



DOCUMENTO DI AMMISSIONE



02/01/2024, Torino (TO)

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

R.E.A Torino n° 582414

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

alla negoziazione degli strumenti finanziari denominati "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 – 2028" sul Segmento Professionale del Mercato ExtraMOT ("ExtraMOT PRO³"), ridenominato in Euronext Access Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (ISIN n. IT0005558603)

COLLOCAMENTO RISERVATO RIENTRANTE NEI CASI DI INAPPLICABILITA' DELLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI OFFERTA AL PUBBLICO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 100 DEL DECRETO LEGISLATIVO N.58 DEL 24 FEBBRAIO 1998 E 34 TER DEL REGOLAMENTO ADOTTATO DALLA CONSOB CON DELIBERA N.11971 DEL 14 MAGGIO 1999, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO

Le obbligazioni saranno immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione ai sensi del Decreto Legislativo 58/1998 e del Provvedimento Unico sul post-trading adottato da Banca d'Italia e da Consob il 13 agosto 2018 e successive modifiche e integrazioni

CONSOB E BORSA ITALIANA NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DI QUESTO DOCUMENTO DI AMMISSIONE.

Il presente Documento è redatto in conformità al Regolamento del Mercato Euronext Access Milan (già ExtraMOT PRO³) ai fini dell'ammissione alla negoziazione sul relativo Segmento Professionale delle Obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 – 2028" e non costituisce un prospetto ai sensi del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 e successive modificazioni.

Torino (TO), 03/01/2024

Documento di Ammissione messo a disposizione presso la sede legale di IPI S.p.A. (Via Nizza, 262/59 – 10126 Torino) e sul sito internet dell'Emittente all'indirizzo www.ipi-spa.com

Il presente Documento di Ammissione si riferisce ed è stato predisposto in relazione all'operazione di ammissione alla negoziazione del prestito costituito da Obbligazioni emesse dalla società IPI S.p.A. ("**Emittente**"), denominato "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 - 2028", sul segmento professionale del mercato Euronext Access Milan (già ExtraMOT PRO³), sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A. ed è stato redatto in conformità al relativo regolamento del mercato.

Né il presente Documento di Ammissione né l'operazione descritta nel presente documento costituiscono un'offerta al pubblico di strumenti finanziari né un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Testo Unico della Finanza e dal Regolamento Consob 11971/1999. Pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato (UE) 2019/980 e successive modifiche e integrazioni. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 2003/71/CE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del Testo Unico della Finanza, ivi incluso il Regolamento Consob 11971/1999.

Le Obbligazioni sono state offerte esclusivamente ad "*Investitori Qualificati*" (i soggetti di cui all'art. 100 del TUF che, in forza del duplice rinvio all'art. 34-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come modificato, e all'art. 35 del Regolamento Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018, come modificato, equivale alla definizione di "clienti professionali" prevista dalla disciplina MiFID2) assoggettati a vigilanza prudenziale a norma delle leggi speciali, in prossimità dell'ammissione alle negoziazioni sul Segmento Professionale, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Euronext Access Milan, nell'ambito di un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del Testo Unico della Finanza e dall'articolo 34-ter del Regolamento Consob 11971/1999 e quindi senza offerta al pubblico delle obbligazioni.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli investitori e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Euronext Access Milan.

