11/2029)	7	-	(7)	51	51
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	5	-	(5)	50	50
Intesa San Paolo ex Cr Firenze (scad. 12/05/2026)	-	-	-	207	207
Unicredit (LHOT scadenza 2024)	371	2	-	-	373
Banca Valsabbina	109	-	(109)	-	-
Unicredit (lhot) anticipo fatture	2	-	(2)	-	-
Banco BPM (AEG) anticipo	149	-	(149)	-	-
Monte dei Paschi di Siena(AEG) mutuo	12	-	(12)	-	-
Monte dei Paschi di Siena (AEG) anticipo fatture	252	-	(252)	-	-
Banco BPM (AGI) anticipo fatture	600	-	(600)	-	-
Interessi passivi da liquidare	-	3.251	-	-	3.251
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>16.908</b>	<b>3.256</b>	<b>(13.377)</b>	<b>7.330</b>	<b>14.117</b>

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

Gli incrementi dell'esercizio sono prevalentemente relativi all'accertamento degli interessi passivi dei mutui che sono stati oggetto di moratoria nel corso del 2020. Tali interessi saranno liquidati nel corso delle vita residua del finanziamento cui si riferiscono.

I decrementi sono relativi al rimborso di alcune quote capitale in scadenza nell'esercizio, per le quali non si è beneficiato della moratoria covid.

### 15.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili di IPI S.p.A. (a Marghera e Padova):

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	9.523	-	(2.937)	(313)	6.273
Finanziamento immobile (leasing) Padova	5.604	-	-	(277)	5.327
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>15.127</b>	<b>-</b>	<b>(2.937)</b>	<b>(590)</b>	<b>11.600</b>

Il decremento è conseguente al riscatto anticipato parziale di una porzione dell'immobile a Marghera.

### 15.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.19	Incrementi	Decrementi	Ridass.	31.12.20
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	642	-	(642)	313	313
Finanziamento immobile (leasing) Padova	341	-	(341)	277	277
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>983</b>	<b>-</b>	<b>(983)</b>	<b>590</b>	<b>590</b>

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

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

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

### 15.6 Passività per locazioni e noleggi (IFRS 16) correnti

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

## 15.5 Posizione finanziaria netta consolidata

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo come successivamente dettagliato:

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
A.	Cassa	41	60
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali <i>- di cui v/ parti correlate</i>	18.680	24.875
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	739	691
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>19.460</b>	<b>25.626</b>
<b>E.</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b> <i>- di cui v/ terzi</i> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ collegate</i>	-	-
<b>F.</b>	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(3.251)</b>	<b>(6.930)</b>
<b>G.</b>	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(11.907)</b>	<b>(11.018)</b>
<b>H.</b>	<b>Altri debiti finanziari correnti</b> <i>- di cui v/ parti correlate</i> <i>- di cui v/ altri ( IFRS 16)</i> <i>- di cui v/ banche per finanziamenti</i>	<b>(2.148)</b>	<b>(2.572)</b>
<b>I.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(17.307)</b>	<b>(20.520)</b>
<b>J.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>2.153</b>	<b>5.106</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(132.930)	(140.568)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(32.626)	(15.069)
N.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(17.969)	(18.341)
<b>O.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)+(N)</b>	<b>(183.525)</b>	<b>(173.978)</b>
<b>P</b>	<b>Posizione finanziaria netta (J) + (O)</b>	<b>(181.372)</b>	<b>(168.872)</b>

La variazione è da imputare all'effetto del maggior indebitamento a sostegno del circolante a causa della pandemia e al peggioramento del valore di mercato dei derivati di copertura.

Nel 2021 saranno da rimborsare euro 12,5 milioni di quote di capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari e il Gruppo dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

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

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2020 del 3,83%.

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

(in migliaia di euro)	31.12.19	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	Proventizz.	31.12.20
TFR	4.932	823	11	201	(1.974)	-	-	3.993
Totale fondo TFR	4.932	823	11	201	(1.974)	-	-	3.993
Fondo premi fedeltà	(144)	1	-	-	-	257	-	114
Fondo premi anzianità	38	2	-	-	(34)	-	-	6
Totale altri fondi relativi al personale	(106)	3	-	-	(34)	257	-	120
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	4.826	826	11	201	(2.008)	257	-	4.113

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:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	12,09%	5,64%
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

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita	1,15% annuo	1,25% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2020)	0,02%	0,31%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Per le società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione, è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa

civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2019 possa ben interpretare il fenomeno dell'anticipazione, nel suo complesso.

