

RELAZIONE e BILANCIO
ESERCIZIO 2021

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
RELAZIONE SULLA GESTIONE	4
• Principali dati economico - finanziari	5
• Scenario di mercato	11
• Aree di attività	20
• Risorse umane	23
• Contenzioso	24
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	27
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	31
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	35
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	44
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	45
MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO	
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	46
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	47
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	48
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	50
• Conto Economico Complessivo	52
• Variazione Patrimonio Netto	53
• Rendiconto Finanziario	54
• Principi contabili e note esplicative	55
BILANCIO CONSOLIDATO	118
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	120
• Conto Economico Complessivo	122
• Variazione Patrimonio Netto	123
• Rendiconto Finanziario	124
• Principi contabili e note esplicative	125
ALLEGATI	
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 Noemi Mondo

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023.

Collegio Sindacale

Presidente	Luca Asvisio
Sindaci Effettivi	Alessandro Galizia Emanuela Congedo
Sindaci Supplenti	Elena Aschero Tiziano Bracco

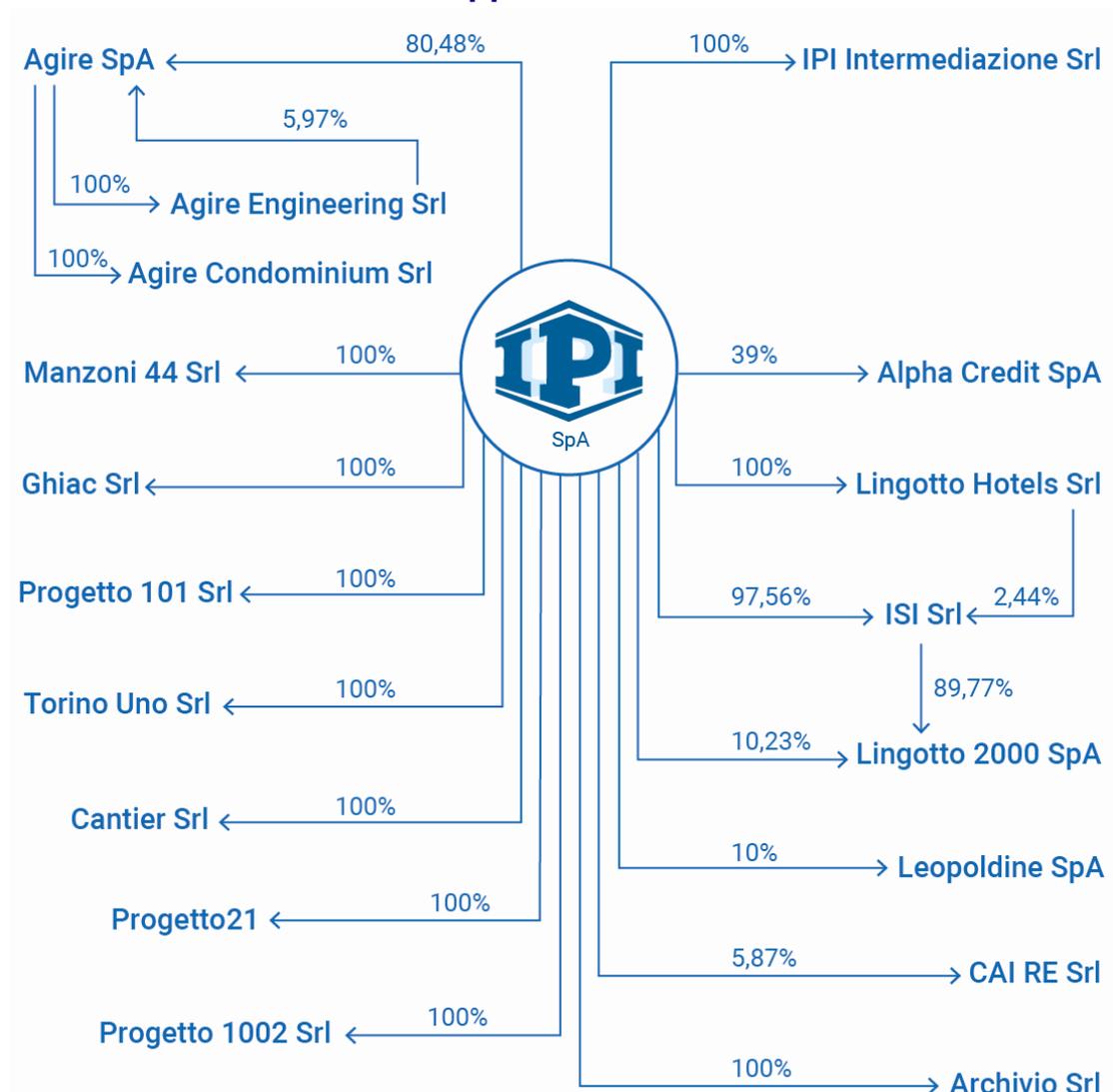
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023.

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 31/12/2021



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° 80.673.567 azioni, pari al 98,289% 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 2021**

Principali Dati Economico-Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2021, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

- **Margine Operativo Lordo (EBITDA):** è il Risultato operativo ante ammortamenti, plus/minusvalenze e ripristini di valore/svalutazioni di attività non correnti. L'EBITDA è una grandezza economica intermedia che deriva dal Risultato Operativo (EBIT), al quale vengono sommati/sottratti alcuni costi/proventi di natura non monetaria (Ammortamenti, Svalutazioni/Ripristini di valore di attività non correnti), nonché le Minusvalenze/Plusvalenze da realizzo di attività non correnti (escluse quelle relative alle attività cessate/destinate a essere cedute e quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni diverse da quelle consolidate). Tale grandezza economica rappresenta un'unità di misura per la valutazione delle performance operative del Gruppo in aggiunta al Risultato Operativo (EBIT).
- **Indebitamento Finanziario Netto:** 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 dell'IFRS16, 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 operativi 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 IFRS16 e alcune grandezze con la dicitura "contabile", intendendo con questo l'importo iscritto a bilancio considerando l'applicazione del principio contabile IFRS16.

Nella presentazione della "PFN effettiva" e dell' "indebitamento finanziario effettivo" sono pertanto esclusi i debiti finanziari relativi ai leasing identificati come operativi dal precedente principio contabile IAS 17.

Principali Dati del Bilancio Consolidato

	2021	2020
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	56,8	44,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	4,5	(3,2)
Risultato operativo (EBIT)	0,9	(5,6)
Risultato prima delle imposte	(5,5)	(13,0)
Risultato netto di periodo	(3,2)	(12,6)
Risultato complessivo	1,4	(1,7)
Dati Patrimoniali		
	31/12/2021	31/12/2020
Immobili	262,4	276,8
Posizione finanziaria netta contabile	(167,1)	(181,4)
Posizione finanziaria netta effettiva	(147,7)	(161,3)
Indebitamento finanziario contabile	189,1	200,8
Indebitamento finanziario effettivo	169,7	180,7
Patrimonio netto	105,8	104,4
Capitale investito netto	272,9	285,7
	2021	2020
Dipendenti 31/12	243	248
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	(3)%	(12)%
ROI – Redditività operativa	0,3%	(2)%
ROS – Redditività dei ricavi	2%	(13)%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio netto	1,58	1,74
Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonio netto	1,40	1,54
Patrimonio netto per azione	1,29	1,27

La differenza tra posizione finanziaria netta effettiva e posizione finanziaria netta contabile e 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. 8 e successive.

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

	2021	2020
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	2,7	2,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	(2,8)
Risultato operativo (EBIT)	(2,9)	(5,7)
Risultato netto di periodo	(1,9)	(8,5)
Risultato complessivo di periodo	1,4	(8,7)
Dati Patrimoniali		
	31/12/2021	31/12/2020
Posizione finanziaria netta	(74,2)	(47,7)
Patrimonio netto	58,0	56,6

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2021 si chiude con una perdita d'esercizio di 3,2 milioni di euro, rispetto a una perdita di 12,6 milioni dell'esercizio 2020. Il risultato complessivo dell'esercizio 2021 è un utile di 1,4 milioni, rispetto a una perdita di 1,7 milioni dell'esercizio precedente.

Il margine operativo lordo o EBITDA è positivo per euro 4,5 milioni, rispetto a un valore negativo di 3,2 milioni dell'esercizio precedente.

È un risultato importante per il Gruppo IPI aver ottenuto un margine operativo positivo e un utile complessivo, dopo le perdite del precedente esercizio, tanto più in presenza della pandemia Covid che ha limitato le attività.

Il risultato e il miglioramento sono conseguenti al positivo andamento dei servizi di consulenza, gestione e intermediazione immobiliare, alla tenuta dei canoni di locazione, alla vendita di alcune unità o porzioni di immobili, al sostanziale pareggio della gestione degli alberghi nonostante la crisi generale delle strutture ricettive.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto beneficiano del migliore andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario.

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 2021 sono:

	2021	2020
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	56,8	44,5
Margine operativo lordo (EBITDA)	4,5	(3,2)
Risultato operativo (EBIT)	0,9	(5,6)
Risultato prima delle imposte	(5,5)	(13,0)
Risultato netto di periodo	(3,2)	(12,6)
Risultato complessivo	1,4	(1,7)
Dati Patrimoniali		
	31/12/2021	31/12/2020
Immobili	262,4	276,8
Posizione finanziaria netta contabile	(167,1)	(181,4)
Posizione finanziaria netta effettiva	(147,7)	(161,3)
Indebitamento finanziario contabile	189,1	200,8
Indebitamento finanziario effettivo	169,7	180,7
Patrimonio netto	105,8	104,4
Capitale investito netto	272,9	285,7

Nel 2021, IPI ha:

- investito oltre 8,1 milioni di euro per l'acquisto dell'iconico palazzo o torre in Torino che è stata sede della RAI-Radiotelevisione Italiana;
- proseguito nella valorizzazione degli uffici del Lingotto e degli hotel;
- proseguito nello sviluppo delle proprie attività di servizi di *advisory* e management con Agire S.p.A. e Agire Engineering S.r.l., società focalizzate nel *property & facility management, project & construction management*, valutazioni, *due diligence* e progettazione integrata;
- continuato a investire nell'*agency* e *brokerage* immobiliare con IPI Intermediazione S.r.l., e nella mediazione creditizia per mantenere la completezza dell'offerta nei servizi di *agency*;
- dotato le proprie controllate dell'adeguato patrimonio perché possano affrontare in autonomia lo sviluppo delle attività;
- ottenuto nuovi finanziamenti per complessivi 17 milioni di euro;
- assunto nuovi impegni per l'acquisto d'immobili per oltre 2 milioni di euro e ottenuto la proroga al 31 marzo 2023 per quelli già assunti negli anni precedenti, che nel frattempo si sono ridotti a 3,8 milioni di euro per vendite effettuate;
- venduto:
 - una porzione di circa 8.000 mq di uffici al Lingotto per oltre 19,2 milioni di euro;
 - la quasi totalità delle unità immobiliari realizzate ristrutturando l'immobile Civico 22 in Firenze, via del Campofiore;
 - la partecipazione in Agricoltura & Turismo S.r.l..

Alla fine del 2021 il Gruppo IPI dispone di oltre 20 milioni di euro di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni e le incognite del 2022 con i mezzi finanziari necessari.

Il valore della produzione è dato da:

	2021	2020
	(euro/000)	(euro/000)
Vendite immobili	5.342	8.485
Canoni locazione	7.592	7.928
Servizi tecnici immobiliari	15.482	16.137
Intermediazione	5.379	2.837
Prestazioni alberghiere	6.147	3.204
Altri ricavi e proventi	16.870	5.955
	56.812	44.546

La vendita della porzione di uffici al Lingotto per oltre 17 milioni di euro nel 2021 (2,2 milioni di euro saranno rogati entro aprile 2022) non è compresa nel valore della produzione essendo detto immobile classificato negli investimenti immobiliari.

Il risultato complessivo, che tiene conto – oltre che del risultato economico – anche dell'effetto dell'adeguamento dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, è un utile di 1,4 milioni di euro (perdita di 1,7 milioni di euro nel 2020). I derivati di copertura hanno contribuito positivamente per 4,9 milioni di euro.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2021 per **262,4 milioni** di euro rispetto ai 276,8 milioni di euro di fine 2020. In continuità con il bilancio 2020, anche nel bilancio dell'esercizio 2021 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 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.

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

L'indebitamento finanziario è di **189,1 milioni** di euro a fine 2021 (169,7 milioni di euro se non fosse per l'applicazione dell'IFRS16), rispetto ai 200,8 milioni di euro al 31/12/2020, con un miglioramento di 11,7 milioni di euro. La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e della diminuzione del debito relativo ai derivati.

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 2022 saranno da rimborsare 11,9 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Si precisa che la controllata Lingotto Hotels S.r.l. risulta non aver rispettato un covenant finanziario, previsto dal contratto di finanziamento, a causa della pandemia Covid 19. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha ottenuto il 25 marzo 2022 waiver dalla banca mantenendo, come previsto dai principi contabili internazionali, il debito di 13 milioni di euro classificato tra i debiti a breve. Tale debito, avendo ottenuto la waiver comunque non inciderà sui rimborsi del 2022.

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 2021 è pari al 64,6%, rispetto al 65,0% di fine 2020.

Il **Patrimonio Netto** è di **105,8 milioni** di euro, rispetto a 104,4 milioni di euro del 2020. L'incremento è dato dal risultato dell'esercizio al netto della variazione, per la quota efficace, del fair value sui derivati di copertura.

Scenario di mercato

Il mercato immobiliare in Italia nel 2021 e previsioni

Il consolidamento del quadro espansivo dell'economia, correlato alle misure di stimolo e di sostegno, delineano un quadro positivo per l'Italia. Il PIL italiano è cresciuto del 6,5% nel 2021 e si trova ora 0,5 punti percentuali sotto il picco registrato nel 2019, prima che scoppiasse la pandemia. Il clima di fiducia dei consumatori e quello delle imprese hanno registrato costanti miglioramenti nel corso del 2021, attestandosi a livelli superiori a quelli del 2017-2019. Anche il giudizio sulle condizioni per investire in Italia, rilevato da un'indagine di Banca d'Italia, ha raggiunto il livello più elevato degli ultimi anni. Le condizioni del credito sono rimaste favorevoli nel 2021 e i rischi di instabilità finanziaria appaiono contenuti. La carenza di materie prime, l'aumento dell'inflazione, oltre al rischio di instabilità geopolitica nelle aree dell'est Europa e il recente scoppio del conflitto russo-ucraino, sono tuttavia elementi di incertezza per la crescita strutturale nel prossimo periodo.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, il 2021 si è chiuso superando anche le più ottimistiche previsioni. Lo sviluppo di nuovi modelli e abitudini di consumo hanno inciso sulla ripresa dei diversi comparti andando a delineare un nuovo ciclo immobiliare diverso dai precedenti, soprattutto dal punto di vista degli investitori. Le preferenze del mercato, fra i diversi comparti, si sono gradualmente orientate verso i segmenti del living e della logistica. Nel segmento degli uffici, che rimane comunque fra i più importanti per scelta di investimento, i cambiamenti nel comportamento lavorativo, che si sono dovuti adottare per far fronte al pericolo pandemico, evidenziano che gli immobili moderni e di ultima generazione di alto standing qualitativo sono in netto vantaggio rispetto a quelli non qualificati secondo i nuovi bisogni. Anche i comparti alternativi (quali "healthcare" e "infrastrutture tecnologiche") mostrano grande capacità di crescita e consolidamento. Il commerciale, per la parte legata alla grande distribuzione, continua a scontare le maggiori incertezze, mentre si rafforza l'attenzione per la componente high street. Anche il comparto hospitality mostra segnali di crescita della fiducia mentre si attenuano le restrizioni dovute alla pandemia. La ripresa del mercato immobiliare si concretizza con la forte variazione percentuale in positivo dei fatturati registrati. Questi dati certificano l'inizio di un nuovo ciclo rialzista destinato a confermarsi anche nel 2022.

Settore	2018	2019	2020	2021*	2022*	var % 2020-2019	var% 2021*-2020	var% 2022*-2021*
Residenziale	93.100	96.000	90.000	99.000	113.800	-6,25%	10,00%	14,95%
Alberghiero	2.950	3.400	1.000	2.500	3.500	-70,59%	150,00%	40,00%
Terziario\uffici	7.000	7.500	5.500	5.400	5.700	-26,67%	-1,82%	5,56%
Industriale	4.600	4.950	5.150	5.500	5.600	4,04%	6,80%	1,82%
di cui Produttivo/artigianale	150	200	200	200	200	0,00%	0,00%	0,00%
di cui Logistica	4.450	4.750	4.950	5.300	5.400	4,21%	7,07%	1,89%
Commerciale	8.900	9.200	6.800	6.700	6.600	-26,09%	-1,47%	-1,49%
di cui GDO	6.300	6.550	5.200	5.300	5.200	-20,61%	1,92%	-1,89%
di cui Retail	2.600	2.650	1.600	1.400	1.400	-39,62%	-12,50%	0,00%
Seconde case località turistiche	3.600	3.800	1.600	1.500	1.800	-57,89%	-6,25%	20,00%
Box\posti auto	4.500	4.750	3.550	2.900	3.000	-25,26%	-18,31%	3,45%
Fatturato totale	124.650	129.600	113.600	123.500	140.000	-12,35%	8,71%	13,36%

*Stima

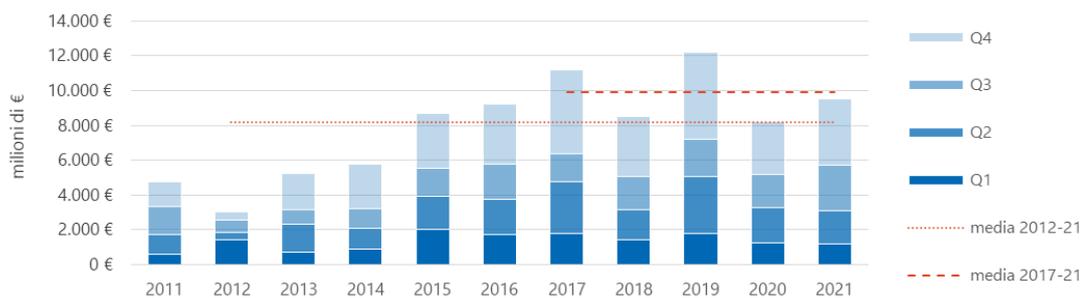
FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €, VALORI NOMINALI), FONTE: SCENARI IMMOBILIARI, SETTEMBRE 2021

Un contributo importante alla crescita dei fatturati globali in termini di valore arriva dalla variazione positiva dei prezzi registrata, soprattutto nei comparti residenziali e logistici, che, a sua volta, si riflette anche sulla contrazione dei rendimenti.

Il comparto delle costruzioni ha registrato in Italia nel 2021 un incremento a livello generale del 15,1%. La crescita, in passato imputata alle ristrutturazioni, riguarda ora l'intero comparto: +7,3% nuove costruzioni residenziale e immobiliare, +2,9% non residenziale, +6,2% recupero abitativo, +5,3% opere pubbliche. Per l'anno 2022 le previsioni stimano un'ulteriore crescita del +5,6% sia nel pubblico che nel privato.

Gli investimenti nel settore immobiliare

Il quarto trimestre 2021, con volumi di investimento di poco superiori a 3,8 miliardi di euro, chiude l'anno con un totale pari a circa 9,5 miliardi di euro (+16% circa rispetto al 2020). Logistica e uffici si confermano i settori più dinamici mentre cresce l'attenzione degli investitori per i comparti living e leisure.

**ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA, FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI**

Il segmento uffici, con volumi di poco inferiori a 2,1 miliardi di euro (di cui circa 612 milioni di euro nel quarto trimestre), si conferma fra i comparti più attrattivi. Milano ha registrato nell'anno transazioni per oltre 1,6 miliardi di euro, pari al 76% circa del totale investito, mentre Roma oltre 380 milioni di euro. Il settore ha mostrato andamenti disomogenei che hanno incrementato il

divario tra immobili più nuovi e flessibili in *location* centrali e ricercate e quelli più obsoleti, posizionati in sotto-mercati meno pregiati. La domanda per immobili *prime*, in particolare nelle città supportate da una forte infrastruttura di trasporto, alti valori di servizi e attenzione alla sostenibilità ambientale, è destinata a rimanere elevata anche in un'ottica di "corporate branding", mentre edifici datati e non conformi alle esigenze di mercato rischiano di diventare obsoleti a meno che non vengano considerati come opportunità da ristrutturare (in un'ottica *value add*).

Anche il comparto retail ha mostrato una buona ripresa, registrando 1,26 miliardi di euro nel corso dell'anno (+46% rispetto al 2020 che seguiva la forte contrazione avviata nel 2019). L'eccezionalità del risultato è dovuta alla chiusura di un'importante operazione che ha coinvolto un grande portafoglio con una rilevante componente high street a Milano e, in misura minore, a Torino.

A guidare i volumi di investimento per il 2021 è il settore della logistica, che rappresenta oggi un riferimento per il mercato italiano. I volumi registrati sono pari a circa 2,7 miliardi di euro, di cui 870 milioni di euro nel quarto trimestre, che confermano la crescita del comparto (+58% circa rispetto al 2020). L'interesse degli investitori è generalizzato verso le diverse tipologie di prodotto ed è spinto dalla trasformazione del mercato della distribuzione, dalla domanda in crescita di spazi e dai rendimenti interessanti.

Il mercato degli hotel ha registrato volumi pari a circa 1,39 miliardi di euro, in forte rialzo (+76%) rispetto al 2020, anno caratterizzato dalla penalizzazione del settore dovuta alla pandemia. L'interesse degli investitori si è rivolto soprattutto verso operazioni *value add*, anche se si registrano transazioni importanti che hanno coinvolto il segmento luxury oltre a portafogli di strutture leisure e resort.

La componente di immobili *mixed-use* ha toccato volumi di investimento pari a circa 390 milioni di euro, in contrazione del 47% rispetto al 2020, anno caratterizzato dalla chiusura di alcune grandi operazioni.

Ottimi risultati per il comparto living con 845 milioni di euro (+30% rispetto al 2020), di cui 395 milioni di euro registrati nel quarto trimestre. Il comparto, declinato in diverse categorie che vanno dallo student al senior housing, è guidato dagli investimenti nel *multi-family*, localizzati principalmente nelle aree metropolitane di Milano e Roma. Il segmento student housing ha fatto registrare numerose operazioni principalmente *value add* e iniziative di *forward purchase* in alcune città italiane.

Continua l'ottima performance per il comparto dei prodotti alternativi quali data center e centraline telefoniche che, *in primis*, sono strettamente correlati all'economia del Paese e allo sviluppo tecnologico incoraggiato dal PNRR. Gli investimenti complessivi registrati sono stati pari a circa 378 milioni di euro, di cui 196 milioni di euro registrati nel corso dell'ultimo trimestre a conferma dell'interesse crescente verso questi prodotti che offrono rendimenti elevati su orizzonti temporali di lungo periodo.

Il comparto healthcare ha registrato volumi di investimento pari a 363 milioni di euro, in crescita rispetto agli scorsi anni, a conferma del consolidamento di questo segmento che offre,

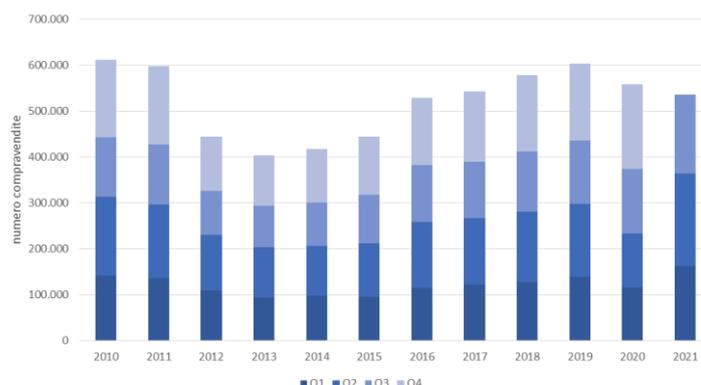
mediamente, rendimenti intorno al 5-6%. Il prodotto RSA ha pesato notevolmente sul totale attraverso numerose transazioni e operazioni di *sale & lease-back* di portafogli.

Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente, gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 40% delle operazioni (pari a oltre 3,8 miliardi di euro), mentre gli investimenti a Roma hanno registrato l'8% (pari a 740 milioni di euro circa) del volume complessivo.

Le operazioni chiuse nel corso del 2021 evidenziano, per quanto riguarda la provenienza dei capitali, una contrazione della componente domestica rispetto al 2020 (20% dei volumi), mentre il 37% proviene da Paesi europei (*in primis* Germania e Francia), il 28% circa dagli Stati Uniti, il 10% circa dalla Gran Bretagna e il restante 5% da altri Paesi.

Il comparto residenziale

Il mercato immobiliare residenziale ha mostrato forte resilienza. Nel periodo gennaio-settembre 2021 (ultimi dati disponibili) la crescita ha raggiunto volumi al di sopra di quelli pre-Covid di oltre il 20%. A crescere sono stati soprattutto i non capoluoghi, ma anche i capoluoghi e le grandi città hanno mostrato performance positive, in un contesto di tenuta dei prezzi, tempi medi di vendita e sconti in lieve diminuzione. Incertezze si stanno realizzando sul fronte dei costi in aumento che dipendono non solo dalla domanda crescente, ma anche dall'impennata dei prezzi delle materie prime e delle aree edificabili.



COMPRAVENDITE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN ITALIA, FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI SU DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Nel corso dei primi tre trimestri¹ del 2021 si sono registrate, sull'intero territorio nazionale, 536.022 transazioni (NTN) riferite al residenziale (+43% rispetto ai primi tre trimestri del 2020 e +23% rispetto allo stesso periodo del 2019). Anche i dati sulle transazioni nelle principali città mostrano incrementi importanti.

¹ Ultimo dato disponibile pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a dicembre 2021.

	Roma	Milano	Torino	Napoli	Genova	Bologna	Padova	Firenze	Verona	Bari	Catania
anno 2016	30.242	21.977	12.341	6.711	6.625	5.567	2.626	4.788	2.957	2.754	2.548
anno 2017	31.132	23.706	12.942	7.154	6.838	5.325	2.700	5.164	3.193	3.171	2.731
anno 2018	32.088	24.522	13.509	7.598	7.109	5.901	3.241	5.366	3.359	3.505	2.958
anno 2019	32.759	26.226	13.648	7.430	7.396	6.290	3.304	4.966	3.333	3.447	3.142
anno 2020	29.504	21.628	11.868	6.335	6.707	5.349	2.850	4.215	2.943	3.145	2.690
YTD Q3 2021	26.174	18.853	10.470	5.762	5.953	4.590	2.667	3.816	2.778	2.989	2.596
Variazione% YTDQ3 2021- YTDQ3 2020	29,39%	24,80%	29,48%	31,22%	28,66%	22,99%	33,95%	29,18%	35,51%	40,13%	45,60%

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ PER RESIDENZIALE, FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI SU DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La propensione alla contro-urbanizzazione, che ha caratterizzato una parte significativa delle intenzioni di acquisto recenti, è tuttavia destinata ad attenuarsi gradualmente per lasciare spazio a una ricerca di efficienza complessiva che porterà a privilegiare le periferie meglio infrastrutturate dei capoluoghi.

Risulta in crescita, invece, la percentuale di immobili nuovi-ristrutturati sul totale delle compravendite.

In riferimento ai prezzi, nel corso del 2021 si è registrato un aumento generalizzato rispetto all'anno indice 2015, attribuibile sia ai prezzi delle abitazioni nuove, che accelerano la crescita, passando dal +2,0% registrato nel secondo trimestre al +3,9% del terzo trimestre, sia ai prezzi di quelle esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 4,2%.



ANDAMENTO DEGLI INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB), FONTE: ISTAT STATISTICHE FLASH – DICEMBRE 2021

Il mercato della locazione non ha ancora recuperato i livelli pre-Covid, dopo la contrazione registrata durante la pandemia, quando ha prevalso la propensione all'acquisto. Nel secondo semestre 2021 si è comunque assistito a un ritorno della domanda nei 13 mercati maggiori, seppure con intensità diverse.

Per il 2022 si attende un aumento sia delle compravendite che delle quotazioni. La domanda è orientata verso appartamenti con giardini, balconi e spazi dedicati allo *smart working* e attenzione all'efficienza energetica, data anche la possibilità di accedere ancora ai vantaggi fiscali del "Superbonus 110%". Un sostegno importante per la domanda abitativa presente sul

mercato sarà ancora rappresentato dalla possibilità di accesso al credito per finalizzare l'acquisto con una conferma della domanda che rimane sostenuta soprattutto per la categoria degli Under 35.

I comparti non residenziali

Uffici

Il dato dei primi tre trimestri del 2021, relativo alle compravendite di uffici e studi professionali, risulta pari a circa 8.470 unità (nel corso dell'intero 2020 le transazioni sono state circa 9.500).

	Roma	Milano	Torino	Napoli	Genova	Bologna	Padova	Firenze	Verona	Bari	Catania
anno 2016	511	916	167	159	138	156	111	177	111	73	30
anno 2017	553	1.015	225	186	180	171	113	177	80	96	32
anno 2018	460	1.146	204	173	129	146	139	145	97	96	36
anno 2019	537	1.226	218	167	123	196	138	150	89	81	40
anno 2020	652	901	211	126	122	148	120	135	66	75	27
YTD Q3 2021	344	882	172	111	76	104	164	93	75	181	31
variazione % YTD Q3 2021/ YTD Q3 2020	-7,53%	59,21%	39,84%	23,33%	-3,80%	-1,89%	130,99%	29,17%	82,93%	341,46%	40,91%

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ PER UFFICI, FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI SU DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

A livello di singole città, in generale, il numero delle compravendite è in aumento. Sono da registrare le ottime performance di Milano, Padova, Verona e Bari, mentre risultano in calo le transazioni a Roma, Genova e Bologna. A livello nazionale si conferma una riduzione della superficie media compravenduta.

Già prima della pandemia il comparto degli uffici non strutturati soffriva per problematiche di posizionamento, vetustà e costi di gestione elevati. In generale negli ultimi dieci anni i prezzi sono calati di oltre il 35%, mentre i canoni hanno registrato una contrazione media pari a circa il 30%.

Per il mercato corporate le prospettive occupazionali per i dipendenti che lavorano in ufficio sono stabili e positive con una occupazione fisica degli uffici in media pari al 70%. Sul fronte della domanda si registra una crescente attenzione di maggiori e più confortevoli spazi per socializzare e collaborare, mentre non è previsto un aumento per gli spazi a uso individuale. Aumenta la richiesta di miglioramento tecnologico degli spazi per partecipare a video conferenze individuali e in sale riunioni per video di gruppo. I fattori che guidano la domanda riguardano principalmente la flessibilità degli spazi, l'accesso ai mezzi pubblici, la disponibilità di parcheggi.

Milano	Roma	Torino	Genova
 <i>Prime rent</i> 610 €/mq/anno	 <i>Prime rent</i> 440 €/mq/anno	 <i>Prime rent</i> 160 €/mq/anno	 <i>Prime rent</i> 120 €/mq/anno
 <i>Net yield</i> 3,10%	 <i>Net yield</i> 4,00%	 <i>Net yield</i> 7,00%	 <i>Net yield</i> 7,50%
Padova	Bologna	Napoli	
 <i>Prime rent</i> 120 €/mq/anno	 <i>Prime rent</i> 135 €/mq/anno	 <i>Prime rent</i> 200 €/mq/anno	
 <i>Net yield</i> 7,50%	 <i>Net yield</i> 6,50%	 <i>Net yield</i> 7,50%	

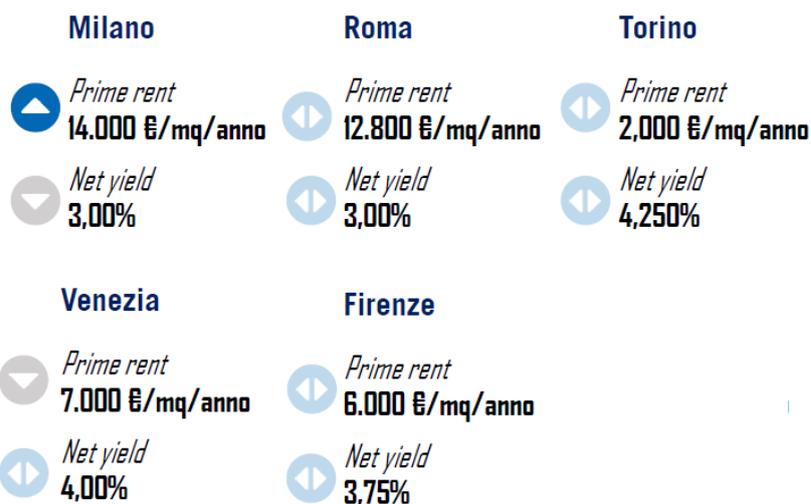
* Confronto con il H2 2020

PRINCIPALI INDICATORI MERCATO UFFICI PRIME RENT (DOVE PER PRIME RENT SI INTENDE UN AFFITTO MEDIO DEL 3-5% PIÙ ALTO DI TUTTE LE LOCAZIONI REGISTRATE IN OGNI SOTTOMERCATO) E PRIME NET YIELD (CHE FORNISCE IL RENDIMENTO MEDIO MASSIMO DI TRANSAZIONI CHIUSE DI IMMOBILI CON QUALITÀ E POSIZIONI MIGLIORI), FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI

Il mercato della locazione di uffici a Milano ha raggiunto volumi pari a ca. 360.000 mq, in aumento del 27% rispetto al 2020. Si è rilevata una tendenziale stabilità dei canoni medi, mentre si conferma un aumento del *prime rent* che si assesta a 610 €/mq/anno nel CBD Duomo e a 550 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova. Il *vacancy rate* si attesta al 10,6% circa sull'intera città: si confermano le maggiori disponibilità di spazi nella periferia e nell'hinterland. I rendimenti risultano in compressione al 3,10% netto per il *prime*, stabili al 5,00% per il *good secondary*. A Roma si è registrato un assorbimento di spazi pari a circa 140.000 mq, dato in aumento di circa il 12% rispetto al 2020. Continua la diminuzione delle disponibilità di immobili *core* di rappresentanza, mentre si conferma una ritrovata attenzione per immobili meno pregiati ma comunque flessibili, che risultano interessanti per funzionalità, qualità e, soprattutto, accessibilità a trasporti e servizi. Dopo un lungo periodo di stabilità alcuni fra i principali indicatori del mercato mostrano segnali di crescita incoraggianti: si rileva un aumento dei canoni *prime* che si attestano a 440 €/mq/anno nel CBD Centro e a 350 €/mq/anno nell'EUR Core. Tendenzialmente stabili i canoni nelle altre aree. Il *vacancy rate* risulta in calo e si attesta intorno al 9,70%, mentre si conferma stabile il *prime yield* al 4,0% netto. L'attenzione del mercato corporate a Torino continua a essere principalmente rivolta verso un prodotto immobiliare evoluto e flessibile, oltre un posizionamento che possa garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. La richiesta è orientata verso uffici di dimensione compresa fra 800 mq e 2.000 mq. I principali indicatori quali *prime rent* e *prime net yield* risultano stabili e si assestano, rispettivamente, a 160 €/mq/anno e al 7%. Si registra una contrazione del *vacancy rate* al 6,5% a causa della mancanza di prodotto. Al di fuori di Milano e Roma il mercato rimane più debole, con realizzazioni spesso solo "su misura" e sempre di grade A.

Commerciale

Il comparto commerciale è stato fra i più impattati dal Covid e continua a scontare le maggiori incertezze sulle prospettive dovute all'accelerazione di una crisi già avviata nel periodo precedente la pandemia. La pandemia ha enfatizzato il ricorso all'e-commerce rafforzando, tuttavia, la riscoperta dei negozi di vicinato; due elementi che hanno concorso alla crisi della grande distribuzione. Ne deriva una tenuta e una ripresa di alcuni segmenti (high street retail e outlet).



* Confronto con il H2 2020

PRINCIPALI INDICATORI MERCATO RETAIL HIGH STREET PRIME RENT (DOVE PER PRIME RENT SI INTENDE UN AFFITTO MEDIO DEL 3-5% PIÙ ALTO DI TUTTE LE LOCAZIONI REGISTRATE IN OGNI SOTTOMERCATO) E PRIME NET YIELD (CHE FORNISCE IL RENDIMENTO MEDIO MASSIMO DI TRANSAZIONI CHIUSE DI IMMOBILI CON QUALITÀ E POSIZIONI MIGLIORI), FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI

I dati relativi ai primi tre trimestri 2021 relativi alle compravendite di negozi e laboratori risultano pari a circa 25.876 unità (nel corso dell'intero 2020 le transazioni sono state circa 26.061; 31.435 nel 2019). Sul mercato dei negozi i prezzi e i canoni sono ancora in contrazione ed è proprio il ribasso dei prezzi ad aver incentivato l'acquisto di beni con incrementi significativi in tutte le principali città monitorate.

	Roma	Milano	Torino	Napoli	Genova	Bologna	Padova	Verona	Firenze	Bari	Catania
anno 2016	1.596	1.375	666	479	339	290	130	132	331	169	202
anno 2017	1.700	1.603	814	576	361	241	130	141	367	169	166
anno 2018	1.649	1.710	801	607	320	318	137	149	393	170	190
anno 2019	1.968	2.017	895	632	353	495	156	134	417	187	247
anno 2020	1.677	1.579	809	531	310	277	144	129	262	170	214
YTD Q32021	1.463	1.259	744	513	291	217	137	109	290	158	191
variazione % YTDQ3 2021/ YTDQ3 2020	39,47%	20,48%	35,03%	44,10%	49,23%	9,05%	47,31%	25,29%	42,16%	47,66%	37,41%

ANDAMENTO DELLE TRANSAZIONI NELLE GRANDI CITTÀ PER NEGOZI E LABORATORI, FONTE: UFFICIO STUDI GRUPPO IPI SU DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Industriale – logistico

Nel corso del 2021 il mercato immobiliare della logistica si è collocato al primo posto tra le *asset class* per volumi investiti, pari a 2,7 miliardi di euro, e raggiungendo, in termini di *take up*, 2,5 milioni di mq.

Il prime *net yield* risulta in contrazione al 4% con una pipeline di sviluppi per il 2022 che raggiungerà quasi 2 milioni di mq, di cui circa il 70% in *pre-let*. Il numero delle transazioni chiuse e in corso evidenzia la vivacità e l'attrattiva del mercato italiano per gli investitori che spazia dai *big box* agli immobili più strutturati, sempre più vicini ai centri cittadini, indispensabili per la gestione dell'ultimo miglio.

AREA	CANONI IMMOBILI PRIME €/MQ/ANNO	PRIME GROSS YIELD%
ROMA	58	5,35%
MILANO	62	5,10%
BOLOGNA	55	5,55%
TORINO	48	6,20%
GENOVA	60	6,40%
VERONA	48	5,55%
PIACENZA	47	5,55%
NOVARA	45	6,10%
FIRENZE E PRATO	62	6,20%
NAPOLI	48	6,20%
BARI	45	6,70%
ANCONA	45	6,50%
BRESCIA	48	6,10%
CATANIA	44	6,70%
LIVORNO	50	6,40%
PADOVA	48	5,90%

PRINCIPALI INDICATORI MERCATO LOGISTICA, FONTE: SCENARI IMMOBILIARI - RAPPORTO SULLA LOGISTICA 2021

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 dei volumi investiti, ma si registra un'attenzione crescente verso nuovi mercati. La domanda riguarda edifici e spazi moderni e sostenibili in zone strategiche prossime ai nodi infrastrutturali.

L'attrattiva degli investimenti è di conseguenza cresciuta quasi in parallelo con il mercato dei servizi logistici lungo tutta la filiera. Le aspettative di breve periodo sono estremamente elevate: il prodotto è limitato, la ricerca di opportunità è continua, le attività di sviluppo sono in crescita in risposta alla forte domanda, i rendimenti tendono progressivamente a contrarsi.

Alberghiero

Il settore del turismo è stato tra i più colpiti dalla pandemia, con ripercussioni sull'intera catena, su domanda e offerta. Nel 2021 i flussi turistici di tutti i Paesi europei sono stati ancora profondamente segnati dalla pandemia, che ha fortemente limitato la mobilità delle persone.

Relativamente ai primi nove mesi del 2021, i dati² mostrano una tendenza meno negativa della media europea rispetto al 2019, con le presenze negli esercizi ricettivi che sono diminuite del

² Movimento turistico in Italia gennaio-settembre 2021 – Istat gennaio 2022.

38,4% (145 milioni di presenze in meno) e gli arrivi del 46,5%. Seppure le performance del settore alberghiero non si attestino ancora ai livelli registrati nel periodo pre-pandemico, il ritorno del turismo ha favorito la ripresa dei flussi: la componente estera ha evidenziato le maggiori difficoltà di ripresa (-56,1% di presenze) rispetto alla componente domestica (-20,3%).

Le transazioni, nel corso del 2021, si sono registrate in netto aumento (+50%) con il 68% circa degli investitori che è straniero (proveniente soprattutto da Regno Unito, Spagna e Germania). Il profilo delle operazioni è stato principalmente di tipo *value add/built-to-core* con una forte attenzione verso i comparti leisure.

Aree di attività

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 31/12/2021		Valori al 31/12/2020	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	247.627	247.627	266.465	266.465
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	15.058	14.807	10.403	10.300
Totale	262.685	262.434	276.868	276.765

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 di acquisto incrementato dei costi sostenuti per gli interventi sugli stessi.

Nel corso del 2021 è stato acquistato Palazzo ex RAI in Torino e sono state acquistate due unità immobiliari da trasformare. Nel 2021 sono stati venduti 16 appartamenti dell'intervento a Firenze, via del Campofiore.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in €/000</i>	Investimenti Immobiliari	Immobili in corso di trasformazione	Totale
Saldo al 31 dicembre 2020	266.465	10.300	276.765
Acquisti		9.210	9.210
Vendite	(19.270)	(5.335)	(24.605)
Costi incrementativi	573	262	835
Svalutazioni	(758)		(758)
Rideterminazione del valore	617	370	987
Saldo al 31 dicembre 2021	247.627	14.807	262.434

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 7,6 milioni di euro di canoni e 6,1 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva (quest'ultima aveva generato 3,2 milioni di euro di ricavi nel 2020). Sono iscritti in bilancio per un valore di 247,6 milioni di euro, determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa 114.171 mq. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per 33.600 mq e magazzini per 5.175 mq, due alberghi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa del bilancio consolidato al paragrafo 5) per complessive 382 camere (29.617 mq), parcheggi per quanto è rimasto in proprietà dopo la vendita a dicembre 2019; quattro immobili a uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di 45.079 mq, una porzione di edificio in Milano via Manzoni di circa 1.300 mq a uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare. Tra gli investimenti immobiliari vi sono le aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO) e Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria complessiva di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento 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 e due appartamenti a Torino rimasti da vendere al termine di operazioni di trasformazione concluse nel 2020. Tra gli immobili da trasformare è compreso il neo-acquistato Palazzo ex RAI in Torino.

In merito all'immobile in Firenze, via del Campofiore, nel 2021 sono stati venduti 16 appartamenti oltre alle relative cantine e box auto, con un ricavo di 4,9 milioni di euro realizzando un utile di 0,8 milioni di euro.

Consulenza, gestione e valorizzazione di attivi immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati da Agire S.p.A. e Agire Engineering S.r.l. L'attività è la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di *property & facility management*,

due diligence, valutazioni, *project & construction management*, nonché progettazione integrata. Completa il quadro dei servizi immobiliari Agire Condominium S.r.l., che si occupa di amministrazioni condominiali.

Il Gruppo AGIRE è, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare, perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma 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 e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo.

Attualmente la società gestisce dal punto di vista tecnico e amministrativo (*property management*) più di 1.400 fabbricati, con circa 29.000 unità immobiliari.

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, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2021 è stato di 182 milioni di euro rispetto ai 78 milioni di euro del 2020. Le provvigioni maturate sono state 5,8 milioni di euro (2,9 milioni di euro nel 2020). La grande crescita dei ricavi è avvenuta grazie al mercato, oltre che alle scelte di marketing, ma soprattutto grazie alle persone che sul territorio hanno saputo interpretare, con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale sì dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali e non, ma che resta il consulente del cliente.

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

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due hotels 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 2021 i ricavi e i margini sono incrementati rispetto al 2020, ma sono comunque meno della metà di quelli realizzati nel 2019. L'incremento dei ricavi, i bonus accordati per la pandemia in corso, il rilascio di alcuni fondi e l'attenta gestione dei costi hanno permesso di chiudere l'esercizio con un piccolo utile, un importante risultato considerato lo scenario nel quale è stato realizzato.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2021 il personale del Gruppo è composto da 243 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31/12/2021	31/12/2020
• Attività Immobiliari	162	172
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	77	72
Totale Generale	243	248

Organico per categoria	31/12/2021	31/12/2020
• Dirigenti	14	14
• Impiegati	159	170
• Operai/Portieri	70	64
Totale Generale	243	248

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, con la prevalenza del numero delle donne rispetto agli uomini.

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. 21 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 77 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, non si evidenziano infortuni sul lavoro.

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

Contenzioso non tributario

Rispetto allo scorso esercizio le cause in corso sono rimaste le stesse e non ci sono evoluzioni. Per comodità del lettore si riporta quanto già illustrato nel fascicolo di bilancio dello scorso esercizio:

- Nel corso del 2020 Torino Uno S.r.l. ha visto riconosciute 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.
- A fine 2020 una società proprietaria di una porzione dell'area in Pavia ex Snia, della quale Torino Uno possiede una porzione di circa 47.000 mq, ha avanzato nei confronti di Torino Uno una richiesta di 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. Torino Uno ha approntato la sua difesa negando la propria responsabilità, di non aver assunto impegni al riguardo e facendo valere il principio di diritto sancito da una sentenza della Corte d'Appello, nella causa che vedeva Torino Uno contrapposta alla società proprietaria della porzione maggiore dell'area in questione, che tutti i costi di bonifica fossero a carico della società proprietaria della maggior parte dell'area che aveva ceduto le porzioni. Ciò nonostante, in bilancio 2020 è stato costituito un fondo rischi per questa pretesa, fondo che è stato lasciato inalterato non essendoci sviluppi nella causa.
- È 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

Riportiamo di seguito una tabella riepilogativa dei contenziosi in essere, il loro stato, le imposte in contestazione e lo stato della riscossione. Alleghiamo inoltre una nota esplicativa al presente fascicolo di Bilancio.

In relazione al contenzioso tributario per presunte operazioni elusive nel 2005, la Corte Suprema di Cassazione in data 25 marzo 2022 ha cassato la sentenza di secondo grado accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione, rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito. Non essendo la decisione della Cassazione di definizione del contenzioso – avendo appunto rinvio alla CTR Regionale - sono stati mantenuti in bilancio i fondi rischi a suo tempo costituiti per circa 14 milioni di euro

La Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità sempre nel 2005 dell'atto di cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi. Nel corso dell'esercizio ha avuto conclusione, in senso favorevole alle società del Gruppo, il contenzioso instaurato da Lingotto Hotels S.r.l. e IPI S.p.A. (in qualità di incorporante di Frala S.r.l.).