INDICE

Parte I – DEFINIZIONI.....	7
Parte II – PERSONE RESPONSABILI	9
1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	9
2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	9
Parte III – FATTORI DI RISCHIO	10
1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE.....	10
1.1 Rischio Emittente	10
1.2 Rischi connessi ai tempi di incasso dei pagamenti dai clienti.....	10
1.3 Rischi connessi all'indebitamento.....	10
1.4 Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi.....	12
1.5 Rischi connessi al tasso di interesse.....	12
1.6 Rischi connessi al tasso di cambio.....	12
1.7 Rischi legali.....	12
1.7.1 Contenziosi civili	12
1.7.2 Contenziosi tributari	13
1.8 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate	16
1.9 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente.....	16
1.10 Rischi legati alla concessione di fidejussioni	16
1.11 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave	16
1.12 Rischio operativo	16
1.13 Rischio di dipendenza da singoli clienti	17
1.14 Rischio di credito.....	17
1.15 Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche.	17
1.16 Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria	17
1.17 Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare	17
2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE OBBLIGAZIONI	17
2.1 Rischio di credito per il sottoscrittore.....	17
2.2 Rischio di tasso relativo alle obbligazioni	18
2.3 Rischio di liquidità delle obbligazioni	18
2.4 Rischio correlato all'assenza del rating di titoli	18
2.5 Rischio relativo alla vendita delle Obbligazioni prima della scadenza	18

2.6 Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente	18
2.7 Rischio derivante dalle modifiche al regime fiscale	18
2.8 Rischi relativi ai conflitti di interesse	18
2.9 Rischio connesso alla possibilità di rimborso anticipato	18
Parte IV – INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	19
1. PROFILO SOCIETARIO	19
2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'	19
3. FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITA' DELL'EMITTENTE	19
4. DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE	19
5. LUOGO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO NUMERO DI ISCRIZIONE	19
6. DATA DI ISCRIZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE	19
7. DOMICILIO E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASA ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E SEDE SOCIALE	20
8. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E COLLEGIO SINDACALE	20
9. SOCIETÀ DI REVISIONE	20
10. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2022	20
Parte V – STRUTTURA ORGANIZZATIVA	21
1. SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE	21
2. DIPENDENZA DA ALTRI SOGGETTI ALL'INTERNO DEL GRUPPO	24
Parte VI – PRINCIPALI AZIONISTI	25
1. ACCORDI SOCIETARI	25
Parte VII – RAGIONI DELL'EMISSIONE E IMPIEGO DEI PROVENTI	26
Parte VIII – ULTERIORI EMISSIONI ALLA DATA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI AMMISSIONE	27
Parte IX – INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE	28
Principali dati Economico-Finanziari Consolidati	28
Parte X – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	29
Parte XI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE	30
1. MERCATO DI QUOTAZIONE	30
2. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE	30
3. DENOMINAZIONE E INDIRIZZO DEGLI ORGANISMI INCARICATI DEL SERVIZIO FINANZIARIO	30
4. ALTRI MERCATI REGOLAMENTATI E SISTEMI MULTILATERALI DI NEGOZIAZIONE	30
5. INTERMEDIARI NELLE OPERAZIONI SUL MERCATO SECONDARIO	30
PARTE XII RESTRIZIONI ALLA CIRCOLAZIONE DEI TITOLI	31
Allegato 1 – REGOLAMENTO DEL PRESTITO	32