- (2) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2020, utilizzando come pesi i rapporti tra l'importo pagato e anticipato per ciascuna scadenza e l'importo totale da pagare e anticipare fino all'estinzione della popolazione considerata. Si precisa che la Curva Eur Composite AA è una curva dei tassi ricavata dai rendimenti dei Corporate Bond emessi da società con rating AA, appartenenti a diversi settori tra cui Utility, Telephone, Financial, Bank ed Industrial, denominati in euro.

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

### Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro

(in migliaia di euro)	TFR	Altri fondi	Totale 31.12.20
Costo	823	1	824
Oneri finanziari	11	-	11
Utili/perdite attuariali	201	-	201
Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro	1.035	1	1.036

## 17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI

### 17.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.19	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.20	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.935	589	(80)	(13)	-	14.431	14.431	-
Altri	11	55	-	-	-	66	66	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.946	644	(80)	(13)	-	14.497	14.497	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 14.431 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia), ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia) e Lingotto Hotels S.r.l. (euro 200 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 4.105 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 dalla Società IPI S.p.A. (euro 3.916 migliaia) e dalla Società Frala S.r.l. (euro 189 migliaia) - incorporata nel 2010 da IPI S.p.A. - a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società. Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione;
- per euro 46 migliaia all'accantonamento per l'accertamento IMU su alcuni immobili;
- per euro 589 migliaia relativi alle pretese avanzate alla controllata Torino Uno da uno dei proprietari dell'area.
- 

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in "Relazione sulla Gestione" e all'allegato al fascicolo di bilancio.

Per quanto riguarda l'accantonamento di 589 mila euro si rimanda al paragrafo contenzioso della Relazione sulla gestione.

## **17.2 Fondo imposte differite – attività per imposte anticipate**

Le imposte differite sono presentate al netto nelle attività per imposte anticipate. Al 31 dicembre 2019 il fondo accoglieva la fiscalità differita calcolata sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili e il loro valore fiscale per negativi Euro 12,4 milioni, altre differenze temporanee ed effetti fiscali differiti sulle scritture di consolidamento per negativi Euro 1,2 milioni al netto di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili per positivi Euro 11,4 milioni. Al 31 dicembre 2020, soprattutto per effetto della rivalutazione, rilevante anche ai fini fiscali, del valore degli hotel - per cui la il Gruppo ha usufruito della rivalutazione fiscale gratuita prevista dal cd "Decreto Liquidità" – l'importo delle imposte differite stanziate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale si è ridotto di circa Euro 3,1 milioni e conseguentemente il saldo delle imposte differite è variato da un passivo di Euro 2,2 milioni ad un attivo di Euro 0,6 milioni ed è stato conseguentemente riclassificato nell'attivo dello stato

patrimoniale. La variazione commentata di Euro 3,1 milioni è transitata direttamente a Patrimonio Netto ed è stata esposta tra le altre componenti del conto economico complessivo.

## 18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Depositi cauzionali	693	389	304
Altri debiti	-	1.714	(1.714)
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>693</b>	<b>2.103</b>	<b>(1.410)</b>

## 19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	13.335	11.793	1.542
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>13.335</b>	<b>11.793</b>	<b>1.542</b>

L'incremento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti

## 20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.20	31.12.19	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	527	669	(142)
Irap	349	1.541	(1.192)
Debito per IVA	516	-	516
Altre imposte	530	1.102	(572)
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>1.922</b>	<b>3.312</b>	<b>(1.390)</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>2.299</b>	<b>2.156</b>	<b>143</b>
Debiti vari verso dipendenti	27	47	(20)
Debiti vari verso azionisti	41	37	4
Caparre acquisto immobili	500	957	(457)
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.651	(500)
Debiti vari terzi	2.352	3.478	(1.126)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>4.071</b>	<b>6.170</b>	<b>(2.099)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>331</b>	<b>486</b>	<b>(155)</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>8.623</b>	<b>12.124</b>	<b>(3.501)</b>

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti a Firenze dell'immobile di proprietà di ISI con la ristrutturazione sostanzialmente ultimata.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" sono le opzioni put che nel 2020 sono diventate per la quasi totalità correnti.