Per quanto concerne Lingotto Hotels S.r.l., la Corte di Cassazione, in relazione alla lite avente per oggetto la deducibilità di spese nell'esercizio 2005, con ordinanza emessa in data 15 aprile 2021 e depositata il 16 luglio 2021, ha rigettato il ricorso dell'Avvocatura dello Stato condannando parte soccombente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità.

Con riferimento al contenzioso instaurato da Frala S.r.l. (società fusa per incorporazione in IPI S.p.A.) inerente la detraibilità IVA nell'anno 2006 su costi asseritamente ritenuti indeducibili ai fini delle imposte dirette nell'esercizio 2005, la Corte di Cassazione, con ordinanza emessa in data 15 aprile 2021 e depositata il 22 luglio 2021, ha rigettato il ricorso dell'Avvocatura dello Stato condannando parte soccombente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità.

Quanto alla lite riguardante la supposta indebita deduzione, da parte di Frala S.r.l., di costi nell'esercizio 2005 ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP, la Corte di Cassazione, con ordinanza del 15 aprile 2021 depositata il 16 luglio 2021, ha accolto il ricorso presentato dalla società, che era risultata soccombente nel secondo grado di merito, e, dopo aver rigettato e assorbito i restanti motivi preliminari e subordinati, ha cassato la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvio, anche per le spese, alla Commissione tributaria regionale del Piemonte, in diversa composizione. Il giudizio è stato riassunto presso la suddetta commissione di merito nei termini di legge, ed è pendente.

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			La Cassazione, con sentenza depositata il 25 marzo 2022, ha rinviato la causa in CTR per un nuovo esame di merito	concessione di ipoteca su immobili
				14,9				
2005	IPI	plusvalenza derivante da cessione contratto di leasing, costi indeducibili	IRES IRAP IVA	3,4 0,4 2,0			La Cassazione, con sentenza depositata il 25 marzo 2022, ha respinto l'appello incidentale dell'Ufficio fiscale	no
				5,8				
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
				0,3				
2005	Frala (incorporata in IPI)	ribaltamento costi	IRES IRAP	0,1 0,0		C.T.R.	soccombenza parziale	si
				0,1				
2010	Manzoni 44	art. 10-bis abuso del diritto rivendita immobiliare infragruppo	indirette	0,5		Cassazione	soccombenza	no
				0,5				
2013	Ghiac	rivendita immobiliare mancata nel triennio successivo all'acquisto	indirette	0,9		Cassazione	soccombenza	si
				0,9				
2016	Progetto 101	acquisto immobili senza pagamento imposte indirette	indirette	0,1		Cassazione	soccombenza	si
				0,1				
2014	IPI	IMU Napoli area Brecce	IMU	0,1		C.T.R.	_	no
				0,1				

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-Finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2021	2020
Vendite immobili	5.342	8.485
Canoni di locazione	7.592	7.928
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.482	16.137
Intermediazione immobiliare	5.379	2.837
Prestazioni alberghiere	6.147	3.204
Recupero spese	13.538	3.893
Ricavi	53.480	42.484
Altro	3.332	2.062
Altri ricavi	3.332	2.062
VALORE DELLA PRODUZIONE	56.812	44.546
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	5.172	(5.011)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	42.269	26.579
Costo del Personale	13.307	13.043
Altri costi operativi	2.074	2.178
Accantonamento fondi	178	938
TOTALE COSTI	57.828	42.738
Rilascio fondi	370	50
Margine operativo lordo (EBITDA)	4.526	(3.153)
Ammortamenti	1.131	1.064
Investimenti immobiliari		
Minusvalenze (Plusvalenze)	2.511	1.423
Risultato operativo	884	(5.640)
Proventi (oneri) finanziari	(6.428)	(7.397)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	(5.544)	(13.037)
Imposte	2.345	394
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(3.199)	(12.643)

Si rimanda ai commenti di pag. 8 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2021	2020
Rimanenze	14.887	10.377
Crediti Commerciali	20.545	14.135
Debiti Commerciali	18.623	13.335
Capitale Circolante Netto Operativo	16.809	11.177
Altre Attività Correnti	8.200	6.522
Altre Passività Correnti	9.374	8.623
Capitale Circolante Netto	15.635	9.076
Immobilizzazioni Materiali	57.671	57.121
Immobilizzazioni Immateriali	7.434	7.558
Investimenti Immobiliari	202.183	221.025
Attività Finanziarie	5.264	9.535
Crediti a lungo termine	104	99
Attività per imposte anticipate	3.353	626
Totale Attivo Immobilizzato	276.009	295.964
TFR	3.858	4.113
Fondi Rischi e Oneri	14.860	15.190
Totale Fondi	18.718	19.303
Capitale Investito Netto	272.926	285.737
Patrimonio Netto	105.813	104.365
Totale Patrimonio Netto	105.813	104.365
<i>Cassa e Banche</i>	(20.086)	(18.721)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(1.946)	(739)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	132.036	154.408
<i>Debiti finanziari a breve</i>	26.243	14.117
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	11.399	12.190
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	147.646	161.255
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	2.148	2.148
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	17.319	17.969
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	167.113	181.372

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

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2021	2020
AF = Attività fisse	276.009	295.964
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	14.887	10.377
LD = Liquidità differite (crediti)	30.691	21.396
LI = Liquidità immediate	20.086	18.721
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	105.813	104.365
PF = Passività fisse	162.153	185.901
PC = Passività correnti	54.240	36.075
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	341.673	346.458
TP = Totale passività	322.206	326.341
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	65.664	50.494
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	- 170.196	- 191.599
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)	11.424	14.419
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	- 3.463	4.042

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2021	2020
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,97	0,98
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,38	0,35
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,60	1,73
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,49	0,47
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,21	1,40
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,94	1,11
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	2,60	3,01
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	2,27	1,99
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,03)	(0,12)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,003	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,02	(0,13)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,08	(0,07)
Efficienza			
Giorni d'incasso		140	121
Giorni di pagamento		161	183

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile è negativa per 167,1 milioni di euro al 31 dicembre 2021, in miglioramento rispetto ai 181,4 milioni di euro del 2020.

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2021	31.12.2020
A.	Cassa	34	41
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	20.052	18.680
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.946	739
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	22.032	19.460
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(1.427)	(3.251)
G.	Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(22.296)	(4.531)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(5.492)	(9.073)
	- di cui prestiti obbligazionari	(2.520)	(6.335)
	- di cui leasing finanziari (compreso ifrs 16)	(2.972)	(2.738)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(29.215)	(16.855)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) +	(7.183)	2.605
K.	Debiti bancari non correnti	(118.099)	(132.925)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti finanziari non correnti	(41.831)	(51.052)
	- di cui prestiti obbligazionari	(4.200)	(6.540)
	- di cui strumenti derivati	(9.737)	(14.943)
	- di cui leasing finanziari (compreso ifrs 16)	(27.894)	(29.569)
O.	Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(159.930)	(183.977)
P	Posizione finanziaria netta (J) + (O)	(167.113)	(181.372)

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e della diminuzione del debito relativo ai derivati.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2021 del 3,96%.

Andamento Economico-Finanziario della Capogruppo IPI S.p.A.

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2021	2020
Canoni di locazione	1.312	1.636
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		
Recupero spese	97	123
Ricavi	1.409	1.759
Altro	1.276	871
Altri ricavi	1.276	871
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.685	2.630
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0	(864)
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.295	2.133
Costo del Personale	1.688	1.764
Altri costi operativi	540	650
Accantonamento fondi		
TOTALE COSTI	4.523	4.547
Rilascio fondi		
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1.838)	(2.781)
Ammortamenti	265	249
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	788	(2.700)
Risultato operativo	(2.891)	(5.730)
Proventi (oneri) finanziari	(565)	(3.090)
Imposte	1.534	289
Utile (perdita)	(1.922)	(8.531)

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2021	2020
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	1.175	1.276
Debiti Commerciali	1.442	1.457
Capitale Circolante Netto Operativo	- 267	- 181
Altre Attività Correnti	5.660	3.306
Altre Passività Correnti	2.896	1.180
Capitale Circolante Netto	2.497	1.945
Immobilizzazioni Materiali	56	243
Immobilizzazioni Immateriali	1.347	1.382
Investimenti Immobiliari	56.052	56.135
Partecipazioni	75.791	48.584
Crediti a lungo termine	71	76
Attività per imposte anticipate	9.843	10.263
Totale Attivo Immobilizzato	143.160	116.683
TFR	304	350
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	12.095	12.141
Altre passività a lungo termine	1.073	1.794
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	13.472	14.285
Capitale Investito Netto	132.185	104.343
Patrimonio Netto	58.010	56.603
Totale Patrimonio Netto	58.010	56.603
<i>Cassa e Banche</i>	(2.306)	(5.903)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(38.339)	(69.000)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	78.157	87.196
<i>Debiti finanziari a breve</i>	24.120	21.937
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	11.399	12.190
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	73.031	46.420
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS 16</i>	1.144	1.320
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	74.175	47.740

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2021	2020
AF = Attività fisse		143.160	116.683
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		-	-
LD = Liquidità differite (crediti)		45.174	73.582
LI = Liquidità immediate		2.306	5.903
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		58.010	56.603
PF = Passività fisse		103.028	112.880
PC = Passività correnti		28.458	25.365
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		190.640	196.168
TP = Totale passività		189.496	194.848
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		47.480	79.485
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	85.150	- 60.080
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		19.022	54.120
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		19.022	54.120

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2021	2020
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,12	1,45
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,41	0,49
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,96	2,14
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,44	0,41
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,67	3,13
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,67	3,13
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,20	5,34
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,59	1,46
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,03)	(0,15)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	(0,03)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(2,05)	(0,84)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(1,36)	(0,41)
Efficienza			
Giorni d'incasso		304	68
Giorni di pagamento		229	249

Posizione Finanziaria Netta

La **posizione finanziaria netta** effettiva al 31 dicembre 2021 della Capogruppo è **negativa per 74,2 milioni di euro**, rispetto a un valore negativo di 46,4 milioni di euro del 2020. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(importi in migliaia di euro)		31.12.2021	31.12.2020
A.	Cassa	2	1
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	2.304	5.902
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	100	283
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.556	336
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	3.862	6.239
E.	Crediti finanziari correnti	12.825	23.736
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	12.825	23.736
F.	Debiti bancari correnti	-	-
G.	Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(6.403)	(4.128)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(18.840)	(18.698)
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	(15.197)	(11.482)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(25.243)	(22.826)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(8.556)	7.149
K.	Debiti bancari non correnti	(65.868)	(68.702)
L.	Crediti finanziari non correnti	23.959	44.928
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	23.959	44.928
M.	Altri debiti non correnti	(23.710)	(31.115)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(65.619)	(54.889)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(74.175)	(47.740)

La variazione è da imputare per la quasi totalità all'impiego delle disponibilità per la capitalizzazione delle controllate. Si rimanda a quanto descritto in nota integrativa al consolidato.

Andamento società controllate*

*I dati delle società controllate fanno riferimento ai bilanci redatti secondo i principi contabili OIC 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 INDIRECTA DEL 5,11%)

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

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	13.155	14.052	(897)
Altri Proventi	12.502	3.433	9.069
EBITDA	23	250	(227)
EBIT	(791)	(653)	138
Risultato ante imposte	358	(675)	1.033
Utile (Perdita)	344	(708)	827

L'esercizio 2021 presenta una contrazione dei ricavi di 0,9 milioni di euro. La diminuzione è conseguente alle dinamiche del mercato che, causa Covid, hanno portato al rallentamento di alcune attività, in particolare le *due diligence*, il *project management* e il *facility* straordinario. Nonostante la contrazione dei ricavi, il margine operativo lordo nel 2021 è peggiorato non in modo direttamente proporzionale alla diminuzione dei ricavi, sia per una ottimizzazione dei costi, 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 2021 è di 12.061 migliaia di euro, rispetto ai 2.292 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Il bilancio dell'esercizio 2021 si chiude con un risultato positivo di 119 mila euro, rispetto a una perdita di 708 mila euro dell'esercizio 2020, per effetto principalmente dei proventi finanziari dalla controllata Agire Engineering.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 607 mila euro, riferita, per la quasi totalità, alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

La controllata al 100% Agire Condominium, che si occupa della gestione e amministrazione di condomini, ha chiuso l'esercizio con un EBITDA positivo di 151 mila euro e un utile di 104 mila euro.

AGIRE ENGINEERING S.R.L. – CONTROLLATA AL 100% DA AGIRE

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

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.492	2.738	(246)
Altri Proventi	34	15	19
EBITDA	169	282	(113)
EBIT	161	271	(110)
Risultato ante imposte	124	258	(134)
Utile (Perdita)	85	177	(92)

Obiettivo di Agire Engineering 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.

Alla contrazione dei ricavi ha corrisposto un utile inferiore rispetto all'esercizio precedente.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 95 mila euro, riferita a 927 mila euro di saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

IPI INTERMEDIAZIONE S.R.L. – 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 48 persone. A fine 2021 gli incarichi/mandati in essere erano per 518,2 milioni di euro di vendite e per 28,2 milioni di euro di locazioni.

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	5.765	2.897	2.868
Altri Proventi	242	176	66
EBITDA	874	(900)	1.774
EBIT	854	(956)	1.810
Risultato ante imposte	831	(953)	1.784
Utile (Perdita)	598	(935)	1.533

Il 2021 è stato un anno di svolta per la società, che ha raddoppiato i ricavi e conseguito un utile dopo le imposte di oltre il 10% dei ricavi.

Il favorevole trend di mercato, la strutturazione delle filiali anche con personale dipendente e nei principali capoluoghi (altre aperture sono previste), investimenti nel marketing di prodotto, e nel digital, hanno consentito di avere una maggiore penetrazione nel mercato con il conseguente incremento dei ricavi e dei margini.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è positiva per un importo di 1.013 migliaia di euro riferita per la quasi totalità 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 S.R.L. DEL 2,44%

ISI è proprietaria di un complesso immobiliare in Bologna in gran parte locato a un primario utilizzatore, e di alcune unità immobiliari rimaste da vendere (diverse già rogate nel 2022) nel fabbricato in Firenze del quale è terminata la ristrutturazione e trasformazione in appartamenti. L'asset principale di ISI è la partecipazione che costituisce l'89,77% del capitale sociale della Lingotto 2000 S.p.A. (società proprietaria del complesso degli uffici del Lingotto in Torino).

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	5.932	8.351	(2.419)
Altri Proventi	336	33	303
EBITDA	552	1.395	(843)
EBIT	552	(263)	815
Risultato ante imposte	(753)	(1.945)	1.192
Utile (Perdita)	(753)	(1.947)	1.194

I ricavi nel 2021 derivano dalla locazione dell'immobile in Bologna e dalla vendita di 16 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.

La vendita dei 16 appartamenti in Firenze, per 4,9 milioni di euro, ha generato un utile di 0,8 milioni di euro, ma l'allineamento al valore di mercato dell'immobile, considerati i prezzi di vendita, ha comportato la sua svalutazione di 0,4 milioni di euro a causa dei maggiori costi sostenuti per la ristrutturazione.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 36,2 milioni di euro, rappresentata da un mutuo per 21,4 milioni di euro (scadenza 31.12.2031), da 1,6 milioni di euro di debiti per derivati di copertura dei tassi di interesse, e per la restante parte dal debito finanziario di 13,2 milioni di euro verso la Controllante, al netto dei depositi bancari.

Per il 2022 si prevede di concludere la vendita delle restanti unità immobiliari in Firenze.

IPI, nell'esercizio, ha proseguito l'azione di patrimonializzazione della propria controllata rinunciando a 5 milioni di euro del finanziamento in essere.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - CONTROLLATA AL 89,77% DA ISI S.R.L. E PER IL 10,23% DA IPI S.P.A.

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

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	5.174	5.376	(202)
Altri Proventi	5.680	1.780	3.900
EBITDA	5.635	1.677	3.958
EBIT	5.551	1.566	3.985
Risultato ante imposte	5.263	1.240	4.023
Utile (Perdita)	3.886	1.685	2.201

Nel dicembre 2021 la società ha venduto una porzione di circa 8.000 mq di uffici, realizzando una plusvalenza di 3,6 milioni di euro rilevata negli Altri Proventi.

I ricavi 2021 si riferiscono per 4.455 migliaia di euro ai canoni di locazione degli uffici e per 719 mila euro ai ricavi dei parcheggi.

La gestione dei parcheggi al Lingotto ha ancora risentito degli effetti dovuti all'emergenza sanitaria, soprattutto nel primo semestre dell'anno, anche se gli stessi sono incrementati del 39% rispetto al 2020. La nuova proprietà dei parcheggi ha ridotto il canone di locazione per il solo 2021 – considerando il 2020 – del 40%.

Al 31/12/2021 la società è proprietaria di 33.600 mq di uffici e di 5.175 mq di magazzini. La superficie locabile degli uffici è di 4.550 mq, pari al 13,5% della superficie complessiva degli uffici, e quella dei magazzini è di 650 mq, pari al 13% della superficie complessiva dei magazzini. Nel corso del 2021 non sono stati locati nuovi spazi, ma si è proseguito con gli investimenti di riqualificazione investendo 0,7 milioni di euro.

Nel corso del 2021 sono stati negoziati impegni a locare per 4.600 mq di uffici oltre a 460 mq di magazzini, con decorrenza a metà 2022 dopo i lavori di riqualificazione, e sono state ricevute disdette di contratti di locazione per 6.500 mq che si sono liberati a gennaio 2022.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 8,2 milioni di euro, rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI, al netto delle disponibilità liquide. A febbraio 2022 la società ha emesso un Bond di 5 milioni di euro interamente sottoscritto da un unico investitore.

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.

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	6.275	3.279	2.996
Altri Proventi	891	416	475
EBITDA	332	(1.427)	1.759
EBIT	330	(1.571)	1.901
Risultato ante imposte	(99)	(2.107)	(2.008)
Utile (Perdita)	158	(2.357)	2.515

La società ha ancora risentito, soprattutto nel primo semestre, della pandemia indotta dal Covid-19. L'aumento dei ricavi, i contributi in conto capitale, la gestione dei costi, la sospensione degli ammortamenti e il rilascio di alcuni fondi hanno permesso di migliorare i margini riportando in positivo il risultato.

Parte degli utili saranno destinati a una riserva indisponibile per gli ammortamenti sospesi nel 2020 e nell'esercizio 2021 fino a concorrenza del totale sospeso.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 10,6 milioni di euro, rappresentata dall'indebitamento bancario al netto della liquidità e del saldo positivo del conto corrente di corrispondenza con IPI.

L'evoluzione prevedibile della gestione riguarderà la strategia commerciale di massimizzazione del mercato nazionale con clientela prevalente corporate, la ripresa della congressistica e dei meeting. L'anno, pur non ritornando ai livelli pre-Covid, potrebbe chiudersi con un risultato positivo, nonostante l'avvio rallentato dei primi due mesi del 2022.

PROGETTO 1002 S.R.L. (UNICO SOCIO È IPI S.P.A.) – PALAZZO IPI (EX RAI)

È il veicolo immobiliare che ha acquistato a fine 2021 il Palazzo ex RAI in Torino. Un fabbricato realizzato nel 1965 che è stato sede fino al 2014 della Direzione Generale della Rai. L'edificio iconico per la sua storia e costruzione, è uno dei più alti e visibili di Torino, con 19 livelli fuori terra, 3 piani interrati e 72 metri di altezza. Ha una superficie di circa 28.600 mq lordi, di cui 20.400 mq fuori terra. L'acquisto per 8,1 milioni di euro tiene conto dell'importante intervento di bonifica dell'amianto che deve essere effettuato. È in stato avanzato la mappatura dell'amianto presente nel fabbricato, in particolare sulla struttura in acciaio, con l'obiettivo di avviare la bonifica – ottenute le necessarie autorizzazioni – nel corso del 2022, bonifica che si svilupperà in un arco temporale di almeno 15 mesi dall'inizio dei lavori.

Alla bonifica dovrà seguire la ri-qualificazione con la ri-definizione degli usi che sarà prevalentemente direzionale.

La società veicolo è stata dotata di un capitale sociale di 8,1 milioni di euro, corrispondente al prezzo di acquisto dell'immobile, e sostenuta con finanziamenti *ad hoc* da IPI.

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

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

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	205	224	(19)
Altri Proventi	35	50	(15)
EBITDA	66	61	5
EBIT	54	50	4
Risultato ante imposte	(166)	(304)	138
Utile (Perdita)	(166)	(577)	411

Nell'esercizio si è proseguito con il programma di locare a 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 posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 7,3 milioni di euro, riferita a 1,5 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.

GHIAC S.R.L. – CONTROLLATA AL 100%

La società è proprietaria di cinque appartamenti nell'immobile in Milano via Manzoni 44, concessi in locazione per esigenze transitorie. Due appartamenti sono stati locati in corso d'anno al termine della loro ristrutturazione.

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Ricavi	139	84	55
Variazioni di magazzino	573	95	478
EBITDA	62	(38)	100
EBIT	56	(39)	95
Risultato ante imposte	(191)	(292)	101
Utile (Perdita)	(191)	(292)	101

La società ha ottenuto un mutuo ipotecario di 3,5 milioni di euro in sostituzione del mutuo in essere di residui 1,7 milioni di euro assunto, a suo tempo, per finanziare l'acquisto dell'immobile, con un minor tasso d'interesse e con allungamento del periodo di ammortamento. Ha inoltre ottenuto 750 mila euro per finanziare i lavori di ristrutturazione.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 4,9 milioni di euro.

Le prospettive sono di miglioramento considerando le nuove locazioni.

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

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

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	0
EBITDA	26	(52)	78
EBIT	26	(641)	667
Risultato ante imposte	(461)	(1.145)	(684)
Utile (Perdita)	(461)	(1.145)	(684)

Lo sviluppo edilizio è fermo per inadempimento del proprietario della maggior parte dell'area ad effettuare la bonifica della stessa, anche per conto di Torino Uno, come da impegni che erano stati assunti nei confronti del soggetto che ha venduto poi l'area al Gruppo IPI.

Nel 2020 era stato accantonato, e non essendoci novità è stato mantenuto, un fondo rischi di 589 mila euro per la richiesta, da un proprietario di una porzione dell'area, di pagamento di somme anticipate per attività di salvaguardia della falda acquifera effettuate nel 2015-16, mai reclamate finora. La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 9 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 è negativa per 9,6 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, c.so Vittorio Emanuele II e di un appartamento in Torino, via Lagrange, quest'ultimo afferente l'altra operazione alla quale aveva partecipato in precedenza. Nel 2021 è stato venduto un appartamento in Palazzo Novecento. Sono state acquistate due unità immobiliari in Parma e Gallarate da trasformare in appartamenti da vendere o locare, con un investimento nel 2021 di 208 mila euro, compresa la ristrutturazione già avvenuta di uno di questi.

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020
Ricavi e proventi	475	889
Variazioni di magazzino	333	(811)
EBITDA	(86)	(94)
EBIT	(84)	(94)
Risultato ante imposte	(210)	(73)
Utile (Perdita)	(210)	(74)

AGIRE CONDOMINIUM S.R.L. – CONTROLLATA AL 100% DA AGIRE

La società è stata costituita nel 2020 per l'amministrazione dei condomini, con un'importante crescita nel 2021 avvenuta internalizzando parte delle attività che originariamente erano state date in *outsourcing*.

Andamento economico del 2021:

Importi in €/000	2021	2020	Delta
Valore della produzione	843	295	548
EBITDA	155	10	145
Risultato ante imposte	138	2	136
Utile (Perdita)	97	(2)	99

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 nei Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare detti edifici, che hanno una superficie di pavimento di circa 20.000 mq, per lo più a uso ricettivo e turistico. L'evoluzione è la realizzazione di un resort o albergo diffuso nella Villa e in due leopoldine. È ancora in corso l'iter

amministrativo per ottenere i titoli edilizi per il recupero e la trasformazione. Anche le altre Leopoldine andranno riqualficate e vendute.