Allegato 2 – BILANCIO CONSOLIDATO DELL'EMITTENTE AL 31 DICEMBRE 2022 E RELATIVE CERTIFICAZIONI	33
---	----

Parte I – DEFINIZIONI

Viene riportato qui di seguito l'elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del seguente Documento di Ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Consob	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede a Roma, Via G.B. Martini n.3.
Data del Documento di Ammissione	Il 2 gennaio 2024, data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente.
Data di Emissione	Indica il 3 gennaio 2024.
Data di Godimento	Indica il 12 settembre 2023.
Data di Pagamento	Indica il 12 settembre di ogni anno.
Data di Scadenza	Indica l'11 settembre 2028.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione alla negoziazione delle obbligazioni redatto secondo le linee guida indicate nel Regolamento Euronext Access Milan.
Emittente o IPI o la Società	IPI S.p.A. con sede legale in Torino, Via Nizza n° 262/59, capitale sociale sottoscritto e interamente versato euro 82.078.066, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 02685530012.
Giorno Lavorativo	Qualsiasi giorno in cui il Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) è operante per il pagamento in "Euro".
Investitori Qualificati	Indica i soggetti di cui all'art. 100 del D.Lgs. 58/1998 che, in forza del duplice rinvio all'art. 34-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e all'art. 35 del Regolamento Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018, equivale alla definizione di "clienti professionali" prevista dalla disciplina MiFID2.
Mercato Euronext Access Milan	Il sistema multilaterale di negoziazione delle obbligazioni organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Mi.Mo.Se.	MI.MO.SE. S.p.A. con sede in Torino via Valeggio n° 41, codice fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese di Torino 00791860018, società che, tramite la controllata al 100% IPI DOMANI S.p.A., con sede in Torino via Valeggio n° 41, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Torino 10101910015, controlla IPI.
Obbligazionista	Il titolare, tempo per tempo, delle Obbligazioni.
Periodo d'Offerta	Indica dal 12 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 e dal 10 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024.
Prestito	Il prestito, costituito da obbligazioni, di ammontare nominale complessivo massimo di Euro 20 milioni, emesso dall'Emittente.
Prezzo di Emissione	Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione ad un prezzo pari al 100% del loro valore nominale, vale a dire al prezzo di emissione di ciascuna Obbligazione, pari ad Euro 100.000,00.

Regolamento Euronext Access Milan	Il Regolamento che disciplina l'organizzazione e la gestione del Mercato Euronext Access Milan, in vigore dall'11 settembre 2023 (come di volta in volta modificato e integrato).
Regolamento del Prestito	Il Regolamento del Prestito – Allegato 1 al presente Documento.
Segmento Professionale	Il segmento professionale del Mercato Euronext Access Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana, dove sono negoziati determinati strumenti finanziari (incluse le obbligazioni e i titoli di debito) e accessibile solo a investitori professionali (come definiti nel Regolamento Euronext Access Milan).
Tasso di Interesse	Il tasso di interesse variabile nominale annuo applicabile ai Titoli, come meglio definito nell'Articolo 6 del Regolamento del Prestito allegato.
Testo Unico o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.
Titoli	I titoli costituenti il Prestito Obbligazionario emesso da IPI.
Valore Nominale	Indica il valore nominale di ciascuna obbligazione, come meglio definito nell'Articolo 1 del Regolamento del Prestito allegato.

Parte II – PERSONE RESPONSABILI

1. RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE

La responsabilità per i dati e le notizie contenuti nel presente Documento di Ammissione è assunta da IPI S.p.A., con sede legale a Torino, Via Nizza, 262/59 – 10126, Torino (TO), in qualità di Emittente le Obbligazioni.

2. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

IPI S.p.A., in qualità di Emittente, nonché di persona giuridica responsabile, dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

Parte III – FATTORI DI RISCHIO

L'investimento negli strumenti finanziari oggetto del presente Documento di Ammissione presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in obbligazioni. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, sulle sue prospettive e sul valore del titolo per cui i portatori potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute. La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento, gli investitori sono, pertanto, invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui esso opera e agli strumenti finanziari dell'Emittente, congiuntamente a tutte le informazioni relative all'ammissione alla negoziazione e alle modalità di negoziazione relative a tali strumenti finanziari. I fattori di rischio descritti nella presente Parte III "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nelle altre sezioni del Documento di Ammissione. I rinvii a parti, sezioni, capitoli e paragrafi si riferiscono alle parti, sezioni, ai capitoli e ai paragrafi del Documento di Ammissione.

1. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE

1.1 Rischio Emittente

Le obbligazioni sono strumenti finanziari che presentano profili di rischio rendimento per la cui valutazione è richiesta particolare competenza. E' opportuno pertanto che gli investitori valutino attentamente se le obbligazioni costituiscono un investimento idoneo alla loro specifica situazione.

Gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi allo strumento finanziario oggetto di investimento, all'Emittente e al settore di attività in cui opera, unitamente a tutte le informazioni relative alle condizioni di emissione delle Obbligazioni, all'ammissione alla negoziazione ed alle modalità di negoziazione al fine di decidere in maniera consapevole se le obbligazioni costituiscono un investimento idoneo alla loro specifica situazione.

Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e sulle sue prospettive e gli Obbligazionisti potrebbero perdere, in tutto o in parte, la remunerazione pattuita per il loro investimento, ovvero il loro investimento. Tali effetti negativi sulla Società e sulle Obbligazioni si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti alla Società e non prevedibili dalla stessa, tali da esporre la Società ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero qualora fattori di rischio oggi non ritenuti significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

I fattori di rischio descritti di seguito devono essere letti congiuntamente alle informazioni contenute nelle altre sezioni del presente Documento di Ammissione.

1.2 Rischi connessi ai tempi di incasso dei pagamenti dai clienti

Essendo la maggior parte dei crediti verso clienti per vendite e locazione di immobili, i tempi di incasso non costituiscono un rischio sostanziale avvenendo l'incasso al momento della vendita e per le locazioni alle scadenze contrattuali trimestrali. L'inadempimento è una eccezione. Per i servizi immobiliari l'ammontare dei crediti è in valore assoluto limitato e frazionato su più clienti.

Il ritardo nell'incasso dei crediti verso clienti costituisce un rischio limitato come impatto sulle fonti finanziarie dell'Emittente, non si può tuttavia escludere che in futuro i tempi di incasso dei crediti verso clienti peggiorino con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

1.3 Rischi connessi all'indebitamento

L'Emittente reperisce le proprie risorse finanziarie sia tramite il tradizionale canale bancario, con strumenti ordinari quali finanziamenti a medio/lungo termine, mutui, contratti di leasing, affidamenti bancari a breve termine, sia tramite canali complementari, con l'emissione di strumenti obbligazionari.

Alla data del 31 dicembre 2022 l'indebitamento finanziario effettivo è di 165,2 milioni di euro rispetto ai 169,7 milioni di euro al 31 dicembre 2021, con un miglioramento di 4,5 milioni determinato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del miglioramento dei derivati.

La posizione finanziaria netta effettiva al 31/12/2022 è negativa per 137,6 milioni di euro (-147,7 milioni a fine 2021) e il miglioramento è determinato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e dal significativo effetto positivo dei derivati, determinato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del miglioramento dei derivati.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa il 38% 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 2022 è pari al 64,3%, rispetto al 64,6% di fine 2021.

Alla data del 30 giugno 2023 l'Emittente registra un indebitamento finanziario di 172,4 milioni di euro a fronte di un valore contabile del patrimonio immobiliare di 260,3 milioni di euro e un loan to value (LTV) del 59,3%.

(€/000)	31/12/2021	31/12/2022	30/06/2023	Variazione 30/06/2023 - 31/12/2022
Cassa	34	42	35	-7
Altre disponibilità liquide	21.998	22.604	7.839	-14.765
(A) Totale Disponibilità liquide	22.032	22.646	7.874	-14.772
Debiti vs Banche correnti	-1.4272	-3.388	-3.125	-263
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-22.296	-16.016	-15.040	-976
Altri debiti finanziari correnti	-3.344	-5.277	4.127	-1.150
(B) Indebitamento finanziario corrente	-27.067	-24.680	-22.291	-2.389
Indebitamento finanziario corrente netto	-5.035	-2.035	-14.417	12.382
Debiti vs Banche non correnti	-118.099	-131.037	-123.189	7.848
Altri debiti non correnti	-24.512	-9.447	-8.883	-436
Crediti finanziari non correnti		4.951	4.669	-282
(C) Debiti finanziari a m/l termine	-142.611	-135.533	-127.404	-8.129
PFN (A+B+C) effettiva	-147.646	-137.568	-141.821	4.253

Fonte: Management account

L'obiettivo del Gruppo è di conservare un equilibrio tra la certezza di disporre della necessaria provvista di risorse finanziarie e la flessibilità attraverso l'uso di scoperti, finanziamenti e leasing finanziari.