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

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

## 21. COMPOSIZIONE ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

Di seguito l'esposizione del valore contabile e del fair value, compreso il relativo livello della gerarchia del fair value, relativo alle attività e passività finanziarie al 31 dicembre 2020 ed al 31 dicembre 2019. 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 2020	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20	31.12.20		31.12.20	31.12.20
<b>ATTIVITA'</b>									
Crediti finanziari	336				336		336		
Crediti commerciali		14.135			14.135				
Altri crediti (*)		1283			1283				
Disponibilità liquide		18.721			18.721				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>336</b>	<b>34.139</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.475</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			163.653	14.872	14.117	139.536		14.872	
Debiti commerciali			11.793		11.793				
Passività per aggregazioni aziendali	1.422								1.422
Altri debiti (*)			2.444		491	2.090			
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>1.422</b>	<b>0</b>	<b>167.890</b>	<b>14.872</b>	<b>26.401</b>	<b>141.626</b>			<b>1.422</b>

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

31 dicembre 2019	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 2
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19		31.12.19	31.12.19
<b>ATTIVITA'</b>									
Crediti finanziari	691				691		287	404	
Crediti commerciali		12.460			12.460				
Altri crediti (*)		680			680				
Disponibilità liquide		24.935			24.935				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>691</b>	<b>38.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.766</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			194.449	12.648	20.371	186.726		12.648	
Debiti commerciali			11.793		11.793				
Passività per aggregazioni aziendali	3.610								3.610
Altri debiti (*)			2.444		2.055	389			
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>3.610</b>	<b>0</b>	<b>208.686</b>	<b>12.648</b>	<b>34.219</b>	<b>187.115</b>			<b>3.610</b>

**22. RICAVI**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Vendite immobili	8.485	27.060	(18.575)
Canoni di locazione	7.928	8.140	(212)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	16.137	18.903	(2.766)
Intermediazione immobiliare e creditizia	2.837	3.646	(809)
Prestazioni alberghiere	3.204	13.523	(10.319)
Recupero spese	3.893	1.292	2.601
<b>Totale ricavi</b>	<b>42.484</b>	<b>72.564</b>	<b>(30.080)</b>

Il decremento dei ricavi da vendite dipende dalla scansione temporale delle iniziative di trasformazione e vendita di immobili (nel 2019 sono state perfezionate le vendite in Palazzo900, nel 2020 sono state concluse solo in parte le vendite degli appartamenti in Firenze)

L'incremento del recupero spese è riconducibile all'aumento dei ricavi relativi ad appalti gestiti per conto dei clienti che trova una corrispondente posta di costo tra i servizi.

**23. ALTRI PROVENTI**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Proventi diversi	2.062	9.838	(7.776)
Totale altri proventi	2.062	9.838	(7.776)

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

**24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.310	1.042	268
Spese consorzio	2.286	1.843	443
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	9.905	12.597	(2.692)
Costi per appalti gestiti	2.292	424	
Materie di consumo	875	1.202	(327)
Prestazioni servizi Hotels	582	2.526	(1.944)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	170	400	(230)
Spese condominiali	442	226	216
Utenze e altre spese	1.041	1.174	(133)
Manutenzioni	1.172	1.357	(185)
Canoni concessione parcheggi pubblici	-	256	(256)
Pubblicità e promozione	539	518	21
Noleggi	296	-	296
Assicurazioni	383	340	43
Commissioni bancarie	242	551	(309)
Prestazioni sistemistiche	238	321	(83)
Lavori per ristrutturazione immobili	4.806	3.798	1.008
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>26.579</b>	<b>28.575</b>	<b>(1.996)</b>

Il decremento è riconducibile sostanzialmente alla minor attività delle strutture ricettive e nei servizi tecnici, mentre gli incrementi sono dati dai lavori di ristrutturazione e degli appalti per conto di sgr.

## 25. COSTI DEL PERSONALE

La voce accoglie euro 459 migliaia per compensi ad amministratori con cariche operative.

Il costo del personale diminuisce in relazione alla cessazione del rapporto di lavoro di diverse persone, solo in parte sostituite tanto che i dipendenti sono diminuiti nel 2020 di 48 unità..

(in migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Stipendi	9.369	11.904	(2.535)
Oneri sociali	2.821	3.554	(733)
Quota TFR e altri fondi del personale	826	737	89
Altri costi del personale	27	87	(60)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>13.043</b>	<b>16.282</b>	<b>(3.239)</b>

Le Unità Lavorative Annuie sono pari a 250 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2020	2019	Variazione
Dirigenti	14,00	11,75	2,25
Impiegati/Quadri	176,80	193,25	(16,45)
Operai	73,80	86,33	(12,53)
<b>Totale</b>	<b>264,60</b>	<b>291,33</b>	<b>(26,73)</b>

## 26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
IMU	1.440	1.551	(111)
Imposte di registro	189	231	(42)
Altre imposte indirette	255	364	(109)
Oneri e sanzioni	26	86	(60)
Oneri diversi di gestione	268	487	(219)
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>2.178</b>	<b>2.719</b>	<b>(541)</b>

## 27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Accantonamento cause legali	644	94	550
Accantonamento fondo svalutazione crediti	294	304	(10)
<b>Totale accantonamento fondi</b>	<b>938</b>	<b>398</b>	<b>540</b>

## 28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(50)	(256)	206
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>(50)</b>	<b>(256)</b>	<b>206</b>

**29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE**

La variazione negativa delle rimanenze è data principalmente dalla vendita degli appartamenti di Firenze e Milano.