IPI ha una partecipazione del 10% di Leopoldine S.p.A., mentre il 90% del capitale è posseduto da B.F. S.p.A., società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera alimentare, 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. S.p.A. un ulteriore 20% di Leopoldine S.p.A. nell’ambito del progetto che vede la realizzazione di un “resort”. Lingotto Hotels, acquisendo la partecipazione, si è candidata alla gestione del resort e delle strutture ricettive che venissero realizzate.

Leopoldine S.r.l. chiude il bilancio 2021 con un utile di 187 mila euro.

C.A.I. RE S.r.l.

Società partecipata da quattro Consorzi Agrari e alcuni privati tra cui IPI, 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 di euro con una partecipazione del 5,86% e diritti patrimoniali riconosciuti dallo statuto sociale del 10%. Nel 2021 la partecipata ha avviato la vendita di alcune unità immobiliari, nonché la trasformazione con progetti urbanistici di altre aree e/o immobili. La società chiuderà il bilancio 2021 in perdita.

IPI ha un diritto a vendere la propria partecipazione a un valore superiore a quello di investimento.

Alpha Credit S.p.A.

È la società di mediazione creditizia già ImtutuiPI S.r.l., di cui IPI detiene il 39%. 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. 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.

Cantier S.r.l. (già EPF Agency S.r.l.) (unico socio IPI S.p.A.)

La società ha cambiato oggetto sociale – oltre alla denominazione sociale – diventando una società di costruzioni. Lo scopo è di fungere sostanzialmente da *general contractor* di lavori di riqualificazione di immobili.

Progetto21 S.r.l. (unico socio IPI S.p.A.)

È un veicolo immobiliare costituito nel 2021 che non ha esercitato ancora alcuna attività.

IPI ha inoltre partecipazioni di importo unitario poco significativo in consorzi e istituti di credito.

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., di cui il Dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale – ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,289% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2021 IPI S.p.A. e le sue controllate non hanno intrattenuto rapporti con la controllante diretta IPI Domani S.p.A..

Nel corso dell'esercizio, ci sono stati rapporti di consulenza in materia fiscale, societaria, di amministrazione del personale e di utilizzo di piattaforme di trading on line con l'azionista indiretto di controllo Dott. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 207 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 132 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, Agire S.p.A. ha prestato alcuni servizi tecnici immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

Le società del Gruppo hanno prestato servizi per 50 mila euro alla società correlata Alphacredit S.p.A. e vantano nei suoi confronti un credito commerciale a fine anno di 37 mila euro e crediti finanziari per un importo di 159 mila euro a fronte di finanziamento.

In relazione alla correlata C.A.I. RE vanta un credito di 37 mila euro a fronte di servizi per 150 mila euro.

Rapporti tra IPI S.p.A. e le sue controllate

Nel 2021 la Capogruppo IPI S.p.A., per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate, ha consuntivato:

- Ricavi per 788 mila euro, di cui per aree in service per 98 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 540 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 36 mila euro; servizi tecnici per 54 mila euro.
- Costi per 561 mila euro, di cui per consulenze 252 mila euro, canoni di locazione per 221 mila euro e riaddebiti per 88 mila euro.
- Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi, per un totale di 832 mila euro, di cui relativi a finanziamenti per 424 mila euro e conti correnti di corrispondenza per 408 mila euro e dividendi per 2 milioni di euro.

- Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza, per 121 mila euro.
- Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, che ammontano a 0,7 milioni di euro al 31/12/2021, e sono per la maggior parte rappresentati da crediti verso controllate, sorti nell'ambito del consolidato fiscale.
- Debiti commerciali e altri debiti, che ammontano a 557 mila euro al 31/12/2021, sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e IVA di gruppo.
- Crediti Finanziari e liquidità che ammontano a 43 milioni di euro al 31/12/2021 e sono costituiti da: finanziamenti fruttiferi per 24 milioni di euro, concessi alle controllate a normali tassi di mercato; saldi dei conti correnti di corrispondenza per 19 milioni di euro comprensivi degli interessi;
- Debiti Finanziari che ammontano a 18,1 milioni di euro al 31/12/2021 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 azioni 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 connessi alla sua operatività sono i seguenti:

- il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso), derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Si segnala che il mercato continua a essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata alla pandemia e, ora, della guerra in Ucraina;
- 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 e 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 rimanda alle note esplicative per la descrizione dettagliata dei 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 dell'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 per il quale si richiama la decisione della Corte di Cassazione favorevole a IPI in merito a l'accertamento fiscale del 2009 per operazioni effettuate nel 2005 ritenute elusive (della quale si è data notizia nel paragrafo relativo al contenzioso tributario), per il quale è iscritto a bilancio ed è stato mantenuto un fondo rischi di circa 14 milioni di euro.

Nel 2022 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza il Palazzo ex RAI in Torino, acquistato a fine 2021, procedendo alla sua bonifica e alla riqualificazione, nonché la valorizzazione degli uffici del Lingotto per incrementare gli spazi in locazione. Per gli altri immobili di proprietà da trasformare si procederà con i piani urbanistici e progetti, o con interventi di mantenimento. Per gli immobili finiti siamo pronti a cogliere le opportunità di vendere nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per investimenti immobiliari.

Nel settore servizi immobiliari obiettivo è la crescita sia di IPI Intermediazione che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali, per proseguire nel percorso virtuoso avviato, sia del Gruppo AGIRE (Agire – Agire Engineering – Agire Condominium) entrato nel segmento di mercato dei cantieri dei cosiddetti "bonus edilizi", per incrementare i ricavi nei servizi di progettazione integrata, *project & construction management* e *due diligence*, accanto alle tradizionali attività di *property*, *facility* e valutazioni.

Interventi che vadano a migliorare l'offerta ai clienti e la possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti, sono previsti per gli hotel di proprietà al Lingotto, che gradatamente stanno riprendendo il loro giro d'affari dopo la drastica contrazione dovuta al Covid.

A fronte di un'emergenza sanitaria che è stata gestita e i cui effetti negativi si stanno assorbendo, l'invasione della Russia in Ucraina e la guerra in corso, ci pone di fronte a scenari del tutto nuovi, il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizioneranno l'andamento del 2022 e, molto probabilmente, non solo. Una situazione che si prospetta complessa che il Gruppo può affrontare potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che consente di far fronte agli impegni del prossimo anno. Allo stesso tempo le attività di servizi e alcuni immobili che possono essere valorizzati potranno concorrere a generare le risorse finanziarie necessarie per affrontare le difficoltà di mercato.

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.

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2021 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 1.922.159,36;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 1.922.159,36

Torino, 14 marzo 2022

Il Consiglio di Amministrazione



**A OGNI ASSEGNATO
IL PROPRIO
PROGETTO**



IPI S.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO

Al 31 dicembre 2021

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2021, 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

ATTIVITA'			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	4	56.036	61.946
Totale attività immateriali		56.036	61.946
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.347.088	1.563.449
- Beni in locazione finanziaria			
Totale attività materiali		1.347.088	1.563.449
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	33.352.000	34.035.000
- Beni in locazione finanziaria	5	22.700.000	22.100.000
Totale investimenti immobiliari		56.052.000	56.135.000
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	75.791.029	48.584.284
- Partecipazioni in imprese controllate		70.532.626	43.555.015
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	219.418
- Partecipazioni in altre imprese		5.258.403	4.809.851
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	23.958.508	44.928.043
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>23.958.508</i>
Crediti vari e altre attività non correnti	8	70.829	75.749
Totale altre attività non correnti		99.820.366	93.588.076
Attività per imposte anticipate	9	9.842.543	10.263.246
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		167.118.033	161.611.717
Attività correnti			
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		6.835.210	4.581.470
- Crediti commerciali	11	1.174.766	1.275.622
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>691.714</i>
- Crediti vari e altre attività correnti	12	5.660.444	3.305.848
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>4.053.113</i>
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	1.556.143	336.249
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	12.824.622	23.736.678
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>12.824.622</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	2.305.763	5.902.750
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>100.072</i>
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		23.521.738	34.557.147
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		190.639.771	196.168.864

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(14.263.047)	(5.512.683)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(7.882.800)	(11.430.802)
- Utili (perdite) del periodo		(1.922.159)	(8.530.544)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		58.010.060	56.604.037
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		89.577.733	99.817.325
- Debiti finanziari	16	78.156.983	87.196.267
- Passività per locazioni finanziarie	16	10.574.762	11.599.943
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)		845.988	1.021.115
TFR e altri fondi relativi al personale	17	304.021	349.794
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	12.095.000	12.140.822
Debiti vari e altre passività non correnti	19	1.072.268	1.793.777
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		103.049.022	114.101.718
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		25.242.548	22.825.982
- Debiti finanziari	20	24.119.783	21.936.925
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>15.197.160</i>
- Passività per locazioni finanziarie	20	824.400	589.933
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	20	298.365	299.124
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		4.338.141	2.637.127
- Debiti commerciali	21	1.441.920	1.457.051
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>258.101</i>
- Debiti vari e altre passività correnti	23	2.896.221	1.180.076
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>348.080</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		29.580.689	25.463.109
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		132.629.711	139.564.827
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		190.639.771	196.168.864

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
Ricavi	25	1.409.111	1.759.437
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	-	3.333
Altri proventi	26	1.276.108	870.988
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	787.359	600.084
Totale ricavi e proventi operativi		2.685.219	2.630.425
Acquisti di materiali e servizi esterni	27	(2.295.090)	(2.132.681)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(642.754)	(521.685)
Costi del personale	28	(1.687.526)	(1.763.985)
Altri costi operativi	29	(540.285)	(649.635)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(49.27)	(30.787)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(1.837.682)	(1.915.876)
Ammortamenti	30	(265.399)	(249.484)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	31	(788.359)	(3.564.119)
RISULTATO OPERATIVO		(2.891.440)	(5.729.479)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32.1	3.079.260	1.515.787
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	2.832.546	1.442.175
Oneri finanziari	32.2	(3.643.484)	(4.605.717)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(216.78)	(175.244)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.455.664)	(8.819.409)
Imposte sul reddito del periodo	33	1.533.505	288.865
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		-	-
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(1.922.159)	(8.530.544)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	34	(11.627)	(14.980)
Adeguamento fair value put options	34	(219.820)	1.099.750
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			
cassa	34	1.425.112	1.640.023
	34	2.134.516	(2.898.215)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		3.328.181	(173.422)
Utile (perdita) complessivo di periodo		1.406.022	(8.703.966)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili (perdite) portati a nuovo	Riserva di copertura flussi di cassa	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2019	82.078	15.172	(4.866)	(198)	(17.084)	(10.185)	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	(3.766)	(213)	(16.714)	(11.443)	(8.531)	56.604
Destinazione del risultato d'esercizio 2020	-	-	-	-	(8.531)	-	8.531	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	(1.922)	(1.922)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	(220)	(12)	-	3.560	-	3.328
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	(220)	(12)	-	3.560	(1.922)	1.406
Saldo al 31 dicembre 2021	82.078	15.193	(3.986)	(225)	(25.245)	(7.883)	(1.922)	58.010

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	5.903	15.030
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(1.922)	(8.531)
Rettifiche per:		
- Oneri finanziari di conto economico	3.643	4.606
- Proventi finanziari di conto economico	(3.079)	(1.516)
- Ammortamenti	348	249
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni partecipazioni	705	2.700
- Imposte sul reddito	(1.534)	(289)
Oneri finanziari pagati	(2.025)	(2.637)
Proventi finanziari incassati	177	74
Imposte pagate	-	(127)
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(46)	(9)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	(383)	8.239
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	979	(2.318)
- Fondo imposte ed altri fondi	(46)	68
Totale	(3.182)	509
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Partecipazioni	(20.711)	(7.258)
- Immobilizzazioni immateriali	(31)	(24)
- Immobilizzazioni materiali	(12)	(129)
- Titoli	(1.220)	(49)
Disinvestimenti in:		
- Partecipazioni	100	134
Totale	(21.874)	(7.326)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari	24.696	21.507
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari	2.911	(12.836)
Assunzione nuovi finanziamenti	10.402	13.027
Rimborso dei finanziamenti	(15.583)	(24.008)
Pagamenti per leasing	(967)	-
Totale	21.459	(2.310)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	(3.597)	(9.127)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	2.306	5.903

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 31.12.2021 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2022.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 80.673.567 azioni IPI S.p.A. pari al 98,289% 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 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. Gli importi espressi negli schemi di bilancio sono in unità di Euro mentre nelle note esplicative, 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 2020. 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, la stima della recuperabilità del valore dei crediti e la valutazione delle partecipazioni detenute.

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 bilancio 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 dalla società, 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 (inferiore a 5 mila euro) e ai leasing a breve termine (durata inferiore a 12 mesi) 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 contabilizzate nell'utile/(perdita) di periodo o nelle altre componenti del conto economico complessivo in relazione alle risultanze dei relativi test di efficacia.

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 2021

Dal 1° gennaio 2021 sono divenuti applicabili, i principi, interpretazioni e modifiche ai principi esistenti esposti nel seguito in relazione ai quali non si segnalano effetti significativi sul Bilancio separato.

Con il Regolamento n. 25/2021 del 13 gennaio 2021 sono state recepite le modifiche "Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - fase 2 Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16", pubblicate dallo IASB in data 27 agosto 2020, in merito alla fase due del progetto dello IASB sulla revisione dei tassi. La tematica è relativa agli sviluppi connessi alla revisione o sostituzione di alcuni indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse in varie giurisdizioni, come il LIBOR e, in ambito europeo, l'EONIA, sulla base delle indicazioni del G20 e del Financial Stability Board. Le principali modifiche introdotte riguardano la rappresentazione contabile delle modifiche dei contratti in essere e le coperture contabili.

Risulta applicabile dal 2021 anche il Regolamento n. 1421/2021 del 30 agosto 2021 relativo alle "Concessioni sui canoni connesse al COVID-19 dopo il 30 giugno 2021" che recepisce le modifiche pubblicate dallo IASB il 31 marzo 2021 con cui viene esteso di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento all'IFRS 16 Leasing, emesso a maggio del 2020, che agevola

i locatari nella contabilizzazione delle concessioni connesse al COVID-19. L'emendamento originale è stato emesso al fine di fornire un espediente pratico ai locatari, ovvero la facoltà di non applicare le regole di contabilizzazione delle modifiche del leasing nel caso di concessioni sui canoni come conseguenza diretta della pandemia COVID-19 (come sospensioni o riduzioni temporanee dei pagamenti). L'agevolazione si applicava in precedenza alle concessioni relative ai canoni di locazione originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021. In risposta alle richieste pervenute dai soggetti interessati e per il protrarsi della pandemia COVID-19, lo IASB ha esteso l'applicazione dell'espediente pratico per coprire le concessioni connesse a pagamenti di canoni originariamente dovuti entro il 30 giugno 2022, purché siano soddisfatte le altre condizioni previste per applicare il "practical expedient", ovvero il corrispettivo rivisto sia sostanzialmente uguale o inferiore al corrispettivo originale e non siano state apportate altre modifiche sostanziali ai termini del contratto di locazione. Le modifiche trovano applicazione a partire dal 1° aprile 2021 per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021 o successivamente.

2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRC omologati al 31 dicembre 2021 e con applicazione successiva a tale data e non ancora omologati al 31 dicembre 2021

Omologati con applicazione successiva

Nel seguito vengono riportati i nuovi principi contabili internazionali e le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2022 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva e rispetto ai quali la società non si è avvalsa di un'applicazione anticipata.

Il principio IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4 che, sin dal momento della sua pubblicazione iniziale, era considerato un "interim standard" e – in quanto tale – non aveva tra i propri scopi quello di prevedere una metodologia unica di rappresentazione dei contratti assicurativi rimandando

ai modelli contabili previsti dalle normative locali dei singoli paesi. Tale principio non ha effetto sul bilancio della società.

Per completezza, si menziona inoltre il Regolamento n. 1080/2021 del 28 giugno 2021 che recepisce alcune modifiche di minore rilevanza, pubblicate dallo IASB in data 14 maggio 2020, ai principi contabili internazionali IAS 16 Immobili, impianti e macchinari, IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali e IFRS 3 Aggregazioni aziendali. Le modifiche, per le quali non si attendono impatti significativi per la società, riguardano:

- IAS 16 – Componenti di costo: introduce il divieto di detrarre dal costo degli immobili, impianti e macchinari, gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre la società stava predisponendo l'asset per le finalità previste. La società dovrà riconoscere tali proventi delle vendite e i relativi costi nel conto economico;

- IAS 37 – Contratti onerosi: viene precisato che per valutare se un contratto sia oneroso occorre includere nella stima tutti i costi direttamente correlati al contratto e non i soli costi incrementali necessari all'adempimento del contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include i costi incrementali (ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare a seguito della stipula del contratto (ad esempio la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto);

- IFRS 3 – Riferimenti al Conceptual Framework: è stato aggiornato il riferimento alla nuova versione del Conceptual Framework del 2018 ed inserita un'eccezione ai requisiti per la rilevazione delle passività potenziali (contingent liabilities) ai sensi dell'IFRS 3, al fine di evitare modifiche rispetto alle modalità di contabilizzazione preesistenti. Inoltre, viene esplicitato il divieto di rilevare attività potenziali (ovvero quelle attività la cui esistenza sarà confermata solo da eventi futuri incerti) nelle operazioni di aggregazione aziendale (precedentemente questo divieto era riportato esplicitamente solo nelle Basis for Conclusion).

Con il Regolamento in oggetto vengono anche recepiti i consueti miglioramenti annuali - Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2018-2020 - che chiariscono la formulazione o correggono errori, sviste o conflitti tra i requisiti dei principi. Tra tali emendamenti minori vengono apportate modifiche all'IFRS 9 Strumenti Finanziari con alcuni chiarimenti in merito alle commissioni da includere nel test del 10% per la derecognition delle passività finanziarie; in proposito viene specificato che devono essere incluse soltanto le commissioni pagate o incassate tra le parti e non anche le commissioni direttamente attribuibili a parti terze.

Le modifiche in oggetto trovano applicazione a partire dal 1° gennaio 2022.

Non omologati

In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato con l'Amendments allo IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-Current" con l'obiettivo di proporre alcune modifiche di portata limitata allo IAS 1 "Presentazione del bilancio", al fine di chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli correnti o non correnti. La proposta in oggetto chiarisce – senza modificarli – gli attuali requisiti dello IAS 1; i chiarimenti mirano a promuovere la coerenza nell'applicazione dello IAS 1 tra le società per determinare se, nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, i debiti e le altre passività con una data di regolamento incerta debbano essere classificati come correnti (dovuti o potenzialmente da liquidare entro un anno) o non correnti. Con la successiva pubblicazione del 15 luglio 2020 viene differita di un anno la data di entrata in vigore delle modifiche, al 1° gennaio 2023 in luogo del 2022, senza introdurre ulteriori modifiche.

In data 12 febbraio 2021, lo IASB ha emesso Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and Practice Statement, ovvero limitate modifiche allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements" e al documento IFRS Practice Statement 2 "Making Materiality Judgements". Gli emendamenti sono volti ad aiutare le aziende ad identificare la disclosure da divulgare sulle accounting policy, in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e ad altri utenti primari del bilancio. Le modifiche allo IAS 1 richiedono alle società di fornire informazioni sui principi contabili materiali. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che comincino dal 1° gennaio 2023, previa omologazione europea.

Nel corso del mese di febbraio 2021 il Board ha emesso alcune modifiche allo IAS 8 "Principi contabili, Cambiamenti nelle stime contabili ed Errori". Le modifiche sono volte a chiarire come distinguere i cambiamenti nei principi contabili ("accounting policies") dai cambiamenti nelle stime contabili ("accounting estimates"). Questa distinzione è importante perché i cambiamenti nelle stime contabili sono applicati prospetticamente solo a transazioni e ad altri eventi futuri, mentre i cambiamenti nei principi contabili sono generalmente applicati retroattivamente a transazioni e ad altri eventi passati. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che comincino dal 1° gennaio 2023, previa omologazione da parte della Commissione Europea.

In data 7 maggio 2021 l'IFRS ha pubblicato gli emendamenti allo IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction - Amendments to IAS 12", per specificare come le società dovrebbero contabilizzare l'imposta differita su operazioni quali leasing e obblighi di smantellamento. Con le modifiche in oggetto è stato precisato che l'esenzione dalla rilevazione di una passività o un'attività fiscale differita non si applica in caso

di rilevazione iniziale di un'attività o di una passività in una operazione che dà luogo a differenze temporanee deducibili e imponibili uguali (anche se al momento dell'operazione non incide né sull'utile contabile né sul reddito imponibile/perdita fiscale). La fattispecie correlata a quanto sopra è applicabile in relazione alla contabilizzazione delle operazioni di leasing in cui il locatario iscrive inizialmente nello Stato patrimoniale l'attività (right of use) e la corrispondente passività del leasing (lease liability), di norma di pari importo. In funzione della normativa fiscale applicabile, possono sorgere differenze temporanee imponibili e deducibili di uguale entità; come anticipato, l'amendment pubblicato precisa che in tali casi l'esenzione prevista dai paragrafi 15 e 24 dello IAS 12 non si applica e il locatario deve rilevare la passività e l'attività fiscale differita risultante. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2023, con applicazione anticipata consentita, previa omologazione della Commissione Europea.

In data 9 dicembre 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information", che contiene alcune modifiche di portata ristretta ai requisiti di transizione dell'IFRS 17 Contratti assicurativi; non sono invece previste altre modifiche alle disposizioni dell'IFRS 17.

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)	31.12.20	Incrementi / (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.21
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.690	31	-	1.721
Diritti di licenza, concessioni	1.516	-	-	1.516
Altre	63	-	-	63
Valore lordo attività immateriali	3.269	31	-	3.300
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.645)	-	(20)	(1.665)
Diritti di licenza, concessioni	(1.499)	-	(17)	(1.516)
Altre	(63)	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.207)	-	(37)	(3.244)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	45	31	(20)	56
Diritti di licenza, concessioni	17	-	(17)	-
Altre	-	-	-	-
Valore netto attività immateriali	62	31	(37)	56

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)	31.12.20	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.21
Migliorie su fabbricati	136	-	-	136
Impianti e macchinari	155	10	-	165
Altri beni	3.158	2	-	3.160
Valore lordo attività materiali	3.449	12	-	3.461
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(112)	-	(5)	(117)
Altri beni	(1.638)	-	(223)	(1.861)
Fondo amm.to attività materiali	(1.886)	-	(228)	(2.114)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-
Impianti e macchinari	43	10	(5)	48
Altri beni	1.520	2	(223)	1.299
Valore netto attività materiali	1.563	12	(228)	1.347

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) 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)	31.12.20	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.21
Mobili e dotazioni d'ufficio	548	-	-	548
Macchine elettroniche d'ufficio	853	2	-	855
Macchinari e apparecchiature varie	55	-	-	55
Diritto di utilizzo	1.702	-	-	1.702
Valore lordo altri beni	3.158	2	-	3.160
Mobili e dotazioni d'ufficio	(527)	-	(25)	(552)
Macchine elettroniche d'ufficio	(695)	-	(20)	(715)
Macchinari e apparecchiature varie	(34)	-	(2)	(36)
Diritto di utilizzo	(382)	-	(176)	(558)
Fondo amm.to altri beni	(1.638)	-	(223)	(1.861)
Mobili e dotazioni d'ufficio	21	-	(25)	(4)
Macchine elettroniche d'ufficio	158	2	(20)	140
Macchinari e apparecchiature varie	21	-	(2)	19
Diritto di utilizzo	1.320	-	(176)	1.144
Valore netto altri beni	1.520	2	(223)	1.299

5.2 Investimenti immobiliari

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

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

31.12.2021		
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 Brecce	4.150

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

Gli immobili di Padova, 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 2021			31 dicembre 2020		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	7.058	6.164	894	7.702	6.586	1.116
Leasing immobile Padova	5.985	5.235	750	6.585	5.604	981
Totale	13.043	11.399	1.644	14.287	12.190	2.097
Ratei			-			-
Totale debiti		11.399	1.644		12.190	2.097
Passività non correnti		10.575			11.600	
Passività correnti		824			590	
Totale debiti		11.399			12.190	
Entro 1 anno	1.290	824	466	967	590	377
Tra 1 e 5 anni	11.753	10.575	1.178	13.320	11.600	1.720
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	13.043	11.399	1.644	14.287	12.190	2.097

Alla data del 31.12.2021 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 gli uffici del Lingotto (di proprietà della società controllata Lingotto 2000). Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brece e Torino via Amedeo.