Per ridurre il rischio di liquidità gli investimenti sono finanziati con mutui e finanziamenti a medio e lungo termine in sostituzione di quelli a breve termine o in scadenza, in modo che i redditi degli investimenti (nella fattispecie i canoni di locazione) vadano a coprire l'ammontare delle rate di ammortamento del debito.

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.

Resta comunque inteso che non vi è garanzia che in futuro l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli in scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni ottenute dalla stessa fino alla data del presente Documento di Ammissione. Conseguentemente, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di ottenere credito da parte del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e/o limitarne la capacità di crescita.

I contratti di finanziamento di cui la Società è parte, secondo quanto normalmente richiesto dagli istituti bancari, impongono il rispetto di specifici covenant di fare e di non fare tipici per contratti della specie. In caso di mancato rispetto di tali covenant gli istituti bancari hanno la facoltà di risolvere i contratti accelerando il relativo rimborso.

Sebbene la Società alla data del Documento di Ammissione abbia correttamente adempiuto agli obblighi posti a proprio carico, non è possibile escludere che in futuro possa non essere in grado di far fronte agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare i covenant con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

1.4 Rischi connessi alla durata dei contratti di affitto, all'eventuale mancato rinnovo degli stessi

Alcuni immobili sono locati a un solo conduttore e in altri immobili vi sono dei conduttori di grandi spazi. La scadenza dei contratti di locazione non è uniforme e quindi non si ha una concentrazione di rischio, tuttavia il mancato rinnovo a scadenza di alcuni contratti di ampi spazi può comportare la perdita di flussi di cassa importanti per il tempo necessario a trovare un altro conduttore, tempi che nell'attuale contesto economico potrebbero essere anche lunghi e il nuovo contratto di locazione potrebbe essere concluso a condizioni economiche peggiori rispetto a quello in corso.

1.5 Rischi connessi al 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 al 31 dicembre 2022 aveva una Posizione Finanziaria Netta di circa 157 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). Alla data del 30 giugno 2023 la Posizione Finanziaria Netta si attesta a circa 160 milioni di euro, in peggioramento di 3 milioni di euro in funzione dell'acquisto di nuovi immobili e dei costi di Bonifica dell'ex Palazzo RAI.

L'indebitamento è costituito per circa il 96% 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 31.12.2022 di circa 91 milioni di euro non coperto dal rischio tassi, e pari a 1,2 milioni di euro.

IPI ha ritenuto di operare, già dal 2011, una copertura del rischio variazione tassi di interesse su una parte del debito finanziario, in un momento nel quale la curva dei tassi di interesse a lungo era a un punto relativamente basso e il differenziale tra tassi a breve e tassi a lungo termine, ridotto rispetto ai periodi precedenti. Nel corso del 2016 si è anche ritenuto opportuno sostituire uno degli strumenti (IRS) per la copertura del rischio tassi con un analogo strumento (IRS) con altra banca che consente una gestione più efficiente dello strumento stesso. Si tratta di strumenti attualmente ancora in essere. Al momento la copertura che riguarda circa il 38% dell'indebitamento stabilizza una parte dei cash flow futuri che la società dovrà pagare per il debito finanziario, lasciando libero, al momento, di fluire il restante 62%.

Alla data del Documento di Ammissione sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 19,8 milioni di euro al 31/12/2022 contratto dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 41,4 milioni di euro al 31/12/2022 della società IPI S.p.A.

Non si può tuttavia escludere che, in caso di aumento dei tassi di interesse, l'aumento degli oneri finanziari a carico della Società relativi all'indebitamento attuale o futuro a tasso variabile e/o fisso potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente.