**30. AMMORTAMENTI**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	196	1.061	(865)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	868	1.198	(330)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>1.064</b>	<b>2.259</b>	<b>(1.195)</b>

**31. RIPRISTINI E SVALUTAZIONE**

Tale voce si riferisce quasi esclusivamente all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato.

**32. PROVENTI E ONERI FINANZIARI****32.1 Proventi finanziari**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Interessi banche	90	112	(22)
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>90</b>	<b>112</b>	<b>(22)</b>

Gli interessi sono relativi alla remunerazione tra lo 0% e il 2% della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

**31.2 Oneri finanziari**

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Interessi banche	3.511	4.112	(601)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.996	1.409	587
Interessi leasing finanziari	1.068	337	731
Interessi Prestito Obbligazionario	912	1.058	(146)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>7.487</b>	<b>6.916</b>	<b>571</b>

Al 31 dicembre 2020 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

### 33. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e 2019 sono:

(migliaia di euro)	2020	2019	Differenza
Imposte correnti- IRAP	117	1.358	(1.241)
Imposte esercizi precedenti	(768)	1.752	(2.520)
Imposte su reddito differite passive	257		257
Totale imposte sul reddito del periodo	(394)	3.110	(3.504)

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

### 34. IMPEGNI E RISCHI

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che entro la fine del 2020 non fossero stati venduti. La proprietà nel 2020 ha esercitato l'opzione di vendita ed il Gruppo IPI dovrà acquistare le unità che non risulteranno vendute entro fine di marzo 2021.. La società si è inoltre impegnata ad opzione della proprietà ad acquistare a sconto altri immobili che entro l'11 settembre del 2023 non fossero stati venduti. Alla fine del presente esercizio l'impegno all'acquisto dei sopra citati immobili vale circa 5,8 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Garanzie personali</b>		<b>133.351</b>	<b>95.511</b>
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		<b>1.867</b>	<b>1.867</b>
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		<b>131.484</b>	<b>93.644</b>
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144		
<i>IPI Intermediazione per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400		
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio</i>	2.000		
<i>Lingotto 2000 per finanziamento Banca Alpi Marittime</i>	390		
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	1.200		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000		
<i>Arcoengineering per Monte Paschi</i>	300		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento Unicredit</i>	30.550		
<b>Garanzie reali</b>		<b>383.598</b>	<b>403.278</b>
Pegni		21.764	17.764
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500		
- <i>IPI quote Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	17.264		
<i>IPI quote CAIRE per fin. Intesa Sanpaolo</i>	4.000		
Ipoteche		361.834	385.514
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	60.000		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	145.000		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	21.000		
- <i>Lingotto Hotels per fin. Unicredit</i>	26.000		
- <i>IPI per C.R.</i>	4.520		
- <i>Ipi Prog. 101 per fin. CR Savigliano</i>	3.316		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano</i>	9.518		
- <i>IPI Banca Intesa</i>	15.085		
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo</i>	15.750		
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio</i>	5.478		
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937		
- <i>IPI – Obbligazionisti</i>	22.230		
<b>Impegni</b>		<b>5.852</b>	<b>5.000</b>
- <i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>		5.852	5.000

## INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono all'esercizio 2020 e all'esercizio 2019.

I dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTICORRELATE</b>									
<b>IPI S.p.A./M.I.M.O.S.E. S.p.A.</b>	<b>2020</b>								
	2019								
<b>Agire S.p.A./CIP AGLP</b>	<b>2020</b>	<b>23</b>							
	2019	48				8		(3)	
<b>IPI S.p.A./Alphacredit S.p.A.</b>	<b>2020</b>	<b>16</b>	<b>(3)</b>			<b>4</b>	<b>-</b>	<b>128</b>	
	2019		-	-					
<b>IPI S.p.A./Studio Segre</b>	<b>2020</b>		<b>(246)</b>			<b>-</b>	<b>(241)</b>		
	2019		(117)				(184)		
<b>IPI Intermediazione S.r.l./ Alphacredit S.p.A.</b>	<b>2020</b>	<b>4</b>				<b>5</b>			
	2019	-							
<b>Lingotto Hotels S.r.l./ Consorzio Lingotto</b>	<b>2020</b>		<b>(730)</b>						
	2019		(1.000)				-		
<b>Lingotto 2000 S.p.A./ Consorzio Lingotto</b>	<b>2020</b>		<b>(2.020)</b>			<b>1</b>			
	2019	1	(1.658)				(4)		
<b>IPI Intermediazione S.r.l./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2020</b>		<b>(12)</b>					<b>(1)</b>	
	2019		(13)					(10)	
<b>Agire S.p.A./ Studio Segre</b>	<b>2020</b>	<b>20</b>	<b>(72)</b>			<b>14</b>	<b>(20)</b>		
	2019		(87)				(11)		
<b>Lingotto 2000 S.p.A./ Studio Segre</b>	<b>2020</b>		<b>(3)</b>						
	2019		(2)				(1)		
<b>Lingotto Hotels S.r.l./ Studio Segre</b>	<b>2020</b>		<b>(20)</b>					<b>(23)</b>	
	2019		(21)					(24)	
<b>Imutuipi / Studio Segre</b>	<b>2020</b>								
	2019		(1)					(1)	
<b>IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.</b>	<b>2020</b>							<b>283</b>	
	2019							13	
<b>IPI S.p.A./CAI RE S.r.l.</b>	<b>2020</b>	<b>37</b>				<b>37</b>			
	2019								
<b>Agire S.p.A./ATG Group S.r.l.</b>	<b>2020</b>							<b>-</b>	
	2019					10		123	(127)
<b>Arcoengineering S.r.l./ATG Group S.r.l.</b>	<b>2020</b>								<b>64</b>
	2019								
<b>Agire S.p.A./Concilio</b>	<b>2020</b>								
	2019							(79)	
<b>Arcoengineering S.r.l./Studio Segre</b>	<b>2020</b>		<b>(8)</b>					<b>(6)</b>	
	2019		(9)					(6)	
<b>Epf Agency S.r.l./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2020</b>		<b>-</b>					<b>-</b>	
	2019		(2)					(2)	
<b>IPI Intermediazione S.r.l./M.I.mo.se S.p.A..</b>	<b>2020</b>	<b>-</b>	<b>6</b>			<b>2</b>			
	2019	7				9			
<b>Agire S.p.A./Leopoldine S.p.A</b>	<b>2020</b>					<b>5</b>			
	2019	69				81			
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2020</b>	<b>100</b>	<b>(3.108)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68</b>	<b>(291)</b>	<b>411</b>	<b>-</b>
	2019	125	(2.910)	-	-	108	(322)	202	(127)

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

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

## **Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano Ipi**

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

Nel corso dell'esercizio 2020 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI DOMANI S.p.A.

Nel 2020 MI.Mo.SE. s.p.a che aveva stipulato un preliminare di acquisto di una porzione di immobile in Torino, ha designato una società interamente controllata da IPI s.p.a. per l'acquisto di detta porzione di immobile. Il prezzo di acquisto pagato al venditore è stato di euro 574mila. Nessun compenso è stato riconosciuto a MI.MO.SE.s.p.a. per l'interposizione.

Nel corso dell'esercizio con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale, di utilizzo di piattaforme di trading on line, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 191 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 218 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, AGIRE s.r.l ha prestato servizi tecnici immobiliari, a condizioni di mercato, per un corrispettivo di euro 20 mila.

### 35. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

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

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

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

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

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

#### **RISCHIO DI MERCATO**

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

#### **Rischio di tasso di interesse**

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

Il Gruppo ha un indebitamento finanziario di circa 194,5 milioni di euro, compresi i leasing finanziari e le locazioni operative, tutto in valuta euro e tutto a tassi di interesse variabile con parametro di riferimento l'Euribor (3 o 6 mesi), fatta eccezione per i prestiti obbligazionari, a tasso fisso rispettivamente del 7% e del 5%.

L'indebitamento è costituito per circa l'80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

Ne consegue che i tassi di interesse e i canoni di locazione non sono correlati, e non essendo tutti gli immobili locati, si determina così un rischio di insufficienza di risorse per servire il debito finanziario rispetto al cash flow atteso.

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro, anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. 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 31.12.2020 di circa 95 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, è pari a 1 milione di euro.