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2021 ammontano ad euro 70.533 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.20	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.21
IPI Intermediazione S.r.l.	1.163	1.113	-	598	2.874
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	161	300	-	(56)	405
ISI S.r.l.	10.983	7.000	-	-	17.983
Manzoni 44 Srl	2.029	500	-	(166)	2.363
Agire S.p.A.	8.563	-	-	-	8.563
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233	-	-	-	15.233
Lingotto 2000 S.r.l.	-	5.078	-	-	5.078
Torino Uno S.r.l.	3.121	2.700	-	(218)	5.603
Ghiac S.r.l.	136	2.500	-	(190)	2.446
Progetto 101 S.r.l.	1.987	-	-	(591)	1.396
Progetto 1002 S.r.l.	91	8.400	-	(15)	8.476
Progetto 21	-	100	-	-	100
Archivio S.r.l.	50	30	-	(67)	13
Agricoltura & Turismo S.r.l.	38	-	(38)	-	-
Totale partecipazioni in società controllate	43.555	27.721	(38)	(705)	70.533

Nel corso dell'esercizio, al fine di dotare le società partecipate di un capitale sociale congruo alle operazioni in corso e pianificate per il prossimo futuro, IPI S.p.A. ha completato le seguenti operazioni sul capitale delle società partecipate:

- Cantier S.r.l. aumento di capitale di 300 mila euro portando il capitale sociale a 500 mila euro;
- Lingotto 2000 S.p.A. aumento di capitale di 57 mila euro portando il capitale sociale da 500 mila euro a 557 mila euro. L'aumento di capitale è stato completato dal versamento di ulteriori 5,0 milioni di euro a titolo di riserva sovrapprezzo azioni. Per effetto di questa operazione IPI ha acquisito una quota di partecipazione diretta in Lingotto 2000 S.p.A. pari al 10,23% e quella di ISI è scesa al 89,77%;
- Ghiac S.r.l. aumento di capitale di 1,9 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 2,0 milioni di euro;
- Progetto 101 S.r.l. aumento di capitale di 1,4 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 1,5 milioni di euro;
- Progetto 1002 S.r.l. aumento di capitale di 8,0 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 8,1 milioni di euro.

Sempre nel corso dell'esercizio sono stati effettuati interventi sul capitale delle controllate IPI Intermediazione S.r.l., ISI S.r.l., Manzoni 44, Torino Uno S.r.l. e Archivio S.r.l. per la copertura delle perdite.

Infine, è stata ceduta la partecipazione in Agricoltura e Turismo per un controvalore di 100 mila euro.

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	Risultato d'esercizio	Quota di possess	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenz
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	2.874	598	100,00%	2.874	2.874	-
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.	Torino	500	405	(56)	100,00%	405	405	-
ISI S.r.l.	Torino	410	7.089	(753)	97,56%	17.983	6.916	(11.067)
Manzoni 44 Srl	Torino	2.000	2.363	(165)	100,00%	2.363	2.363	-
Agire S.p.A.	Torino	10.896	8.086	119	85,59%	8.563	6.921	(1.642)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	35.676	158	100,00%	15.233	35.676	20.443
Lingotto 2000 S.r.l.	Torino	557	45.719	3.799	10,23%	5.078	4.677	(401)
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	5.603	(218)	100,00%	5.603	5.603	-
Ghiac S.r.l.	Torino	2.000	2.446	(191)	100,00%	2.446	2.446	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	1.500	1.396	(210)	100,00%	1.396	1.396	-
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	8.100	8.476	165	100,00%	8.476	8.476	-
Progetto 21 S.r.l.	Torino	100	100	-	100,00%	100	100	-
Archivio S.r.l.	Torino	50	13	(39)	100,00%	13	13	-
Totale		50.922	120.246	3.207		70.533	77.866	7.333

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% AgireEngineering 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)	Incrementi /		Svalutazioni	31.12.21
	31.12.20	Decrementi		
AlphaCredit S.p.a.	219	228	-	447
Totale partecipazioni in imprese collegate	219	228	-	447
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	810
Valsabbina	-	1	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	4.810	1	-	4.811
Totale partecipazioni	5.029	229	-	5.258

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Credito verso parti correlate	23.959	44.928	(20.969)
Totale crediti finanziari non correnti	23.959	44.928	(20.969)

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	31.12.21
Lingotto 2000 S.p.A.	32.000	-	(16.000)	16.000
ISI .S.R.L.	12.800	-	(5.000)	7.800
Totale finanziamenti verso controllate	44.800	-	(21.000)	23.800
AlphaCredit S.p.a.	128	200	(169)	159
Totale finanziamenti verso correlate	44.928	200	(21.169)	23.959

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. entrambi in scadenza al 31 dicembre 2025.

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.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi cauzionali	71	76 -	5
Totale crediti vari non correnti	71	76	(5)

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Attività per imposte anticipate	9.843	10.263	(420)
Totale Attività per imposte anticipate	9.843	10.263	(420)

Le attività per imposte anticipate sono conteggiate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili ed è anche conteggiato l'effetto fiscale in relazione alle plusvalenze rateizzate generate dalle vendite di immobili della controllata Lingotto 2000 che aderisce, come tutte le altre controllate, al consolidato fiscale. La diminuzione è speculare alla quota del fondo imposte differite rilasciata da Lingotto 2000.

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.156	1.454	(298)
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
Totale terzi	483	781	(298)
Crediti commerciali controllate	692	495	197
Totale correlate	692	495	197
Totale crediti commerciali	1.175	1.276	(101)

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)	31.12.21	31.12.20
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 2021 e al 31 dicembre 2020 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Totale crediti a scadere	4	98	(94)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	40	41	(1)
Scaduti da 30 a 60 giorni	4	2	2
Scaduti da 60 a 90 giorni	1	197	(196)
Scaduti da 90 a 120 giorni	5		5
Scaduti da oltre 120 giorni	1.102	1.116	(14)
Totale crediti scaduti	1.152	1.356	(204)
Totale crediti commerciali verso terzi	1.156	1.454	(298)

Non è stato stanziato nessun ulteriore importo al fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2021.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Crediti tributari	1.516	1.416	100
Crediti vari verso controllate	4.053	1.798	2.255
Credito per transazione Gruppo Risanamento	-	-	-
Crediti vari terzi	22	23	(1)
Ratei e risconti attivi	69	69	-
Totale crediti vari ed altre attività correnti	5.660	3.306	2.354

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
IVA	4	4	-
Credito IRES	202	96	106
Credito IRAP	9	9	-
Credito d' imposta su TFR	6	7	(1)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Ritenute acconto e altri crediti tributari e previdenziali	50	55	(5)
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	1.037	1.037	-
Totale crediti tributari	1.516	1.416	100

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
Ipi Intermediazione S.r.l.	196	-	196
Agire S.p.A.	259	9	250
Lingotto 2000 S.p.A.	3.001	1.441	1.560
Agire Engineering S.r.l.	38	84	(46)
Agire Condominium S.r.l.	34	4	30
Totale crediti da consolidato fiscale	3.528	1.538	1.990
Crediti da IVA di gruppo:			
Agire S.p.A.	389	135	254
Agire Engineering Srl	28	77	(49)
IPI Intermediazione S.r.l.	68	46	22
Progetto 101 S.r.l.	19	1	18
Cantier S.r.l.	18	1	17
Mhazoni 44 S.r.l.	1	1	-
Ghiac S.r.l.	2	1	1
Totale crediti da IVA di Gruppo	525	262	263
Totale crediti vari correnti verso controllate	4.053	1.800	2.253

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2020 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Novare	-	336	(336)
Enel	211		211
GVS	84		84
Intesa Sanpaolo	228		228
Unipol Sai	74		74
BTP 01.08.31 0,6 PC	583		583
BTP 01.12.26 1,25 PC	376		376
Totale titoli diversi dalle partecipazioni	1.556	336	1.220

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Interessi verso controllate	408	575	(167)
C/C di corrispondenza verso controllate	11.847	22.701	(10.854)
Altri crediti finanziari	146	-	146
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	424	460	(36)
Totale crediti finanziari correnti	12.825	23.736	(10.911)

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

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	-	203	(203)
C/C corrispondenza IPI intermediazione S.r.l.	-	148	(148)
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	258	552	(294)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	1.641	1.620	21
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	6.315	9.896	(3.581)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	-	4.910	(4.910)
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	2.560	4.568	(2.008)
C/C corrispondenza Progetto 1002 S.r.l.	245	-	245
C/C corrispondenza Epf Agency S.r.l.	-	-	-
C/C corrispondenza Agire Condominium S.r.l.	246	223	23
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	582	581	1
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	11.847	22.701	(11.123)

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Interessi Epf Agency S.r.l.	-	5	(5)
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	48	88	(40)
Interessi ISI S.r.l.	203	334	(131)
Interessi Ghiac S.r.l.	134	123	11
Interessi Agire Condominium S.r.l.	7	3	4
Interessi Archivio S.r.l.	16	14	2
Interessi Agricoltura & Turismo S.r.l.	-	8	(8)
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso con	408	575	(167)
Interessi ISI S.r.l.	126	135	(9)
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	298	325	(27)
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	424	460	(36)

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi bancari e postali	2.304	5.902	(3.598)
Denaro e valori in cassa	2	1	1
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	2.306	5.903	(3.597)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	100	283	(183)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	100	283	(183)

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 7.883 migliaia accoglie 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 utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	15.192.706	B	15.192.706	-	-
Riserva straordinaria	(3.985.592)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(7.882.800)	-	-	-	-
Riserve di rivalutazione	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(25.244.734)	-	-	-	-
Totali	59.932.219		15.192.706	-	-
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)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	52.349	-	(7.480)	(1.975)	42.894
Strumenti derivati	11.954	-	(3.866)	-	8.088
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	5.541	-	(1)	-	5.540
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	2.979	-	(263)	(2.716)	-
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	6.778	52	-	-	6.830
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	-	9.338	-	(314)	9.024
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	-	832	-	(197)	635
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	1.055	-	-	(110)	945
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	6.540	180	-	(2.520)	4.200
Totale debiti finanziari non correnti	87.196	10.402	(11.610)	(7.832)	78.156

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 44,9 milioni inclusa la quota corrente, è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà, facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

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).

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 31.12.2021 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo di 8.088 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 2021 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti due nuovi finanziamenti per complessivi 11 milioni di euro.

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)	31.12.20	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	6.273	(109)	(438)	5.726
Finanziamento (leasing) immobile Padova	5.327	(92)	(386)	4.849
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	11.600	(201)	(824)	10.575

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:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
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	14,63%	6,23%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno
Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita (2)	2,20% annuo	2,30% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2020)	0,38%	0,54%
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 31.12.2021 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 europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2021, 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

(3) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2021, 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)	31.12.20	Utilizzi	31.12.21	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.141	(46)	12.095	12.095	-
Totale altri fondi rischi	12.141	(46)	12.095	12.095	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.141	(46)	12.095	12.095	-

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

Il “fondo rischi per accertamenti fiscali” di 12.095 migliaia di euro si riferisce:

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale 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;

La variazione rispetto all'esercizio precedente è imputabile al pagamento avvenuto nel corso dell'esercizio dell'importo di euro 46 migliaia di euro imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti in relazione alle richieste del Comune di Pavia, in merito ad una variazione della rendita per il calcolo Ici/Imu.

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

19. Debiti vari e altre passività non correnti

La variazione della voce è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi cauzionali	32	32	-
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	140	140	-
Altri debiti	900	1.622	(722)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	1.072	1.794	(722)

La voce "Altri Debiti" recepisce la quota non corrente relativa alla valorizzazione dell'eventuale esercizio delle opzioni Put accordate ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire per euro 800 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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	15.114	11.345	3.769
Interessi vs controllate	83	136	(53)
Debiti finanziari verso banche	8.489	8.487	2
Interessi bancari da liquidare	434	1.969	(1.535)
Totale debiti finanziari correnti	24.120	21.937	2.183

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

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.184	-	2.184
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	4.290	-	4.290
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l.	595	6.424	(5.829)
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	2.802	522	2.280
C/C corrispondenza Cantier S.r.l. (ex EPF Agency S.r)	215	162	53
C/C corrispondenza Arcoengineering Srl	927	296	631
C/C corrispondenza Progetto 101 Srl	4.101	3.825	276
C/C corrispondenza Agricoltura e Turismo S.r.l.	-	27	(27)
C/C corrispondenza Progetto 1002 Srl	-	89	(89)
Totale debiti finanziari correnti verso controllat	15.114	11.345	3.769

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

Di seguito vengono dettagliate le quote correnti dei debiti finanziari verso banche:

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.460	-	(1.460)	1.975	1.975
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	-	-	-	2.716	2.716
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	648	9	-	-	657
C.r. Savigliano (scad. 30/06/2030)	51	-	(51)	110	110
Banca Alpi Marittime (scad 01/01/2026)	-	-	-	197	197
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	-	-	-	314	314
Prestito obbligazionario 7% - (2014 - 2021)	5.495	-	(5.495)	-	-
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	833	-	(833)	2.520	2.520
Totale debiti finanziari banche	8.487	9	(7.839)	7.832	8.489

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

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)	31.12.20	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	313	(313)	438	438
Finanziamento (leasing) immobile Padova	277	(277)	386	386
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	590	(590)	824	824

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 2021 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.184	1.196	(12)
Totale debiti comm.li terzi	1.184	1.196	(12)
Debiti commerciali controllate	166	18	148
Debiti commerciali collegate	92	243	(151)
Totale debiti comm.li correlate	258	261	(3)
Totale debiti comm.li	1.442	1.457	(15)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Agire S.p.A.	109	-	109
AgireEngineering S.r.l.	-	3	(3)
IPI Intermediazione S.r.l.	57	-	57
Lingotto Hotels S.r.l.	-	15	(15)
Totale debiti commerciali verso controllate	166	18	148
Mi.mo.se S.p.A.	-	1	(1)
Studio Segre	92	242	(150)
Totale debiti comm.li correlate	258	261	(3)

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Debiti tributari	445	521	(76)
Debiti vari verso controllate	348	122	226
Debiti vs istituti di previdenza sociale	84	82	2
Debiti diversi	1.967	360	1.607
Ratei e risconti passivi	52	95	(43)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	2.896	1.180	1.716

La voce “debiti tributari” pari a euro 445 migliaia al 31 dicembre 2021 è riferita per 89 migliaia all’Imu, per 75 migliaia per ritenute alla fonte, per 73 migliaia a un debito Ires 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 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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Intermediazione S.r.l.	180	-	180
Lingotto Hotels S.r.l.		-	-
Lingotto 2000 S.p.A.		-	-
Agire S.p.A.	31	31	-
Totale debiti da consolidato fiscale	211	31	180
Debiti da IVA di Gruppo:			
Progetto 1002 S.r.l.	35	-	35
Agire Condominium S.r.l.	5		
Lingotto 2000 S.p.A.	60	17	43
ISI S.r.l.	14	6	8
Torino Uno S.r.l.	1	2	(1)
Lingotto Hotels S.r.l.	22	66	(44)
Totale debiti da IVA di Gruppo	137	91	41
Totale debiti vari correnti verso controllate	348	122	221

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Debiti verso personale dipendente	139	120	19
Debiti verso azionisti	37	37	-
Debito verso SACE	319	-	319
Caparre incassate	288	-	288
Put options	897	-	897
IVA	176	96	80
Altri	111	107	4
Totale debiti diversi	1.967	360	1.607

I “debiti verso personale dipendente” al 31 dicembre 2021 sono pari a euro 139 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

La voce “Debiti diversi” accoglie la quota corrente relativa alla valorizzazione dell’eventuale esercizio delle opzioni Put accordate ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire per euro 897 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. L’incremento dell’esercizio è riconducibile alla riclassifica da non corrente a corrente della quota che potrebbe essere esercitata entro l’esercizio 2022.

24. 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 2021 e al 31 dicembre 2020.

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 2021	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività Passività finanziarie e 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			
(migliaia di euro)									
ATTIVITA'									
Titoli	1.556						1.556		
Crediti finanziari		39.670			15.711	23.959			
Crediti commerciali		1.175			1.175				
Altri crediti (*)		4.146			4.075	71			
Disponibilità liquide		2.306			2.306				
Totale attività finanziarie	1.556	47.297	0	0	23.267	24.030	1.556	0	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			106.732	8.088	25.242	89.578		8.088	
Debiti commerciali			1.442		1.442				
Passività per aggregazioni aziendali	1.697								1.697
Altri debiti (*)			755		755				
Totale passività finanziarie	1.697	0	108.929	8.088	27.439	89.578	0	8.088	1.697

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

31 dicembre 2020	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività Passività finanziarie e 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			
(migliaia di euro)									
ATTIVITA'									
Crediti finanziari	336						336		
Crediti commerciali		68.664			23.736	44.928			
Altri crediti (*)		1.276			2.741				
Altri crediti (*)		1.897			1.821	76			
Disponibilità liquide		5.903			1.042				
Totale attività finanziarie	336	77.740	0	0	29.340	45.004	336	0	0
PASSIVITA'									
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				
Totale passività finanziarie	1.421	0	87.514	11.954	13.310	87.196	0	11.954	1.421

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

25. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Canoni di locazione	1.312	1.636	(324)
Recupero spese	97	123	(26)
Totale ricavi	1.409	1.759	(350)

26. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Altri proventi	489	268	221
Altri proventi infragruppo	787	603	184
Totale altri proventi	1.276	871	405

Si segnala che nel bilancio che chiude al 31 dicembre 2021, al fine di dare una migliore rappresentazione degli eventi di gestione nel conto economico complessivo, si è deciso di riclassificare l'effetto dell'adeguamento al fair value degli investimenti immobiliare nella voce "Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti". Al fine di assicurare la comparabilità con il bilancio dell'esercizio precedente anche il corrispondente importo relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato riclassificato nel presente bilancio.

27. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Spese societarie	611	501	110
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	94	52	42
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	673	485	188
Utenze e altre spese	202	254	(52)
Manutenzioni	184	115	69
Spese condominiali	38	24	14
Altre consulenze e prestazioni	17	60	(43)
Assicurazioni	90	188	(98)
Pubblicità e promozione	45	234	(189)
Materie di consumo	16	26	(10)
Prestazioni sistemistiche	113	149	(36)
Commissioni bancarie	213	45	168
Totale acquisti e servizi esterni	2.295	2.133	162

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	277	201	76
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	31	31	-
Compensi alla società di revisione	45	45	-
Altre spese societarie	258	224	34
Totale spese societarie	611	501	110

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

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Agire S.p.A.	188	169	19
AgireEngineering S.r.l.	12	3	9
Lingotto 2000 S.p.A.	229	35	
IPI Intermediazione S.r.l.	48	26	22
Lingotto Hotels S.r.l.	84	40	44
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	561	273	94
Studio Segre	82	246	(164)
Alphacredit S.r.l.	-	3	(3)
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	643	522	121

28. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Stipendi	1.279	1.308	(29)
Oneri Sociali	329	374	(45)
Quota TFR e altri fondi del personale	76	76	-
Altri costi del personale	4	6	(2)
Totale costi del personale	1.688	1.764	(76)

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

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 16,5 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2021	2020	Differenza
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	13,3	12,9	0,4
Totale	17,3	16,9	0,4

29. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
IMU	402	433	(31)
Imposte di registro	16	67	(51)
Altre imposte indirette	13	13	-
Imposte indirette	431	513	(82)
Oneri diversi di gestione	109	137	(28)
Totale costi operativi	540	650	(110)

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)	2021	2020	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	37	31	6
Ammortamenti attività materiali di proprietà	52	49	3
Ammortamento rent of use IFRS16	176	169	7
Totale ammortamenti	265	249	16

31. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Ripristini / (svalutazioni) di partecipazioni	(705)	(2.700)	1.995
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(83)	(864)	781
Totale ripristini / svalutazione di valore di attività non correnti	(788)	(3.564)	2.776

Come già commentato alla nota 25 delle presenti note esplicative, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato classificato nella presente voce l'"Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari" (e riclassificato coerentemente il dato comparativo).

Si riporta nella tabella successiva il dettaglio dei ripristini e svalutazioni di partecipazioni.