1.6 Rischi connessi al tasso di cambio

Alla data di stesura del presente Documento di Ammissione non sussistono rischi connessi alle variazioni dei tassi di cambio che possano avere un impatto sulla situazione economico patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Alla Data del Documento di Ammissione non si può tuttavia escludere che l'esposizione a tale rischio possa aumentare in futuro, parallelamente all'avvio di nuove iniziative nell'ambito di operazioni su mercati esteri.

1.7 Rischi legali

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle vertenze giudiziali cui l'Emittente è convenuto in ragione dell'esercizio della propria attività.

1.7.1 Contenziosi civili

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

Nel corso del 2020 Torino Uno S.r.l. ha visto riconosciuto 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 in attesa di decisione.

Sempre con riferimento all'area di Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., nel 2022 è stato avviato innanzi al TAR per la Lombardia giudizio per

l'annullamento delle note del Dirigente del Comune di Pavia del 19 luglio 2022 e del 5 settembre 2022 aventi per oggetto "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i." relativo all'area Snia Viscosa in viale Montegrappa, Comune di Pavia, nella quale si invitava tutte le società proprietarie dell'area alla riattivazione del barriera idraulico. Attualmente è pendente la domanda di fissazione dell'udienza per il merito.

È pendente avanti la Corte di Cassazione 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. In Corte d'Appello la causa è stata vinta dalla società che ha visto corrisposte dal lavoratore le somme che quest'ultimo aveva ricevuto in forza della sentenza di I grado parzialmente a suo favore.

1.7.2 Contenziosi tributari

I contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate sono per lo più relativi ad operazioni ed atti compiuti negli anni anteriori al 2009. In particolare, a 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 nei mesi di dicembre 2009 e di gennaio 2010 quest'ultima 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 impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010, la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle 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 era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese 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 avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò costituisse 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 in Cassazione, unitamente 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 causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale); non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione 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.

Nel dicembre 2011 furono 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 presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritornarono nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è stata di euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio notificò alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, confermò le decisioni della Commissione Provinciale. L'Agenzia delle Entrate propose ricorso per Cassazione, IPI e ISI a loro volta proposero ricorso incidentale.

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. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito; non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate in punto IVA.

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.

Nel dicembre 2010 furono notificati dall'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels S.r.l. e ad IPI S.p.A. (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, con risvolti ai fini IVA per il successivo anno 2016.

Le liti sono state tutte decise in Corte di Cassazione nel corso dell'anno 2021 con sentenze favorevoli alle società, fatta eccezione per quella relativa a Frala ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP per l'esercizio 2005.

I giudici di merito avevano infatti 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 corte di merito nei termini di legge; con Sentenza n. 950/2022 depositata in data 12 ottobre 2022, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla Società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile. Peraltro, in relazione ai medesimi fatti, la Corte di Cassazione, come già anticipato, si era espressa in senso favorevole alla stessa Frala, ad IPI S.p.A., ad ISI S.r.l. ed a Lingotto Hotels S.r.l., con sentenze definitive e condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di giudizio di legittimità. Sono attualmente pendenti i termini per la presentazione del ricorso per Cassazione.

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

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.

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

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.

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

IPI S.p.A. ha ricevuto, nel corso degli anni, una serie di avvisi di accertamento (per il periodo 2012 – 2017) dal Comune di Napoli aventi per oggetto l'IMU versata su un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa della sua occupazione da parte di estranei. Tutte le liti si sono concluse in senso favorevole alla società, ad eccezione di quella avente per oggetto l'annualità 2014.

A seguito della presentazione del ricorso, la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha accolto le ragioni della società condannando parte soccombente alla rifusione delle spese di lite.

L'Ufficio comunale di Napoli ha interposto appello in Commissione Tributaria Regionale: 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.

La Corte di Giustizia Tributaria di II Grado della Campania ha inopinatamente accolto l'appello del Comune di Napoli, rideterminando l'imposta dovuta nei limiti di quanto rideterminato dall'ente impositore nel proprio atto tributario (circa euro 22 mila).

Sono pendenti i termini per la presentazione del ricorso per Cassazione.