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

Al momento con la decisione di copertura di circa il 50% dell'indebitamento si è voluto stabilizzare una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero di fluttuare il restante 40% (i prestiti obbligazionari non sono soggetti al rischio tasso) tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2020 sono in essere tre diversi contratti per la copertura rischio tassi: due interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 21,3 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e 2,4 milioni sulla società Agricoltura & Turismo Srl e un collar sul residuo mutuo di 54,0 milioni di euro e due leasing di 16 milioni di euro della società IPI S.p.A.

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

Con il Collar si è mirato all'obiettivo di fissare un "cap" del 2,5%, sostenibile dalla redditività dell'immobile, ottenendo un floor del 1,94%

Nell'esercizio 2020 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente si sono decrementati del 3%.

**Rischio variazione del prezzo dei titoli di negoziazione**

Il Gruppo è esposto al rischio per le variazioni dei prezzi di mercato, derivante dai titoli di capitale classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

L'obiettivo principale della strategia di investimento del Gruppo è di ottenere il massimo rendimento dagli investimenti al fine di finanziare almeno parzialmente gli investimenti nell'attività immobiliare. Alcuni investimenti sono valutati al FVTPL in quanto il loro andamento è monitorato costantemente e sono gestiti in base al fair value.

**RISCHIO DI CREDITO**

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 121.182 migliaia di euro (compresi 93.444 migliaia di euro di garanzie prestate in favore delle controllate e 1.717 migliaia di euro prestate a favore di compagnie di assicurazione nell'interesse di società cedute) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

**RISCHIO DI LIQUIDITA'**

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

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

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

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

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

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

### **36. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2020 ad eccezione della vendita dei posti auto e della successiva stipulazione del contratto di locazione per gli stessi della durata di 20 anni della società Lingotto Parking.

### **37. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI**

Nel 2019 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

### 38. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

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

La gestione nel 2021 continuerà ad essere rivolta per il settore investimenti immobiliari alla vendita degli appartamenti dell'iniziativa a Firenze, alla valorizzazione degli uffici al Lingotto per accrescere gli spazi concessi in locazione, pronti a cogliere le opportunità di vendere degli immobili per i quali si ritiene il prezzo offerto corrisponda ad una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per nuove iniziative o investimenti immobiliari.

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

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

Nel settore servizi immobiliari, si deve procedere alla integrazione delle attività ed operare affinché le potenzialità, sia di AGIRE che di ArcoEngineering come di IPI Intermediazione, si esplichino al meglio per portare a incrementare i ricavi nei servizi di property e facility, agency e brokerage, due diligence, project e construction management, valutazioni e asset management, progettazione integrata, così come nell'advisory immobiliare.

L'emergenza sanitaria ancora in corso condiziona anche l'andamento del 2021 che il Gruppo può affrontare, potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che consente al Gruppo IPI di far fronte agli impegni che ha, nel contempo le attività di servizi e alcuni immobili che possono essere valorizzati, potranno generare ritorni interessanti nonostante le difficoltà di mercato per l'emergenza sanitaria

Pertanto gli amministratori, pur nella consapevolezza che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dal Gruppo, non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale, ritenuta ancora valida ed applicabile.

15 marzo 2021

il Consiglio di Amministrazione

Chi costruisce valore  
diventa grande.



**ALLEGATI**

### **Contenzioso tributario**

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

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

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

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

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

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

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

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 34,9 milioni.

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

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

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

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza sono ritornate nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è pari ad Euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio ha notificato alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, ha confermato le decisioni della Commissione Provinciale. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione, tuttora pendente.

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

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

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

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

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

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

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

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

La trattazione delle controversie riguardanti Lingotto Hotels e IPI (in qualità di incorporante di FRALA) è prevista in data 15 aprile 2021.

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

L'Avvocatura dello Stato ha depositato nel marzo 2018 ricorso per Cassazione della sentenza della Commissione Tributaria Regionale; la Società ha presentato controricorso nel mese di maggio 2018.

Anche la trattazione di questa controversia è prevista in data 15 aprile 2021.

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

sarebbe stata priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito. La società ha presentato il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi).

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

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

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

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

In data 5 febbraio 2020 l'Avvocatura dello Stato ha proposto controricorso.

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

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

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

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

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

In data 25 febbraio 2021 si è tenuta l'udienza di trattazione in Commissione Tributaria Regionale con collegamento da remoto. La relativa sentenza non è ancora stata depositata.

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

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

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

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

In data 15 febbraio 2021 si è tenuta l'udienza di trattazione dell'annualità 2014 in camera di consiglio, di cui non si conosce ancora l'esito.