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	598	(935)	1.533
Cantier S.r.l. (ex Epf S.r.l.)	(56)	(19)	(37)
Manzoni 44 S.r.l.	(166)	(304)	138
Torino Uno S.r.l.	(218)	(1.145)	927
Archivio S.r.l.	(67)	-	(67)
Ghiac S.r.l.	(191)	(292)	101
Progetto 101 S.r.l.	(591)	-	(591)
Progetto 1002 S.r.l.	(14)	-	(14)
Agricoltura e Turismo S.r.l.	-	(5)	5
Ripristini/Svalutazioni di partecipazioni	(705)	(2.700)	1.996

32. Proventi e oneri finanziari

32.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	424	867	(443)
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	408	575	(167)
Interessi banche	9	25	(16)
Interessi terzi	11	-	11
Negoziazione titoli	157	49	108
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	2.070	-	2.070
Totale proventi finanziari	3.079	1.516	1.563

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)	2021	2020	Differenza
ISI S.r.l.	126	136	(10)
Lingotto 2000 S.p.A.	298	732	(434)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	424	868	(444)
ISI S.r.l.	203	334	(131)
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	-	5	(5)
Manzoni 44 S.r.l.	48	88	(40)
Archivio S.r.l.	16	13	3
Agire Condominium S.r.l.	7	3	4
Ghiac S.r.l.	134	123	11
Agricoltura & Turismo S.r.l.	-	8	(8)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	408	574	(166)

32.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	122	175	(53)
Interessi leasing finanziari	241	327	(86)
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.496	1.838	(342)
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	539	912	(373)
Interessi su finanziamenti bancari	1.162	1.311	(149)
Altri	83	43	40
Totale oneri finanziari	3.643	4.606	(963)

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	6	9	(3)
Lingotto Hotels S.r.l.	31	2	29
Agire S.r.l.	26	22	4
Arcoengineering S.r.l.	10	7	3
Lingotto 2000 S.p.A.	9	93	(84)
Cantier S.r.l. (ex EFP S.r.l.)	1		1
Torino Uno S.r.l.	5	5	-
Progetto 101 S.r.l.	34	36	(2)
Progetto 1002 S.r.l.	-	1	(1)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza conti	122	175	(53)

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)	2021	2020	Differenza
IRES	1.954	1.537	417
IRAP	-	-	-
Totale imposte correnti	1.954	1.537	417
Imposte relative ad esercizi precedenti	-	(127)	127
Imposte attive e differite sul reddito	(420)	(1.121)	701
Totale imposte sul reddito del periodo	1.534	289	1.245

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**

		31.12.2021	31.12.2020
Garanzie personali		132.961	133.351
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		131.094	131.484
<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>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>Agireengineering per Monte Paschi</i>	300		
Garanzie reali		66.597	97.036
Pegni		4.000	21.264
- <i>IPI quote CAIRE per fin. Intesa Sanpaolo</i>	4.000		
Ipoteche		62.597	75.772
- <i>Ipi Prog.101 fin. CR Savigliano</i>	2.260		
- <i>IPI Banca Intesa</i>	18.000		
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937		
- <i>IPI – Obbligazionisti</i>	8.400		

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	altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm. li e vari	Debiti Comm. li e Vari	Finanzia ri e liquidità	Debiti Finanzia ri
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Intermediazione S.r.l.	2021	190	(48)	-	(6)	136	(57)	-	(2.184)
	2020	122	(26)	-	(9)	158	-	148	(9)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2021	24	(84)	-	(31)	24	-	-	(4.290)
	2020	21	(40)	-	(2)	20	(82)	4.910	(6.380)
IPI S.p.A./AGIRE S.p.A.	2021	272	(188)	-	(25)	227	(109)	258	-
	2020	187	(169)	-	(22)	282	(31)	552	(30)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2021	42	-	329	-	37	-	14.240	-
	2020	24	-	470	-	24	(6)	23.164	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2021	150	(229)	298	(9)	150	-	16.298	(595)
	2020	144	(35)	732	(93)	1.586	(17)	32.529	(93)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2021	12	-	48	-	13	-	1.689	-
	2020	12	-	88	-	12	-	1.708	-
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2021	9	-	-	(5)	9	-	-	(2.802)
	2020	9	-	-	(5)	9	(2)	-	(527)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2021	25	-	134	-	2	-	2.694	-
	2020	5	-	123	-	6	-	4.691	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2021	25	-	2.000	(34)	15	-	-	(4.101)
	2020	11	-	-	(36)	12	-	-	(3.861)
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2021	24	-	-	(1)	-	-	245	-
	2020	-	-	-	(1)	-	-	-	(90)
IPI S.p.A./Cantier S.r.l.	2021	7	-	-	-	-	-	-	(215)
	2020	8	-	5	-	8	-	5	(163)
IPI S.p.A./Agire Engineering S.r.l. Grupp	2021	8	(12)	-	(10)	-	-	38	(927)
	2020	7	(3)	-	(7)	169	(3)	-	(302)
IPI S.p.A./Archivio S.r.l.	2021	-	-	16	-	14	-	598	-
	2020	-	-	13	-	-	-	595	-
IPI S.p.A./Agire condominium S.r.l.	2021	-	-	7	-	-	-	253	-
	2020	-	-	3	-	4	-	226	-
TOTALE CONTROLLATE	2021	788	(561)	2.832	(121)	627	(166)	36.313	(15.114)
	2020	550	(273)	1.434	(175)	2.290	(141)	68.528	(11.455)
IPI S.p.A./MI.MO.SE S.p.A.	2021	-	-	-	-	-	-	-	-
	2020	-	-	-	-	-	(1)	-	-
IPI S.p.A./Studio Segre	2021	-	(82)	-	-	-	(92)	-	-
	2020	-	(246)	-	-	-	(241)	-	-
Directa S.I.M.p.A.	2021	-	-	-	-	-	-	100	-
	2020	-	-	-	-	-	-	283	-
IPI S.p.A./Alphacredit S.p.A. (già Imutuip	2021	26	-	-	-	28	-	159	-
	2020	16	(3)	-	-	4	-	128	-
IPI S.p.A./CAI-RE S.r.l..	2021	-	-	-	-	37	-	-	-
	2020	37	-	-	-	37	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2021	26	(82)	-	-	65	(92)	259	-
	2020	53	(249)	-	-	41	(242)	411	-
TOTALE CORRELATE	2021	814	(643)	2.832	(121)	692	(258)	36.572	(15.114)
	2020	603	(522)	1.434	(175)	2.331	(383)	68.939	(11.455)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2021 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 2021 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. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covid-19 ed ora della guerra in Ucraina;
- 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 il prestito obbligazionario che è a tasso fisso pari 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.

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 2021 è in essere un collar sul residuo mutuo di 44,9 milioni di euro della società IPI S.p.A.con un “cap” del 2,5%, e un floor del 1,94%.

Nell'esercizio 2021 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente sono diminuiti del 21%, 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 della Società, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 199.558 migliaia di euro (compresi 66.597 migliaia di euro di garanzie reali e 132.961 personali) 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.

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.

Posizione Finanziaria

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

(importi in migliaia di euro)		31.12.2021	31.12.2020
A.	Cassa	2	1
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	2.304	5.902
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	100	283
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.556	336
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	3.862	6.239
E.	Crediti finanziari correnti	12.825	23.736
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	12.825	23.736
F.	Debiti bancari correnti	-	-
G.	Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(6.403)	(4.128)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(18.840)	(18.698)
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	(15.197)	(11.482)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(25.243)	(22.826)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(8.556)	7.149
K.	Debiti bancari non correnti	(65.868)	(68.702)
L.	Crediti finanziari non correnti	23.959	44.928
	- di cui <i>v/parti correlate</i>	23.959	44.928
M.	Altri debiti non correnti	(23.710)	(31.115)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(65.619)	(54.889)
O.	Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(74.175)	(47.740)

38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative.

39. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2021 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 per il quale si richiama la decisione della Corte di Cassazione favorevole a IPI in merito a l'accertamento fiscale del 2009 per operazioni effettuate nel 2005-2006 ritenute elusive (della quale si è data notizia nel paragrafo relativo al contenzioso tributario), per il quale è iscritto a bilancio ed è stato mantenuto un fondo rischi di circa 14 milioni di euro.

A fronte di una emergenza sanitaria che è stata gestita ed i cui effetti negativi si stanno assorbendo, l'invasione della Russia in Ucraina e la guerra in corso, ci pone di fronte a scenari del tutto nuovi ed il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizionerà l'andamento del 2022 e molto probabilmente non solo.

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 e di quanto rappresentato nel presente bilancio.

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 2020.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	36.364	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	177.270	
D) RATEI E RISCONTI	104	
TOTALE ATTIVO	213.738	
A) PATRIMONIO NETTO		86.184
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		3.338
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		123.946
E) RATEI E RISCONTI		270
TOTALE PASSIVO		213.738

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		962
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	3.112	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		7.282
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	2.574	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		626
UTILE DELL'ESERCIZIO		3.184

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2021 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 1.922.159,36;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 1.922.159,36

Torino, 14 marzo 2022

Il Consiglio di Amministrazione



**A CHI SCHEDE UNO
IL PROPRIO
UFFICIO**



IPI S.p.A.
BILANCIO CONSOLIDATO
Al 31 dicembre 2021

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2021, 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

ATTIVITA'			31.12.2021	31.12.2020
(importi espressi in migliaia di euro)		Note		
Attività non correnti				
Attività immateriali				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita			188	312
Totale attività immateriali	4		7.434	7.558
Attività materiali				
- Immobili, impianti e macchinari		5	57.671	57.121
Totale attività materiali			57.671	57.121
Investimenti immobiliari				
- Immobili di proprietà		5	179.483	198.925
- Beni in locazione finanziaria			22.700	22.100
Totale investimenti immobiliari			202.183	221.025
Altre attività non correnti				
Partecipazioni			5.264	9.535
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		6	447	4.719
- Partecipazioni in altre imprese		6	4.817	4.816
Crediti vari e altre attività non correnti		7	104	99
Totale altre attività non correnti			5.368	9.634
Attività per imposte anticipate		17	3.353	626
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)			276.009	295.964
Attività correnti				
Rimanenze di magazzino		8	14.887	10.377
Attività classificate come detenute per la vendita			0	0
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			28.745	20.657
- Crediti per lavori su commessa			0	0
- Crediti commerciali		9	20.545	14.135
<i>Di cui v/parti correlate</i>			84	68
- Crediti vari e altre attività correnti		10	8.200	6.522
<i>Di cui v/parti correlate</i>				
Titoli diversi dalle partecipazioni		11	1.556	336
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti		12	390	403
<i>Di cui v/parti correlate</i>			259	411
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti		13	20.086	18.721
<i>Di cui v/parti correlate</i>			100	283
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)			65.664	50.494
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)			0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)			341.673	346.458

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO

(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETTO	14		
Quota di pertinenza della Capogruppo		104.423	102.996
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		28.819	42.371
- Riserva di copertura flussi di cassa		(3.232)	(8.885)
- Utili (perdite) del periodo		(3.242)	(12.568)
quota di pertinenza dei terzi		1.390	1.370
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		105.813	104.365
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		159.930	183.977
- Debiti finanziari	15	132.036	154.408
- Passività per locazioni finanziarie	15	10.575	11.600
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	17.319	17.969
TFR e altri fondi relativi al personale	16	3.858	4.113
Fondi per rischi ed oneri futuri	17	14.197	14.497
Debiti vari e altre passività non correnti	18	663	693
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		178.648	203.280
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		29.215	16.855
- Debiti finanziari	15	26.243	14.117
- Passività per locazioni finanziarie	15	824	590
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	15	2.148	2.148
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		27.997	21.958
- Debiti commerciali	19	18.623	13.335
<i>Di cui v/parti correlate</i>		982	291
- Debiti vari e altre passività correnti	20	9.374	8.623
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		57.212	38.813
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		235.860	242.093
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		341.673	346.458

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
Ricavi	22	53.480	42.484
<i>Di cui v/parti correlate</i>		213	100
Altri proventi	23	3.332	2.062
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Totale ricavi e proventi operativi		56.812	44.546
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	24	(42.269)	(26.579)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.907)	(3.108)
Costi del personale	25	(13.307)	(13.043)
Altri costi operativi	26	(2.074)	(2.178)
Accantonamento fondi	27	(178)	(938)
Rilascio fondi	28	370	50
Variazione delle rimanenze	29	5.172	(5.011)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		4.526	(3.153)
Ammortamenti	30	(1.131)	(1.064)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	31	(2.511)	(1.423)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	0
RISULTATO OPERATIVO		884	(5.640)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32	303	90
Oneri finanziari	32	(6.731)	(7.487)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.544)	(13.037)
Imposte sul reddito del periodo	33	2.345	394
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(3.199)	(12.643)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(3.199)	(12.643)
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili	34	0	12.855
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	34	(256)	142
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	34	1.458	1.996
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	3.441	(4.030)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		4.643	10.963
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		1.444	(1.680)
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		(3.242)	(12.567)
Partecipazioni di terzi		43	(76)
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(3.199)	(12.643)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		1.401	(1.604)
Partecipazioni di terzi		43	(76)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		1.444	(1.680)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
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
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(12.567)	-	12.567	-	-	(76)	76	-
Altri movimenti	-	-	30	-	-	-	-	30	(25)	-	5
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(3.242)	-	(3.242)	-	43	(3.199)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	(220)	-	(36)	-	4.899	4.643	-	-	4.643
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	(220)	-	(36)	(3.242)	4.899	1.401	-	43	1.444
Saldo al 31 dicembre 2021	82.078	15.193	24.340	(5.120)	(982)	(3.242)	(7.841)	104.426	1.345	43	105.813

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		18.721	24.935
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(3.199)	(12.643)
Oneri finanziari di conto economico		6.731	7.487
Proventi finanziari di conto economico		(303)	(90)
Ammortamenti		1.131	1.064
Rilascio fondi, accantonamento fondi		700	888
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		-	(12.855)
Imposte sul reddito		(2.345)	(394)
Oneri finanziari pagati		(4.666)	(3.543)
Proventi finanziari incassati		303	-
Imposte pagate		(195)	(117)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(955)	(571)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(8.353)	(249)
- Rimanenze nette		(4.510)	2.587
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		8.163	(2.858)
- Fondo imposte ed altri fondi		(300)	(337)
Totale		(7.798)	(21.631)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Titoli e Partecipazioni		(1.448)	(4.224)
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		(1.557)	-
Disinvestimenti in:			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	2.369
- Investimenti immobiliari		18.842	-
Totale		15.837	(1.855)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		13	41
Variazione debiti finanziari		-	10.068
Assunzione nuovi finanziamenti		19.602	31.650
Rimborso dei finanziamenti		(24.848)	(22.767)
Pagamenti per leasing		(1.441)	(1.720)
Totale		(6.674)	17.272
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		1.365	(6.214)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		20.086	18.721

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 31.12.2021 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 marzo 2022.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 80.673.567 azioni IPI S.p.A. pari al 98,289% 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 2021. 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 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 2020. 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, incluse nel perimetro di consolidamento integrale, alla data del 31 dicembre 2021 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Intermediazione S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100,00%	0,00%
Cantier S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	500	100,00%	0,00%
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	100,00%	0,00%
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100,00%	0,00%
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	557	10,23%	89,77%
Agire Engineering S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.100	0,00%	85,59%
Torino Uno S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	5.273	100,00%	0,00%
Ghiac S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	100,00%	0,00%
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.500	100,00%	0,00%
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	8.100	100,00%	0,00%
Progetto 21 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
Agire Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50	0,00%	85,59%
Archivio S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100,00%	0,00%

Rispetto all'esercizio precedente si segnala che è stata ceduta la partecipazione in Agricoltura & Turismo S.r.l. , la società EPF Agency S.r.l. ha modificato la propria denominazione sociale in Cantier S.r.l., Agire Engineering S.r.l. ha modificato la propria denominazione sociale in Agire Engineering S.r.l. e infine è stata costituita la società Progetto 21 S.r.l. con un capitale sociale di 100 mila euro.

Nel corso dell'esercizio, al fine di dotare le società partecipate di un capitale sociale congruo alle operazioni in corso e pianificate per il prossimo futuro, IPI S.p.A. ha completato le seguenti operazioni sul capitale delle società partecipate:

- Cantier S.r.l. aumento di capitale di 300 mila euro portando il capitale sociale a 500 mila euro;
- Lingotto 2000 S.p.A. aumento di capitale di 57 mila euro portando il capitale sociale da 500 mila euro a 557 mila euro. L'aumento di capitale è stato completato dal versamento di ulteriori 5,0 milioni di euro a titolo di riserva sovrapprezzo azioni. Per effetto di questa operazione IPI ha acquisito una quota di partecipazione diretta in Lingotto 2000 S.p.A. pari al 10,23% e quella di ISI è scesa al 89,77%;
- Ghiac S.r.l. aumento di capitale di 1,9 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 2,0 milioni di euro;
- Progetto 101 S.r.l. aumento di capitale di 1,4 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 1,5 milioni di euro;
- Progetto 1002 S.r.l. aumento di capitale di 8,0 milioni di euro portando il capitale sociale da 100 mila euro a 8,1 milioni di euro.

Agire S.p.A. ha inoltre aumentato il capitale della propria controllata Agire Engineering s.r.l. di 1,0 milioni di euro portando il capitale sociale da 71 mila euro a 1,1 milioni di euro.

Le altre partecipazioni, Leopoldine S.p.a., AlphaCredit S.p.A. e Consorzi Agrari d'Italia real Estate s.r.l. sono valutate al costo.

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

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 sfitto), 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, 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 (inferiore a 5 mila euro) e ai leasing a breve termine (durata inferiore a 12 mesi), 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 riportare 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 ad 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 2021

Dal 1° gennaio 2021 sono divenuti applicabili, i principi, interpretazioni e modifiche ai principi esistenti esposti nel seguito in relazione ai quali non si segnalano effetti significativi sul Bilancio consolidato.

Il Regolamento n. 25/2021 del 13 gennaio 2021 sono state recepite le modifiche “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - fase 2 Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16”, pubblicate dallo IASB in data 27 agosto 2020, in merito alla fase due del progetto dello IASB sulla revisione dei tassi. La tematica è relativa agli sviluppi connessi alla revisione o sostituzione di alcuni indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse in varie giurisdizioni, come il LIBOR e, in ambito europeo, l'EONIA, sulla base delle indicazioni del G20 e del Financial Stability Board. Le principali modifiche introdotte riguardano la rappresentazione contabile delle modifiche dei contratti in essere e le coperture contabili.

Risulta applicabile dal 2021 anche il Regolamento n. 1421/2021 del 30 agosto 2021 relativo alle “Concessioni sui canoni connesse al COVID-19 dopo il 30 giugno 2021” che recepisce le modifiche pubblicate dallo IASB il 31 marzo 2021 con cui viene esteso di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento all'IFRS 16 Leasing, emesso a maggio del 2020, che agevola i locatari nella contabilizzazione delle concessioni connesse al COVID-19. L'emendamento originale è stato emesso al fine di fornire un espediente pratico ai locatari, ovvero la facoltà di non applicare le regole di contabilizzazione delle modifiche del leasing nel caso di concessioni sui canoni come conseguenza diretta della pandemia COVID-19 (come sospensioni o riduzioni temporanee dei pagamenti). L'agevolazione si applicava in precedenza alle concessioni relative ai canoni di locazione originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021. In risposta alle richieste pervenute dai soggetti interessati e per il protrarsi della pandemia COVID-19, lo IASB ha esteso l'applicazione dell'espediente pratico per coprire le concessioni connesse a pagamenti di canoni originariamente dovuti entro il 30 giugno 2022, purché siano soddisfatte le altre condizioni previste per applicare il “practical expedient”, ovvero il corrispettivo rivisto sia sostanzialmente uguale o inferiore al corrispettivo originale e non siano state apportate altre modifiche sostanziali ai termini del contratto di locazione. Le modifiche trovano applicazione a partire dal 1° aprile 2021 per gli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021 o successivamente. Si evidenzia che il Gruppo ha scelto di avvalersi dell'espediente pratico in relazione alla riduzione del canone di locazione dei parcheggi accordata per l'esercizio 2021. Dal 1° gennaio 2021 sono divenuti applicabili, i principi, interpretazioni e modifiche ai principi esistenti esposti nel seguito in relazione ai quali non si segnalano effetti significativi sul Bilancio consolidato.

2.7 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS e IFRC omologati al 31 dicembre 2021 e con applicazione successiva a tale data e non ancora omologati al 31 dicembre 2021

Omologati con applicazione successiva

Nel seguito vengono riportati i nuovi principi contabili internazionali e le modifiche di principi contabili già in vigore, con i relativi Regolamenti di omologazione da parte della Commissione Europea, la cui applicazione obbligatoria decorre dal 1° gennaio 2022 – nel caso di bilanci coincidenti con l'anno solare – o da data successiva e rispetto ai quali il Gruppo non si è avvalso di un'applicazione anticipata.

Il principio IFRS 17 sostituisce l'IFRS 4 che, sin dal momento della sua pubblicazione iniziale, era considerato un "interim standard" e – in quanto tale – non aveva tra i propri scopi quello di prevedere una metodologia unica di rappresentazione dei contratti assicurativi rimandando ai modelli contabili previsti dalle normative locali dei singoli paesi. Tale principio non ha effetto sul bilancio consolidato del Gruppo.

Per completezza, si menziona inoltre il Regolamento n. 1080/2021 del 28 giugno 2021 che recepisce alcune modifiche di minore rilevanza, pubblicate dallo IASB in data 14 maggio 2020, ai principi contabili internazionali IAS 16 Immobili, impianti e macchinari, IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali e IFRS 3 Aggregazioni aziendali. Le modifiche, per le quali non si attendono impatti significativi per il Gruppo, riguardano:

- IAS 16 – Componenti di costo: introduce il divieto di detrarre dal costo degli immobili, impianti e macchinari, gli importi ricevuti dalla vendita di articoli prodotti mentre la società stava predisponendo l'asset per le finalità previste. La società dovrà riconoscere tali proventi delle vendite e i relativi costi nel conto economico;
- IAS 37 – Contratti onerosi: viene precisato che per valutare se un contratto sia oneroso occorre includere nella stima tutti i costi direttamente correlati al contratto e non i soli costi incrementali necessari all'adempimento del contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include i costi incrementali (ad esempio il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare a seguito della stipula del contratto (ad esempio la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto);
- IFRS 3 – Riferimenti al Conceptual Framework: è stato aggiornato il riferimento alla nuova versione del Conceptual Framework del 2018 ed inserita un'eccezione ai requisiti per la rilevazione delle

passività potenziali (contingent liabilities) ai sensi dell'IFRS 3, al fine di evitare modifiche rispetto alle modalità di contabilizzazione preesistenti. Inoltre, viene esplicitato il divieto di rilevare attività potenziali (ovvero quelle attività la cui esistenza sarà confermata solo da eventi futuri incerti) nelle operazioni di aggregazione aziendale (precedentemente questo divieto era riportato esplicitamente solo nelle Basis for Conclusion).

Con il Regolamento in oggetto vengono anche recepiti i consueti miglioramenti annuali - Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2018-2020 - che chiariscono la formulazione o correggono errori, sviste o conflitti tra i requisiti dei principi. Tra tali emendamenti minori vengono apportate modifiche all'IFRS 9 Strumenti Finanziari con alcuni chiarimenti in merito alle commissioni da includere nel test del 10% per la derecognition delle passività finanziarie; in proposito viene specificato che devono essere incluse soltanto le commissioni pagate o incassate tra le parti e non anche le commissioni direttamente attribuibili a parti terze.

Le modifiche in oggetto trovano applicazione a partire dal 1° gennaio 2022.

Non omologati

In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato con l'Amendments allo IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-Current" con l'obiettivo di proporre alcune modifiche di portata limitata allo IAS 1 "Presentazione del bilancio", al fine di chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli correnti o non correnti. La proposta in oggetto chiarisce – senza modificarli – gli attuali requisiti dello IAS 1; i chiarimenti mirano a promuovere la coerenza nell'applicazione dello IAS 1 tra le società per determinare se, nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, i debiti e le altre passività con una data di regolamento incerta debbano essere classificati come correnti (dovuti o potenzialmente da liquidare entro un anno) o non correnti. Con la successiva pubblicazione del 15 luglio 2020 viene differita di un anno la data di entrata in vigore delle modifiche, al 1° gennaio 2023 in luogo del 2022, senza introdurre ulteriori modifiche.

In data 12 febbraio 2021, lo IASB ha emesso Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and Practice Statement, ovvero limitate modifiche allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements" e al documento IFRS Practice Statement 2 "Making Materiality Judgements". Gli emendamenti sono volti ad aiutare le aziende ad identificare la disclosure da divulgare sulle accounting policy, in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e ad altri utenti primari del bilancio. Le modifiche allo IAS 1 richiedono alle società di fornire informazioni sui principi contabili materiali. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che comincino dal 1° gennaio 2023, previa omologazione europea.

Nel corso del mese di febbraio 2021 il Board ha emesso alcune modifiche allo IAS 8 “Principi contabili, Cambiamenti nelle stime contabili ed Errori”. Le modifiche sono volte a chiarire come distinguere i cambiamenti nei principi contabili (“accounting policies”) dai cambiamenti nelle stime contabili (“accounting estimates”). Questa distinzione è importante perché i cambiamenti nelle stime contabili sono applicati prospetticamente solo a transazioni e ad altri eventi futuri, mentre i cambiamenti nei principi contabili sono generalmente applicati retroattivamente a transazioni e ad altri eventi passati. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che comincino dal 1° gennaio 2023, previa omologazione da parte della Commissione Europea.

In data 7 maggio 2021 l'IFRS ha pubblicato gli emendamenti allo IAS 12 “Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction - Amendments to IAS 12”, per specificare come le società dovrebbero contabilizzare l'imposta differita su operazioni quali leasing e obblighi di smantellamento. Con le modifiche in oggetto è stato precisato che l'esenzione dalla rilevazione di una passività o un'attività fiscale differita non si applica in caso di rilevazione iniziale di un'attività o di una passività in una operazione che dà luogo a differenze temporanee deducibili e imponibili uguali (anche se al momento dell'operazione non incide né sull'utile contabile né sul reddito imponibile/perdita fiscale). La fattispecie correlata a quanto sopra è applicabile in relazione alla contabilizzazione delle operazioni di leasing in cui il locatario iscrive inizialmente nello Stato patrimoniale l'attività (right of use) e la corrispondente passività del leasing (lease liability), di norma di pari importo. In funzione della normativa fiscale applicabile, possono sorgere differenze temporanee imponibili e deducibili di uguale entità; come anticipato, l'amendment pubblicato precisa che in tali casi l'esenzione prevista dai paragrafi 15 e 24 dello IAS 12 non si applica e il locatario deve rilevare la passività e l'attività fiscale differita risultante. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2023, con applicazione anticipata consentita, previa omologazione della Commissione Europea.

In data 9 dicembre 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information”, che contiene alcune modifiche di portata ristretta ai requisiti di transizione dell'IFRS 17 Contratti assicurativi; non sono invece previste altre modifiche alle disposizioni dell'IFRS 17.

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 2021

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	332.191.775	26.805.613	4.915.416	59.607.639	423.520.443	- 81.847.078	341.673.365
Passività	200.305.168	17.168.656	2.041.524	23.931.192	243.446.540	- 7.585.275	235.861.265
Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	14.748.101	28.547.964	5.765.104	6.274.538	55.335.707	- 1.854.754	53.480.953
infragruppo	374.181	966.377	386.194	128.003	1.854.754		
terzi	14.373.921	27.581.587	5.378.910	6.146.536	53.480.953		
Risultato Operativo Lordo	5.884.191	274.663	873.920	198.715	7.231.488	- 2.704.448	4.527.040
Ammortamenti- Svalutazioni	2.878.013	760.593	20.093	-	3.658.699	- 17.000	3.641.699
Proventi finanziari	3.130.567	1.283.591	8.177	159.991	4.582.326	- 4.279.124	303.202
Oneri Finanziari	6.152.781	176.371	30.632,67	457.694	6.817.480	- 86.218	6.731.262
Risultato ante imposte	- 16.036	621.290	831.372	- 98.989	1.337.636	- 6.880.354	- 5.542.718
Imposte dul reddito							2.345.000
Utile (Perdita) di periodo							- 3.197.718

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
Ricavi	18.060.986	20.533.582	3.073.484	3.695.251	45.363.303	- 816.932	44.546.371
infragruppo	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		
Risultato Operativo Lordo	- 1.463.681	398.325	- 946.065	- 1.688.207	- 3.153.628		- 3.153.628
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
Risultato ante imposte	- 8.894.264	- 414.579	- 953.352	- 2.107.431	- 11.823.626	- 1.214.031	- 13.037.657
Imposte dul reddito							394.285
Utile (Perdita) di periodo							- 12.643.372

Clienti 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)	31.12.20	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.21
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312	-	-	3.312
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.170	147	-	1.317
Valore lordo attività immateriali	12.849	147	-	12.996
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.078)	-	(95)	(3.173)
Altre	(1.092)	-	(176)	(1.268)
Fondo amm.to attività immateriali	(5.291)	-	(271)	(5.562)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	234	-	(95)	139
Avviamento	7.246	-	-	7.246
Altre	78	147	(176)	49
Valore netto attività immateriali	7.558	147	(271)	7.434

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., AgireEngineering 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 AgireEngineering 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 7,66% 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 2022-2026" 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)	Incrementi			31.12.21
	31.12.20	(Decrementi)	Ammortam.	
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	36.675	-	-	36.675
Migliorie su fabbricati	264	-	-	264
Impianti e macchinari	2.037	660	-	2.697
Arredi Hotel	1.056	-	-	1.056
Attrezzature	490	-	-	490
Altri beni	19.447	750	-	20.197
Valore lordo attività materiali	74.527	1.410	-	75.937
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.170)	-	(75)	(1.245)
Arredi Hotel	(1.058)	-	(2)	(1.060)
Attrezzature	(530)	-	(4)	(534)
Altri beni	(8.600)	-	(779)	(9.379)
Fondo amm.to attività materiali	(17.406)	-	(860)	(18.266)
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	30.882	-	-	30.882
Migliorie su fabbricati	9	-	-	9
Impianti e macchinari	867	660	(75)	1.452
Arredi Hotel	(2)	-	(2)	(4)
Attrezzature	(40)	-	(4)	(44)
Altri beni	10.847	750	(779)	10.818
Valore netto attività materiali	57.121	1.410	(860)	57.671

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono indicazioni che le attività materiali possano aver subito una riduzione di valore.

Le voci terreni e fabbricati includono: gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere e un albergo di 240 camere della Lingotto Hotels S.r.l., nonché 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.. 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'incremento della voce impianti e macchinari si riferisce agli investimenti che sono proseguiti negli Hotel.

Nella voce altri beni sono compresi oltre 17 milioni di euro di diritti d'uso contabilizzati secondo quanto previsto dal principio contabile IFRS 16.

Gli incrementi più rilevanti della voce altri beni fanno riferimento a investimenti in sicurezza informatica, ad arredi per gli hotel e a nuovi pc 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)	31.12.20	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.21
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
Totale terreni	14.558	-	-	14.558
Albergo (Hilton Lingotto)	9.431	-	-	9.431
Albergo (NH Lingotto)	18.293	-	-	18.293
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	2.025	-	-	2.025
Magazzini a utilizzo gruppo	151	-	-	151
Totale fabbricati (valore netto contabile)	30.882	-	-	30.882
Albergo (Hilton Lingotto)	15.200	-	-	15.200
Albergo (NH Lingotto)	26.400	-	-	26.400
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	2.662	-	-	2.662
Magazzini a utilizzo gruppo	196	-	-	196
Totale terreni e fabbricati	45.440	-	-	45.440

5.2 Investimenti immobiliari

Immobili di proprietà e locazione finanziaria

Il modello di business adottato dal Gruppo è volto all'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare, attraverso la messa a reddito o la trasformazione e valorizzazione.

Di seguito l'elenco degli immobili compresi in questa categoria con la superficie e distribuzione nel territorio:

31.12.2021		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Torino	via Nizza 262 Lingotto uffici	38.775
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 Brecce	4.150
Milano	C.so Magenta 81 - 83	1.829
Torino	C.so Turati	490
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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Saldo al 1° gennaio	221.025	226.347	(5.322)
Incrementi	572	2.004	(1.432)
Vendite	(19.370)	(5.362)	(14.008)
Variazioni del fair value	(44)	(1.964)	1.920
Investimenti immobiliari	202.183	221.025	(18.842)

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 31.12.2021 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 gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce 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 2021			31 dicembre 2020		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	7.058	6.164	894	7.702	6.586	1.116
Leasing immobile Padova	5.985	5.235	750	6.585	5.604	981
Totale	13.043	11.399	1.644	14.287	12.190	2.097
Totale debiti		11.399	1.644		12.190	2.097
Passività non correnti		10.575			11.600	
Passività correnti		824			590	
Totale debiti		11.399			12.190	
Entro 1 anno	1.290	824	466	967	590	377
Tra 1 e 5 anni	11.753	10.575	1.178	13.320	11.600	1.720
Totale debiti	13.043	11.399	1.644	14.287	12.190	2.097

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	31.12.21
Il Cicalino detenuta dalla controllata Agricoltura & turismo	4.500	-	(4.500)	-
AlphaCredit S.p.a.	219	228	-	447
Totale partecipazioni in imprese collegate	4.719	228	(4.500)	447
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
Valsabbina	-	1	-	1
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	4.816	1	-	4.817
Totale partecipazioni	9.535	229	(4.500)	5.264

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.r.l., acquisita nel 2018. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha un impegno all'acquisto di un ulteriore 20% di Leopoldine S.r.l. 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.r.l. 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", fabbricati 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 partecipazione del 28% circa detenuta dal Gruppo a fine 2020 nella Tenuta Il Cicalino s.r.l. è stata alienata nel corso del 2021 a seguito dell'alienazione di Agricoltura e Turismo che deteneva direttamente la partecipazione stessa.

Il gruppo detiene una partecipazione del 5,87% (10% dei diritti patrimoniali) in CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.). In CAI RE s.r.l. quattro consorzi agrari hanno conferito diversi immobili oltre al debito bancario gravante sugli stessi. IPI è 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 Agire Engineering, 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 è la società di mediazione creditizia di cui il Gruppo possiede il 39% del capitale, nel quale il Gruppo ha investito ulteriori 228 mila euro nel corso del 2021.

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. VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI CREDITI

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi cauzionali	104	99	5
Totale crediti vari non correnti	104	99	5

8. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Materie di consumo	80	77	3
Immobili	14.807	10.300	4.507
Totale rimanenze	14.887	10.377	4.510

La variazione della categoria Immobili è dovuta principalmente all'effetto combinato delle vendite degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22, della vendita di alcune unità a Torino e dell'acquisto del Palazzo ex Rai a Torino e di due uffici da trasformare in appartamenti a Parma e a Gallarate.

Il gruppo effettua il confronto tra il costo sostenuto ed il valore di realizzo al fine di identificare eventuali perdite di valore degli immobili. Ai fini della stima del valore netto di realizzo degli immobili

sono state predisposte apposite perizie da esperti valutatori esterni, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

9. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Crediti verso clienti terzi	22.844	16.388	6.456
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.299)	(2.253)	(46)
Totale crediti commerciali	20.545	14.135	6.410

L'incremento dei crediti verso clienti è conseguente allo sviluppo dell'attività nei servizi immobiliari, in particolare appalti per conto di fondi immobiliari.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20
Saldo inizio esercizio	2.253	2.204
Accantonamenti	46	294
Utilizzi nell'esercizio	-	(245)
Saldo fine esercizio	2.299	2.253

9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Totale crediti a scadere	13.104	9.013	4.091
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	4.759	2.130	2.629
Scaduti da 60 a 90 giorni	919	983	(64)
Scaduti da 90 a 120 giorni	1.004	492	512
Scaduti da oltre 120 giorni	3.058	3.770	(712)
Totale crediti scaduti	9.740	7.375	2.365
Totale crediti commerciali verso terzi	22.844	16.388	6.456

10. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	239	506	(267)
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.738	1.738	-
Altri crediti vs erario	1.697	410	1.287
Totale crediti tributari	3.674	2.654	1.020
Istituti previdenziali	3	24	(21)
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.005	(5)
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldir	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	61	137	(76)
Altri	1.542	1.283	259
Totale crediti diversi	3.757	3.600	157
Totale ratei e risconti attivi	769	268	501
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.200	6.522	1.678

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)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Novare		336	(336)
Enel	211	-	211
Gvs	84	-	84
Intesa Sanpaolo	228	-	228
Unipolsai	74	-	74
BTP 01.08.31 0,6 PC	583	-	583
BTP 01.12.26 1,25 PC	376	-	376
Totale crediti finanziari correnti	1.556	336	1.220

12. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	31.12.21
Fondi Assicurativi	403	-	(13)	390
Totale crediti finanziari correnti	403	-	(13)	390

Si tratta dei fondi assicurativi sottoscritti in passato dalla società Arcotecnica, incorporata da Agire, per il TFR di alcuni dipendenti.

13. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi bancari e postali	20.052	18.680	1.372
Denaro e valori in cassa	34	41	(7)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	20.086	18.721	1.365

Il saldo delle disponibilità liquide è determinato dalle normali dinamiche di gestione finanziaria del Gruppo.

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)	2021	2020
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 2021

Euro/000	IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili anuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2021	82.078	(22.146)	(1.922)	58.010
Risultati di es. delle imprese consolidate	-	-	3.478	3.478
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP	-	118.587	-	118.587
- adeguamento ai principi contabili IFRS	-	18.058	(2.843)	15.215
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate	-	(88.669)	-	(88.669)
Rettifiche di consolidamento				
- svalutazioni / rivalutazioni di partecipazioni	-	(705)	705	0
- elisione dividendi	-	3.203	(3.203)	-
- differenza di consolidamento	-	(1.395)	586	(809)
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2021	82.078	26.933	(3.199)	105.813

15. PASSIVITA' FINANZIARIE

15.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo termine sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	52.349	-	(7.480)	(1.975)	42.894
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	20.819	-	(105)	-	20.714
Unicredit (scad. 31/12/2024)	12.474	386	-	(12.860)	-
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	-	9.338	-	(314)	9.024
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	6.778	52	-	-	6.830
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	8.800	-	-	-	8.800
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	6.540	180	-	(2.520)	4.200
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	5.541	-	(1)	-	5.540
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	4.872	-	(267)	(274)	4.331
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	-	3.468	-	(181)	3.287
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	-	3.437	-	(904)	2.533
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	2.396	61	-	(47)	2.410
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	2.384	-	-	(38)	2.346
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	1.991	-	(91)	(380)	1.520
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	1.393	2	-	(83)	1.312
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.952	-	(106)	(109)	1.737
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	1.186	3	-	(91)	1.098
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	1.055	-	-	(110)	945
Banca Valsabbina (28/01/2027)	-	747	-	-	747
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	-	700	-	(60)	640
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	-	832	-	(197)	635
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	761	-	(290)	(42)	429
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	-	446	-	(119)	327
Strumenti derivati Banco Popolare	11.961	-	(3.873)	-	8.088
Strumenti derivati Banco Popolare	2.676	-	(1.092)	-	1.584
Strumenti derivati Unicredit	241	-	(176)	-	65
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	2.979	-	(263)	(2.716)	-
Intesa San Paolo ex cr Firenze (scad. 12/05/2026)	2.156	-	(2.156)	-	-
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	1.825	-	(1.825)	-	-
Unicredit (IS)	1.078	-	(1.078)	-	-
Banca Alpi Marittime (scad. 20/08/2023)	136	-	(136)	-	-
Strumenti derivati Intesa (ex Cr Firenze)	65	(65)	-	-	-
Totale debiti finanziari non correnti	154.408	19.587	(18.939)	(23.020)	132.036

La voce registra una riduzione 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, alla accensione di alcuni finanziamenti bancari con la garanzia SACE accordata, nell'ambito delle misure di sostegno alle imprese per l'emergenza sanitaria indotto dal virus covid-19 e in misura irrilevante con riferimento agli interessi passivi dei mutui maturati nel periodo di proroga delle moratorie coincidenti con gli esercizi 2020 e 2021.

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

Nel corso dell'esercizio è stato completamente rimborsato il prestito obbligazionario (IPI 7% 2014-2021) che scadeva il 10 aprile 2021, aveva un tasso del 7% ed era garantito da ipoteca su due immobili che ora sono liberati dal gravame.

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) scade il 10 gennaio 2023, ha un tasso del 5% ed è garantito nel rimborso del capitale da ipoteca di secondo grado sugli uffici del Lingotto (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 44,9 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 2,0 milioni di euro), garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 21,4 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 0,7 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 31.12.2021 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo per 8.088 migliaia di euro;
- 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 31.12.2021 il suo valore di mercato (compreso tra i debiti finanziari) è negativo per 1.584 migliaia di euro;
- c) Un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento del finanziamento in essere con Lingotto Hotel di Unicredit con un valore di mercato al 31.12.2021 negativo per 65 migliaia di euro.

I finanziamenti Intesa San Paolo sono garantiti da ipoteca sugli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza con un rimborso annuale graduale con scadenza 31.12.2022 e 31.12.2030.

15.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Unicredit (scad. 31/12/2024)	-	-	-	12.860	12.860
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.460	-	(1.460)	1.975	1.975
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	-	-	-	2.716	2.716
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	-	-	-	904	904
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	840	-	(840)	2.520	2.520
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	683	-	-	-	683
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	648	9	-	-	657
Intesa San Paolo (scad.31/12/2022)	450	-	-	-	450
Cr Savigiano (scad. 30/09/2026)	-	-	-	380	380
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	-	-	-	314	314
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	-	-	-	274	274
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	-	-	-	197	197
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	-	-	-	181	181
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	-	-	-	119	119
Cr Savigiano (scad. 30/06/2030)	50	-	(50)	110	110
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	-	-	-	109	109
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	-	-	-	91	91
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	-	-	-	83	83
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	-	-	-	60	60
Cr Savigiano (scad. 30/06/2030)	-	-	-	42	42
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	-	-	-	47	47
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	-	-	-	38	38
Anticipo fatture	-	6	-	-	6
Interessi passivi da liquidare	3.251	-	(1.824)	-	1.427
Prestito Obbligazionario (scad. 10/04/2021)	5.495	-	(5.495)	-	-
Banca Popolare di Sondrio (scad. 31/07/2024)	531	-	(531)	-	-
Unicredit (LHOT scadenza 2024)	373	-	(373)	-	-
Intesa San Paolo ex Cr Firenze (scad. 12/05/2026)	207	-	(207)	-	-
Banca Alpi Marittime (Lpk scad. 20/08/2023)	78	-	(78)	-	-
Cr Savigiano (scad. 30/11/2029)	51	-	(51)	-	-
Totale debiti finanziari correnti	14.117	15	(10.909)	23.020	26.243

La voce include le quote a breve dei finanziamenti a medio-lungo termine e alcune aperture di credito a breve termine.

I decrementi sono relativi al rimborso di alcune quote capitale in scadenza nell'esercizio, per le quali non si è beneficiato della moratoria covid.

Nel 2022 saranno da rimborsare 11,9 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Si precisa che la controllata Lingotto Hotels S.r.l. risulta non aver rispettato un covenant finanziario, previsto dal contratto di finanziamento, a causa della pandemia Covid 19. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha ottenuto il 25 marzo 2022 waiver dalla banca mantenendo, come previsto dai principi contabili internazionali, il debito di 12,9 milioni di euro classificato tra i debiti a breve. Tale debito, avendo ottenuto la waiver comunque non inciderà sui rimborsi del 2022.

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)	31.12.20	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	6.273	(109)	(438)	5.726
Finanziamento immobile (leasing) Padova	5.327	(92)	(386)	4.849
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	11.600	(201)	(824)	10.575

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)	31.12.20	Decrementi	Riclass.	31.12.21
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	313	(313)	438	438
Finanziamento immobile (leasing) Padova	277	(277)	386	386
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	590	(590)	824	824

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>		31.12.2021	31.12.2020
A.	Cassa	34	41
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	20.052	18.680
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.946	739
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	22.032	19.460
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(1.427)	(3.251)
G.	Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(22.296)	(4.531)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(5.492)	(9.073)
	- di cui prestiti obbligazionari	(2.520)	(6.335)
	- di cui leasing finanziari (compreso ifrs 16)	(2.972)	(2.738)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(29.215)	(16.855)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(7.183)	2.605
K.	Debiti bancari non correnti	(118.099)	(132.925)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti finanziari non correnti	(41.831)	(51.052)
	- di cui prestiti obbligazionari	(4.200)	(6.540)
	- di cui strumenti derivati	(9.737)	(14.943)
	- di cui leasing finanziari (compreso ifrs 16)	(27.894)	(29.569)
O.	Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)+(N)	(159.930)	(183.977)
P	Posizione finanziaria netta (J) + (O)	(167.113)	(181.372)

La variazione positiva è da imputare alla cassa prodotta dalla vendita di una porzione degli uffici del Lingotto avvenuta nel mese di ottobre 2021 e al significativo miglioramento del valore di mercato dei derivati di copertura.

Nel 2021 saranno da rimborsare 27,8 milioni di euro di quote di capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari.

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 2021 del 3,96%.

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

(in migliaia di euro)	31.12.20	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altro	31.12.21
TFR	3.993	712	(30)	24	(947)	-	3.752
Fondo premi fedeltà e anzianità	120	6	-	-	(8)	(12)	106
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	4.113	718	(30)	24	(955)	(12)	3.858

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

Per le Società che hanno avuto nel 2006 un numero medio di dipendenti inferiore alle 50 unità, per la determinazione della passività è stata utilizzata la metodologia denominata Projected Unit Credit Method (PUCM), articolata secondo le seguenti fasi:

- sono stati proiettati, sulla base di una serie di ipotesi finanziarie (incremento del costo della vita, incremento retributivo ecc.), le possibili future prestazioni che potrebbero essere erogate a favore di ciascun dipendente iscritto al programma nel caso di pensionamento, decesso, invalidità, dimissioni ecc. La stima delle future prestazioni includerà gli eventuali incrementi corrispondenti all'ulteriore anzianità di servizio maturata nonché alla presumibile crescita del livello retributivo percepito alla data di valutazione;
- è stato calcolato alla data della valutazione, sulla base del tasso annuo di interesse adottato e della probabilità che ciascuna prestazione ha di essere effettivamente erogata, il valore attuale medio delle future prestazioni;
- è stata definita la passività per la società individuando la quota del valore attuale medio delle future prestazioni che si riferisce al servizio già maturato dal dipendente in azienda alla data della valutazione;
- è stato individuato, sulla base della passività determinata al punto precedente e della riserva accantonata in bilancio ai fini civilistici italiani, la riserva riconosciuta valida ai fini IAS.

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

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

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	12,18%	5,73%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

Ipotesi finanziarie	Dirigenti	Non Dirigenti
Incremento del costo della vita (2)	2,20% annuo	2,30% annuo
Tasso di attualizzazione (3) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2021)	0,46%	0,82%
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 31.12.2021 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 europea Zero-Coupon Inflation-Indexed Swap al 31.12.2021, 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
- 3) Si tratta del tasso ricavato (ai soli fini delle disclosure) come media ponderata dei tassi della Curva Eur Composite AA al 31.12.2021, 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
Costo	712	6	718
Oneri finanziari	(30)	-	(30)
Utili / perdite attuariali	24	-	24
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	706	6	712

17. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**17.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.20	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	31.12.21	entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	14.431	-	-	(246)	14.185	14.185	-
Altri	66	-	-	(54)	12	12	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.497	-	-	(300)	14.197	14.197	-

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 14.185 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 dalle società IPI S.p.A. (euro 990 migliaia) e ISI S.r.l. (euro 1.500 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 589 migliaia relativi alle pretese avanzate alla controllata Torino Uno – e da questa contestate - da uno dei proprietari di una porzione di area del medesimo comparto.

Nel corso dell'esercizio sono stati proventiati 300 mila euro di fondi rischi e in dettaglio il fondo di 200 mila euro per rischi fiscali costituito nel 2007 da Lingotto Hotels a seguito del venir meno del rischio connesso, il fondo di 54 mila euro della controllata Agire e 46 mila euro per rischio IMU chiuso nel 2021 e in capo a IPI S.p.A.

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in “Relazione sulla Gestione” e all’allegato al fascicolo di bilancio.

17.2 Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 31 dicembre 2021 è costituito da 11,4 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili al netto di imposte differite passive sulle scritture di consolidamento per 1,2 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale per 6,8 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2020 il saldo si è incrementato di 2,7 milioni di euro per effetto della cessione di parte del patrimonio immobiliare con conseguente riduzione del differenziale tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale.

18. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Depositi cauzionali	663	693	(30)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	663	693	(30)

19. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	18.623	13.335	5.288
Totale debiti commerciali	18.623	13.335	5.288

L’incremento dei saldi è da ricondursi alle normali dinamiche dell’attività e dei pagamenti e all’incremento dei costi per gestione cantieri, conto terzi, sostenuti dalla società controllata Agire S.p.A. e trova corrispondenza con l’aumento dei crediti commerciali.

20. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.21	31.12.20	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	418	527	(109)
Irap	347	349	(2)
Debito per IVA	277	516	(239)
Altre imposte	385	530	(145)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte c	1.426	1.922	(496)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza socia	1.560	2.299	(739)
Debiti vari verso dipendenti	55	27	28
Debiti vari verso azionisti	37	41	(4)
Caparre acquisto immobili	868	500	368
Debiti verso SACE	341	-	341
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debiti vari terzi	3.293	2.352	941
Totale debiti diversi	5.746	4.071	1.675
Ratei e risconti passivi	642	331	311
Totale debiti vari e altre passività correnti	9.374	8.623	751

Le caparre si riferiscono ai preliminari stipulati per la vendita di appartamenti a Firenze dell'immobile di proprietà di ISI e di due unità-deposito a Milano di IPI.