Sono state fissate ulteriori udienze relative agli anni 2015 e 2017 per il prossimo mese di aprile.

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

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

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

In data 11 aprile 2018 si è tenuta l'udienza dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino nella quale i Giudici hanno respinto il ricorso con la Sentenza n.

414/18 depositata in data 9 maggio 2018, condannando la società a rifondere l'Ufficio fiscale le spese di giudizio liquidate forfettariamente in Euro 2.000.

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

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

In data 9 maggio 2019 si è tenuta l'udienza in Commissione Tributaria Regionale; con sentenza depositata in data 18 maggio 2020, i Giudici hanno confermato la decisione impugnata compensando le spese di giudizio.

La Società ha quindi presentato ricorso in Cassazione (atto notificato in data 16 dicembre 2020 all'Ufficio e depositato in data 22 dicembre 2020 presso la Corte di Cassazione).

In data 25 gennaio 2021 l'Avvocatura dello Stato ha presentato controricorso.



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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

*Agli Azionisti della  
IPI S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### **Altri aspetti**

Come richiesto dalla legge, la società ha inserito nelle note esplicative i dati essenziali dell'ultimo bilancio della società che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della IPI S.p.A. non si estende a tali dati.

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non

- intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
  - abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
  - siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
  - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del



**IPI S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2020

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

Torino, 30 marzo 2021

KPMG S.p.A.

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

Piercarlo Miaja  
Socio



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Corso Vittorio Emanuele II, 48  
10123 TORINO TO  
Telefono +39 011 8395144  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

*Agli Azionisti della  
IPI S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

#### ***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo IPI (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020, del conto economico complessivo consolidato, delle variazioni di patrimonio netto consolidato e del rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### ***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.



### ***Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della IPI S.p.A. per il bilancio consolidato***

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### ***Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato***

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle

- circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
  - siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
  - abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
  - abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### ***Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10***

Gli Amministratori della IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



**Gruppo IPI**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2020

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 30 marzo 2021

KPMG S.p.A.

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

Piercarlo Miaja  
Socio

## **IPI S.p.A.**

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

Sede legale in Torino - Via Nizza, 262/59

Capitale Sociale € 82.078.066,00 i.v.

Codice Fiscale e Registro Imprese di Torino 02685530012

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI SULL'ATTIVITA' SVOLTA NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**

#### **All'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.**

##### **Premessa**

La presente Relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società, nei quindici giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo amministrativo ha infatti reso disponibile il fascicolo di Bilancio al 31 dicembre 2020 in data 15 marzo 2021, costituito dalla Relazione sulla Gestione, dal Bilancio Separato e dal Bilancio Consolidato, composti dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 23 aprile 2018 e scadrà pertanto con l'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 e, pertanto, ve ne rammentiamo la nomina, ringraziandoVi della fiducia accordataci per il triennio in scadenza.

Il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza in ossequio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge, tenendo conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

L'attività di revisione legale è affidata a KPMG S.p.A., il cui incarico scadrà con l'approvazione del bilancio 2021, essendo stato affidato per il triennio 2019-2021 dall'Assemblea degli Azionisti in data 24 aprile 2019.

Con riferimento al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020, regolarmente approvato dal Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ricorda che allo stesso non è demandato alcun controllo analitico di merito al suo contenuto e, a tale riguardo, non esprime osservazioni.

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del codice civile**

#### **Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Il Collegio Sindacale, anche nel corso del corrente esercizio, ha proseguito nella verifica:

- della tipologia dell'attività svolta;
- della struttura organizzativa e contabile;

e, tenuto anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, ha pianificato l'attività di vigilanza - nella quale sono stati valutati i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati – con un riscontro positivo.

Ne deriva che:

- l'attività tipica svolta dalla società è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono adeguati;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" sono state oggetto di una dinamica derivante dall'attività esercitata.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2020 in termini sostanzialmente confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti, avendo verificato per quanto riguarda i criteri di valutazione applicati al bilancio la sostanziale analogia con l'esercizio precedente che si ispira sostanzialmente al costo storico, con eccezione dei derivati, delle attività finanziarie destinate alla vendita, del corrispettivo potenziale derivante da un'aggregazione aziendale e degli investimenti immobiliari.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'articolo 2429, comma 2, codice civile e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'articolo 2423, comma 5, codice civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'articolo 2408 codice civile.