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" si riferiscono alle opzioni put.

L'IRAP si riferisce sostanzialmente a quella dovuta sulla plusvalenza delle vendite degli uffici di Lingotto 2000.

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 2021 ed al 31 dicembre 2020. 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 2021	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzat	Passività finanziarie designate al costo ammortizzat	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
(migliaia di euro)									
ATTIVITA'									
Titoli	1.556				1.556		1.556		
Crediti finanziari									
Crediti commerciali		20.545			20.545				
Altri crediti (*)		1.414			1.414				
Disponibilità liquide		20.086			20.086				
Totale attività finanziarie	1.556	42.045	0	0	43.601	0	1.556		0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			179.408	9.737	29.215	159.930		9.737	
Debiti commerciali			18.623		18.623				
Passività per aggregazioni azienda	1.697								1.697
Altri debiti (*)			3.957		3.957				
Totale passività finanziarie	1.697	0	201.988	9.737	51.795	159.930		9.737	1.697

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

31 dicembre 2020	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzat	Passività finanziarie designate al costo ammortizzat	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente			
(migliaia di euro)									
ATTIVITA'									
Titoli	336				336		336		
Crediti finanziari									
Crediti commerciali		14.135			14.135				
Altri crediti (*)		1.283			1.283				
Disponibilità liquide		18.721			18.721				
Totale attività finanziarie	336	34.139	0	0	34.475	0	336		0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			153.653	14.872	14.117	139.536		14.872	
Debiti commerciali			11.793		11.793				
Passività per aggregazioni azienda	1.422								1.422
Altri debiti (*)			2.444		491	2.090			
Totale passività finanziarie	1.422	0	167.890	14.872	26.401	141.626			1.422

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

22. RICAVI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Vendite immobili	5.342	8.485	(3.143)
Canoni di locazione	7.592	7.928	(336)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	15.482	16.137	(655)
Intermediazione immobiliare	5.379	2.837	2.542
Prestazioni alberghiere	6.147	3.204	2.943
Recupero spese	13.538	3.893	9.645
Totale ricavi	53.480	42.484	10.996

L'incremento dei ricavi dipende principalmente dall'effetto combinato della scansione temporale delle iniziative di trasformazione e vendita di immobili che ha registrato una flessione di 3,1 milioni di euro, dalla ripresa dei servizi di intermediazione immobiliare e delle prestazioni alberghiere che hanno registrato un incremento complessivo di 5,4 milioni di euro pur non avendo ancora raggiunto i livelli pre-covid per quanto attiene all'attività alberghiera. L'incremento del recupero spese per 9,6 milioni di euro è riconducibile all'aumento dei volumi degli appalti lavori per conto dei fondi immobiliari, dalla società controllata Agire S.p.A., che trova una corrispondente posta di costo tra i servizi. Il valore di questa tipologia di ricavi nel 2021 è stato di 12 milioni di euro contro i 2 milioni di euro dell'esercizio precedente.

23. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Proventi diversi	2.441	1.625	816
Contributi e altri proventi Covid	891	437	454
Totale altri proventi	3.332	2.062	1.270

La variazione è in parte riconducibile all'incremento dei contributi e altri proventi Covid ed in parte alla sopravvenienza registrata a seguito della riduzione – per l'emergenza pandemia - del canone di locazione dei parcheggi del complesso del Lingotto.

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Spese societarie e di gestione	1.665	1.310	355
Spese consorzio	2.222	2.286	(64)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	10.300	9.905	395
Costi per appalti gestiti	12.096	2.292	9.804
Materie di consumo	1.400	875	525
Prestazioni servizi Hotels	956	582	374
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	154	170	(16)
Spese condominiali	496	442	54
Utenze e altre spese	1.180	1.041	139
Manutenzioni	1.479	1.172	307
Pubblicità e promozione	458	539	(81)
Noleggi	269	296	(27)
Assicurazioni	323	383	(60)
Commissioni bancarie	434	242	192
Prestazioni sistemiche	212	238	(26)
Acquisto immobili	8.100	-	8.100
Lavori per ristrutturazione immobili	525	4.806	(4.281)
Totale acquisti e servizi esterni	42.269	26.579	15.690

Il significativo incremento è riconducibile sostanzialmente ai costi correlati agli appalti per conto dei fondi già commentati al precedente punto 22, alla ripresa dell'attività alberghiera che ha comportato un incremento dei costi per materie di consumo e all'acquisto di immobili compensato dal minor investimento in ristrutturazioni.

25. COSTI DEL PERSONALE

La voce accoglie 550 migliaia di euro relativi a compensi ad amministratori con cariche operative. Il lieve incremento è riconducibile al maggior livello di attività registrato nel corso del 2021 rispetto all'esercizio precedente.

(in migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Stipendi	9.675	9.369	306
Oneri sociali	2.889	2.821	68
Quota TFR e altri fondi del personale	717	826	(109)
Altri costi del personale	26	27	(1)
Totale costi del personale	13.307	13.043	264

Le Unità Lavorative Annuie sono pari a 235,1 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2021	2020	Variazione
Dirigenti	14,3	14,0	0,30
Impiegati/Quadri	159,5	176,8	(17,30)
Operai	70,6	73,8	(3,20)
Totale	244,4	264,6	(20,20)

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
IMU	1.429	1.440	(11)
Imposte di registro	181	189	(8)
Altre imposte indirette	261	255	6
Oneri e sanzioni	49	26	23
Oneri diversi di gestione	154	268	(114)
Totale altri costi operativi	2.074	2.178	(104)

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Accantonamento cause legali	-	644	(644)
Accantonamento fondo svalutazione credit	178	294	(116)
Totale accantonamento fondi	178	938	(760)

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Proventizzazione fondi	(370)	(50)	(320)
Totale rilascio fondi	(370)	(50)	(320)

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione della categoria Immobili è dovuta principalmente all'effetto combinato delle vendite degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22, della vendita di alcune unità a Torino e dell'acquisto del Palazzo ex Rai a Torino e di due uffici trasformati/da trasformare in appartamenti a Parma e a Gallarate.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	173	196	(23)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	958	868	90
Totale ammortamenti	1.131	1.064	67

31. RIPRISTINI E SVALUTAZIONE

Tale voce si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato ed in particolare alla minusvalenza registrata nel corso dell'esercizio a seguito della cessione di parte degli uffici del complesso del Lingotto.

32. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

32.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Interessi banche	76	90	(14)
Dividendi incassati	70	-	70
Plusvalenza da alienazione titoli	157	-	157
Totale proventi finanziari	303	90	213

Gli interessi sono relativi alla remunerazione della liquidità depositata su conti correnti bancari liberi.

32.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Interessi banche	3.481	3.511	(30)
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	1.706	1.996	(290)
Interessi leasing finanziari	981	1.068	(87)
Interessi Prestito Obbligazionario	539	912	(373)
Minusvalenza da alienazione titoli	24	-	24
Totale oneri finanziari	6.731	7.487	(756)

33. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2021 e 2020 sono:

(migliaia di euro)	2021	2020	Differenza
Imposte correnti	460	117	343
Imposte esercizi precedenti	(79)	(768)	689
Imposte su reddito differite passive	(2.726)	257	(2.983)
Totale imposte sul reddito del periodo	(2.345)	(394)	(1.951)

La variazione è imputabile all'effetto combinato di maggiori imposte correnti riconducibili principalmente alla tassazione delle plusvalenze sulla cessione degli immobili, un minor effetto positivo di imposte di esercizi precedenti che nel 2020 era imputabile alla chiusura in via definitiva di alcune cartelle esattoriali ed infine all'effetto positivo della chiusura a conto economico delle imposte differite passive, che erano state accertate negli esercizi passati sul plusvalore degli uffici del complesso del Lingotto, come conseguenza della cessione dei medesimi nel corso dell'esercizio.

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.

La variazione significativa rispetto all'esercizio precedente è dovuta, oltre all'impatto dell'adeguamento al fair value del valore degli strumenti derivati contabilizzati come copertura, anche al fatto che nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 la voce accoglieva l'effetto positivo per 12,9 milioni di euro derivante dalla scelta del Gruppo di modificare la contabilizzazione della classe di attivo dei fabbricati strumentali passando dal modello del costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore.

35. 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 2023. 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 7,2 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

		31.12.2021	31.12.2020
Garanzie personali		132.961	133.351
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		131.094	131.484
<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>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	1.200		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000		
<i>AgireEngineering per Monte Paschi</i>	300		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento Unicredit</i>	30.550		
Garanzie reali		336.391	383.598
Pegni		4.500	21.764
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500		
<i>IPI quote CAIRE per fin. Intesa Sanpaolo</i>	4.000		
Ipoteche		331.891	361.834
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	60.000		
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	127.000		
- <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.Savigliano</i>	2.260		
- <i>Ipi Prog. 101 per fin. CR Savigliano</i>	1.018		
- <i>Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano</i>	12.750		
- <i>IPI Banca Intesa</i>	18.000		
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo</i>	15.750		
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio</i>	5.776		
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937		
- <i>IPI – Obbligazionisti</i>	8.400		
Impegni		7.158	5.852
- <i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>		7.158	5.852

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 2021 e all'esercizio 2020.

I dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

(in migliaia di euro)	Anno	altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm. li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanzia ri	Debiti Finanzia ri
PARTI CORRELATE							
IPI S.p.A./MI.MO.SE S.p.A.	2021	3					
	2020						
Agire S.p.A./CIPAGLP	2021	21					
	2020	23					
IPI S.p.A./Alphacredit S.p.A.	2021	26		28	-	159	
	2020	16	(3)	4		128	
IPI S.p.A./Studio Segre	2021		(82)	-	(92)		
	2020		(246)		(241)		
IPI Intermediazione S.r.l. / Alphacredit S.p.	2021	3		9			
	2020	4		5			
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2021		(807)		(324)		
	2020		(730)		-		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2021		(1.891)		(535)		
	2020		(2.020)	1			
IPI Intermediazione S.r.l. /Studio Segre S.r.	2021		(13)		(2)		
	2020		(12)		(1)		
Agire S.p.A. / Studio Segre	2021	1	(51)		(20)		
	2020	20	(72)	14	(20)		
Agire S.p.A. / MI.MO.SE SPA	2021	1					
	2020						
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre	2021		(2)				
	2020		(3)				
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre	2021		(15)		(1)		
	2020		(20)		(23)		
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2021		(31)			100	
	2020					283	
IPI S.p.A./CAI RES.r.l.	2021	150		37			
	2020	37		37			
Agire engineering S.r.l./Studio Segre	2021		(15)		(8)		
	2020		(8)		(6)		
IPI Intermediazione S.r.l./MI.mo.se S.p.A..	2021	-		2			
	2020		6	2			
Agire S.p.A. /Leopoldine S.p.A	2021	9		8			
	2020			5			
TOTALE CORRELATE	2021	213	(2.907)	84	(982)	259	-
	2020	100	(3.108)	68	(291)	411	-

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 98,289% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2021 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 207 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 132 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, AGIRE S.p.a ha prestato alcuni servizi tecnici immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

36. 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 continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covi-19 ed ora della guerra in Ucraina.
- 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 il prestito obbligazionario, a tasso fisso 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 31.12.2021 di circa 91 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 2021 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 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 2021 gli oneri finanziari, rispetto all'esercizio precedente si sono decrementati del 10%.

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 469.352 migliaia di euro (compresi 336.391 migliaia di euro di garanzie reali e 132.961 migliaia di euro di garanzie personali) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

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

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

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

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

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.

37. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2021.

38. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2021 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.

39. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

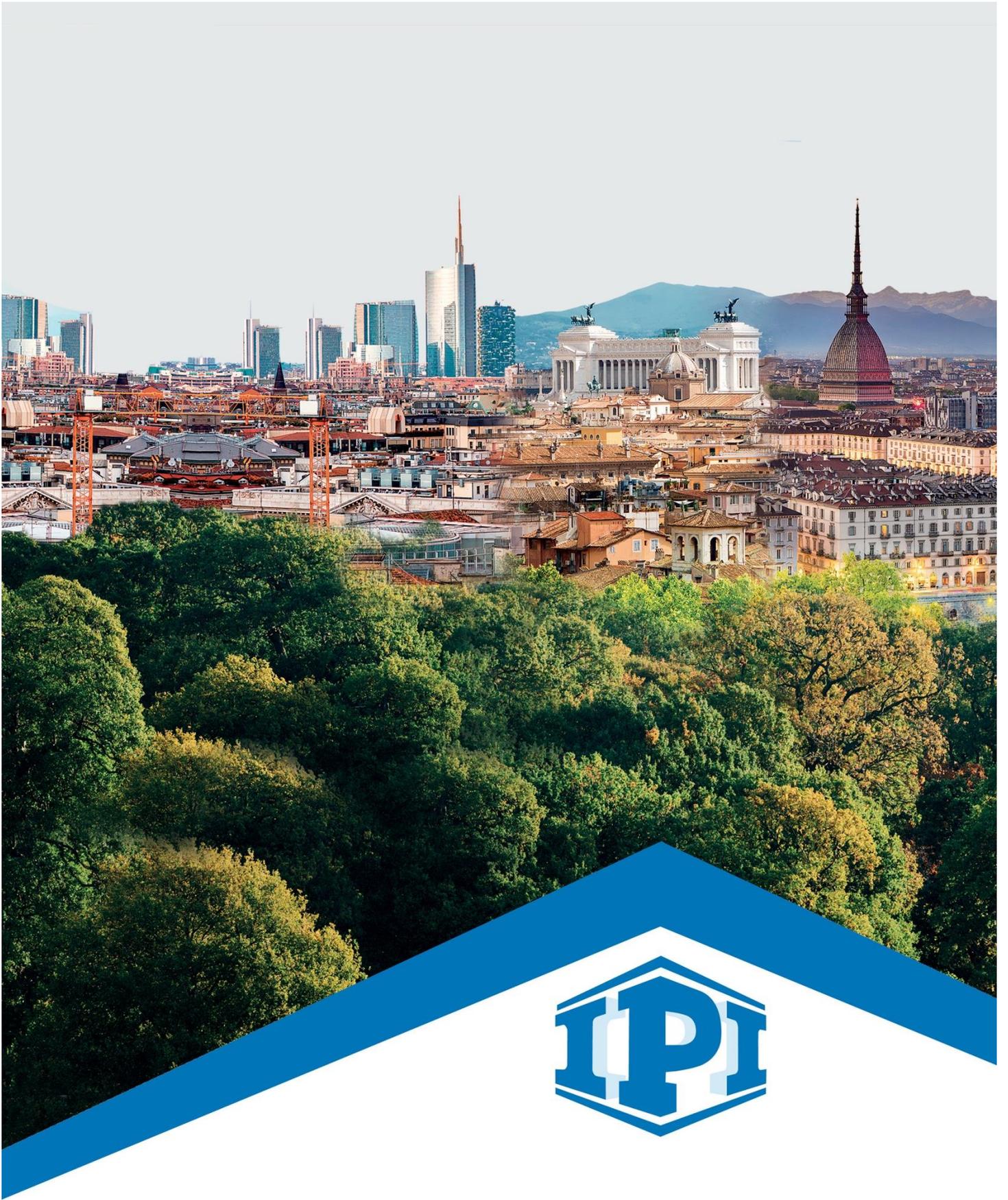
Nella Relazione sulla Gestione sono già stati illustrati i fatti di rilievo che si sono verificati dopo la chiusura dell'esercizio, l'evoluzione della posizione finanziaria e del contenzioso anche tributario per il quale si richiama la decisione della Corte di Cassazione favorevole a IPI in merito a l'accertamento fiscale del 2009 per operazioni effettuate nel 2005-2006 ritenute elusive (della quale si è data notizia nel paragrafo relativo al contenzioso tributario), per il quale è iscritto a bilancio ed è stato mantenuto un fondo rischi di circa 14 milioni di euro.

A fronte di una emergenza sanitaria che è stata gestita ed i cui effetti negativi si stanno assorbendo, l'invasione della Russia in Ucraina e la guerra in corso, ci pone di fronte a scenari del tutto nuovi ed il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condiziona l'andamento del 2022 e molto probabilmente non solo.

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 e di quanto rappresentato nel presente bilancio.

14 marzo 2022

il Consiglio di Amministrazione



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. Nel corso dell'esercizio 2021 si sono concluse due importanti liti (vedere punti c) e d)), entrambe favorevolmente alle società del Gruppo. 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).

La trattazione della controversia, oltre a quella di cui al successivo punto b), è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 25 marzo 2022, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La Corte ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi minori.

- 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.

Come già precisato al precedente punto a), la trattazione della controversia è avvenuta in data 11 marzo 2022 e si è in attesa del pronunciamento della Corte di Cassazione.

- 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.

Per quanto riguarda Lingotto Hotels, alle pronunce di merito favorevoli in entrambi i gradi di giudizio ha fatto seguito l'ordinanza n. 20420/21 emessa in data 15 aprile 2021 e depositata il 16 luglio 2021 della Corte di Cassazione che ha rigettato il ricorso presentato dall'Agenzia delle Entrate, tramite l'Avvocatura dello Stato, condannando parte soccombente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in complessivi euro 10.000,00, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, euro 200,00 per esborsi e accessori di legge.

Quanto a Frala (incorporata da IPI), i giudici di merito (sia in Commissione Provinciale che in Commissione Regionale) 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.

In data 15 aprile 2021, con ordinanza n. 20419/21 depositata il 16 luglio 2021, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso presentato dalla Società, che era risultata soccombente nel secondo grado di merito, e, dopo aver rigettato e assorbito i restanti motivi preliminari e subordinati, ha cassato la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinviato, anche per le spese, alla Commissione tributaria regionale del Piemonte, in diversa composizione. Il giudizio è stato riassunto presso la suddetta commissione di merito nei termini di legge;

Alla luce degli esiti del primo grado di giudizio, si ritiene congruo il fondo rischi di 189 mila euro già accantonato negli esercizi precedenti.

- 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 ha accolto integralmente il ricorso della società, decisione confermata dai giudici d'appello. La Corte di Cassazione, con ordinanza 21001/21 del 15 aprile 2021 depositata in data 22 luglio 2021, ha rigettato il ricorso condannando parte soccombente alla rifusione

delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in complessivi euro 7.000,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15%, euro 200,00 per esborsi e accessori di legge.

- 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 16 giugno 2021 è stata depositata la sentenza della Commissione Tributaria Regionale pronunciata in data 25 febbraio 2021 sull'appello presentato dalla Società nei confronti dell'Agenzia delle Entrate. La Commissione ha respinto l'appello confermando la decisione dei giudici di prime cure sfavorevole alla società, condannata altresì al pagamento delle spese di lite. Ghiac ha presentato ricorso per Cassazione.

- 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.

La trattazione delle liti in Commissione Tributaria Provinciale per le annualità dal 2014 al 2017 è avvenuta nel corso del 2021. Quanto all'accertamento relativo all'anno 2014, la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha accolto il ricorso condannando

parte soccombente alla rifusione delle spese di lite. Sulla scorta di tale decisione, l'Ufficio comunale ha annullato gli accertamenti per gli anni dal 2015 al 2017, richiedendo alla Commissione la cessazione della materia del contendere. Con sentenze emesse in data 14 aprile 2021, 16 aprile 2021 e 10 giugno 2021, i Giudici hanno dichiarato la cessazione della materia del contendere condannando (in due occasioni) la parte soccombente al pagamento delle spese di giudizio.

L'Ufficio comunale di Napoli ha interposto appello in Commissione Tributaria Regionale con riferimento alla pronuncia relativa all'anno 2014; la società ha presentato le proprie controdeduzioni, lamentando, tra l'altro, la proposizione di una domanda nuova da parte dell'Ufficio in spregio a quanto previsto dall'art. 57 del D.Lgs. 546/1992.

- 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.

Non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione di tale controversia.



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione 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 2021, 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 2021, 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 2021, 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 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



IPI S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2021

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2021 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 relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 29 marzo 2022

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Riccardo Donadeo', written in a cursive style.

Riccardo Donadeo
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Corso Vittorio Emanuele II, 48
10123 TORINO TO
Telefono +39 011 8395144
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
IPI S.p.A.*

Relazione 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 2021, 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 2021, 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 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.



Gruppo IPI
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2021

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 2021 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 2021 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 relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Torino, 29 marzo 2022

KPMG S.p.A.

Riccardo Donadeo
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 di euro 82.078.066 interamente versato

numero di codice fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Torino 02685530012

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI SULL'ATTIVITA' SVOLTA NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021 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 2021 in data 14 marzo 2022, costituito dalla Relazione sulla Gestione comprensiva dell'andamento delle società controllate, dal Bilancio Separato e dal Bilancio Consolidato della Società - ciascuno composto dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dal prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dall'indicazione sui Principi contabili e sulle Note esplicative -, oltre ad uno specifico allegato sul Contenzioso Fiscale.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 15 aprile 2021 e scadrà pertanto con l'Assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza in ossequio alle disposizioni del Codice civile e della Legge, tenendo conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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 2021, 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 2021, nonostante gli effetti della nota crisi pandemica, 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 degli strumenti finanziari derivati, delle attività finanziarie destinate alla vendita, degli investimenti immobiliari dei piani a benefici definiti valutati ad ogni data di chiusura dell'esercizio sulla base degli specifici principi contabili.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'articolo 2429, comma 2, Codice civile e più precisamente:

- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'articolo 2423, comma 5, Codice civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'articolo 2408 Codice civile.

Il Collegio Sindacale rimane in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'articolo 2404 Codice civile. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Nell'espletamento delle funzioni a noi demandate, abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in

relazione alle quali attestiamo, sulla base delle informazioni disponibili, che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo assicurare che quanto deliberato è conforme alla legge ed allo statuto sociale.

Abbiamo ottenuto dagli Amministratori, nel corso delle riunioni svolte con periodicità trimestrale adeguate informazioni sull'andamento della gestione e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale in base alle quali possiamo ragionevolmente affermare che le stesse sono state attuate nel rispetto della legge e dello statuto sociale.

Abbiamo inoltre verificato, anche tramite lo scambio costante di dati e informazioni con la società di revisione legale, che dette operazioni sono state conformi alle delibere assunte dall'Assemblea e che, senza peraltro esprimere giudizi di merito sull'opportunità e sulla convenienza delle scelte operate dall'Organo Amministrativo, risultano improntate ai principi di corretta amministrazione e non appaiono manifestatamente imprudenti, azzardate, o in potenziale conflitto di interessi.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti, continuando a recepirne l'evoluzione.

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 infragrupo, 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 realizzate 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 realizzate 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 2021 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 14 marzo 2022, il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 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 - 1.922 mila (- 8.531 mila nel precedente) ed un patrimonio netto di euro 58.010 mila (euro 56.604 mila al 31 dicembre 2020), grazie al positivo effetto delle altre componenti del conto economico complessivo pari a euro 3.328 mila che portano all'utile complessivo di euro 1.406 mila. Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del

Bilancio d'esercizio, abbiamo comunque vigilato, senza peraltro sovrapporci all'operato della società di revisione, sull'impostazione generale dello stesso, sulla sua generale conformità alla vigente normativa per quel che riguarda la sua formazione e struttura, escluso ogni e qualsiasi controllo analitico di merito sul suo contenuto 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 2021, 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 e all'intervenuto conflitto russo-ucraino.

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 29 marzo 2022, 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 2021 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 2021 e ne attestano la conformità alle norme di legge.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a nostra conoscenza ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il Collegio Sindacale all'unanimità ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di rinvio a nuovo della perdita di esercizio.

Torino, 29 marzo 2022

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottor Alessandro Galizia (Sindaco Effettivo)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)