Il Collegio Sindacale rimane in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 codice civile. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

### **Attività svolta**

Nell'espletamento delle funzioni a noi demandate, abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in relazione alle quali attestiamo, sulla base delle informazioni disponibili, che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne

disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo assicurare che quanto deliberato è conforme alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, nel corso delle riunioni svolte con periodicità trimestrale adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale in base alle quali possiamo ragionevolmente affermare che le stesse sono state poste in essere nel rispetto della legge e dello statuto sociale.

Abbiamo inoltre verificato, anche tramite lo scambio costante di dati e informazioni con la società di revisione legale, che dette operazioni sono state conformi alle delibere assunte dall'Assemblea e che, senza peraltro esprimere giudizi di merito sull'opportunità e sulla convenienza delle scelte operate dall'Organo Amministrativo, risultano improntate ai principi di corretta amministrazione e non appaiono manifestamente imprudenti, azzardate, o in potenziale conflitto di interessi.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti, continuando a recepirne l'evoluzione.

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

Al fine di valutare e vigilare sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità dello stesso a rappresentare correttamente i fatti di gestione, abbiamo esaminato i documenti aziendali ed ottenuto altresì adeguate informazioni in merito, sia dagli Amministratori, sia da esponenti aziendali, sia infine dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. I fatti di gestione e le

problematiche di maggiore rilevanza sono stati sottoposti ad approfondimenti congiunti tra i due organi di controllo.

Il Collegio ha, di volta in volta, formulato suggerimenti o raccomandazioni; le funzioni all'interno della Società, risultano in grado di assolvere adeguatamente agli adempimenti di legge.

Nel corso dell'esercizio, e successivamente alla chiusura dello stesso, il Collegio è stato informato e non ha riscontrato operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e con terzi, che per loro natura o dimensioni possano ritenersi atipiche o dirsi inusuali.

Nelle note esplicative gli Amministratori hanno fornito un'adeguata informativa delle operazioni poste in essere con parti correlate.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dagli Azionisti e dall'Organo di Amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea degli Azionisti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema

- amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
  - non si è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo di Amministrazione ai sensi dell'articolo 2406 codice civile;
  - non sono state ricevute denunce ai sensi dell'articolo 2408 codice civile;
  - non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409, comma 7, codice civile;
  - nel corso dell'esercizio 2020 il Collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla Legge.

### **Osservazioni in ordine al Bilancio di esercizio**

Come già sopra evidenziato, il Collegio Sindacale ha ricevuto formalmente dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2021, il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 unitamente alla Relazione sulla Gestione. Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

La Situazione Patrimoniale Finanziaria e il Conto Economico Complessivo evidenziano un risultato d'esercizio negativo di euro - 8.531 mila (+391 mila nel precedente) ed un patrimonio netto di euro 56.604 mila (euro 65.308 mila al 31 dicembre 2019). Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio d'esercizio, abbiamo comunque vigilato, senza peraltro sovrapporci all'operato della società di revisione, sull'impostazione generale dello stesso, sulla sua generale conformità alla vigente normativa per quel che riguarda la

sua formazione e struttura, escluso ogni e qualsiasi controllo analitico di merito sul suo contenuto e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni.

Riteniamo altresì che in esso siano compiutamente riflessi i fatti e le informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri.

La Relazione sulla Gestione rispetta il contenuto obbligatorio di legge, corrispondendo con i dati e con le risultanze del bilancio, offre un quadro completo e chiaro della situazione aziendale, illustra gli eventi e gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta compresi quelli legati al proseguire della pandemia da COVID 19.

Analogamente è rispettata l'adeguatezza delle informazioni rese con riferimento alle operazioni intervenute con la società controllante e con altre società collegate o partecipate, che si ritengono, unitamente a quelle fornite in sede di note esplicative al bilancio, atte a rappresentare un quadro sintetico, ma chiaro, sulle caratteristiche qualitative e quantitative di tali operazioni.

Come già detto il Bilancio d'esercizio e quello consolidato sono stati assoggettati a revisione legale dei conti da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A. che, in data 30 marzo 2021, ha rilasciato le proprie Relazioni, senza evidenziare l'esistenza di fenomeni censurabili e dichiarando la conformità del Bilancio d'esercizio nonché del Bilancio Consolidato chiusi al 31 dicembre 2020 ai principi contabili internazionali IFRS che ne disciplinano la redazione. Le Relazioni della Società di revisione contengono altresì un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione sia con il Bilancio d'esercizio, sia con il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 e ne attestano la conformità alle norme di legge.

### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a nostra conoscenza ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il Collegio Sindacale

all'unanimità ritiene che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di destinazione dell'utile di esercizio.

Torino, 30 marzo 2021

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Luigi Nani (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)