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.

Tutto ciò premesso, non si può escludere che in futuro i rischi connessi alle operazioni indicate o relativi a nuove manifestazioni di contenziosi legali e fiscali possano manifestarsi, determinando delle conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

1.8 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate

Per quanto concerne i rapporti dell'Emittente con le parti correlate, si segnala che non si registrano operazioni di particolare entità in grado di influire sul normale andamento aziendale. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con possibili conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

1.9 Rischi connessi alla strategia di crescita dell'Emittente

La strategia di crescita comporta l'adozione di nuovi investimenti, di conseguenza, pur ponendo la Società la massima attenzione nella programmazione e gestione di tali eventi programmati è possibile che si generino dei rischi operativi. Qualora tali investimenti attuali e futuri non dovessero generare il ritorno economico previsto dall'Emittente, ci potrebbero essere effetti negativi e pregiudizievoli sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e sui risultati operativi dell'Emittente.

1.10 Rischi legati alla concessione di fidejussioni

Alla data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere le seguenti fidejussioni e garanzie reali:

(€/000)	31/12/2022	31/12/2021
GARANZIE PRESTATE	132.961	132.961
- Fidejussioni a favore di terzi	1.867	1.867
- Fidejussioni IPI nell'interesse delle controllate	131.094	131.094
GARANZIE REALI	342.091	343.549
- Pegni	4.500	4.500
- Ipoteche	331.891	331.891
- Impegni	5.700	7.158

Fonte: Management account

Le Garanzie prestate da IPI nell'interesse delle controllate si riferiscono per la quasi totalità :

- Alla fidejussione concessa al Credito Bergamasco a garanzia della linea di credito dalla stessa concessa alla controllata ISI S.r.l. per euro 82,5 milioni;
- Alla fidejussione rilasciata a Intesa Sanpaolo a garanzia della linea di credito concessa alla controllata Torino Uno S.r.l. per euro 11.144 migliaia;
- Alla fidejussione rilasciata a Unicredit nell'interesse di Lingotto Hotels per 30 milioni di euro;

La fidejussione a favore di terzi è una contro garanzia prestata da Atradius per le garanzie rilasciate da questa al comune di Milano per la bonifica di aree e la realizzazione delle opere private nell'area di Porta Vittoria. Queste garanzie IPI le rilasciò quando Porta Vittoria S.p.A. era controllata da IPI.

1.11 Rischi legati alla dipendenza dell'Emittente da alcune figure chiave

L'attività e l'andamento dell'Emittente dipendono in misura significativa da alcune figure chiave, tra cui il Prof. Massimo Segre in qualità di Presidente ed il Dr. Vittorio Moscatelli in qualità di Amministratore Delegato, che a giudizio dell'Emittente hanno contribuito (e tuttora contribuiscono) in maniera determinante allo sviluppo dell'Emittente.

Gran parte delle deleghe operative relative all'Emittente sono di fatto esercitate dal Dr. Vittorio Moscatelli. Si viene così a determinare una concentrazione in capo a tale soggetto delle funzioni di indirizzo ed operative dell'Emittente.

In ragione di quanto precede, sebbene sotto il profilo operativo e dirigenziale l'Emittente si sia dotata di una struttura capace di assicurare la continuità nella gestione delle attività, il legame tra il *management* storico e le altre figure chiave resta un fattore critico di successo per lo stesso. Pertanto non si può escludere che qualora una pluralità di tali figure chiave cessasse di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto, o l'incapacità di attrarre, formare e trattenere ulteriore *management* qualificato, possa avere un effetto negativo sulla capacità competitiva e sulla crescita dell'Emittente oltre a condizionarne gli obiettivi previsti, con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente.

1.12 Rischio operativo

Si definisce rischio operativo il rischio di perdite dovute ad errori, violazioni, interruzioni, danni causati da processi interni, personale, sistemi ovvero causati da eventi esterni.

I sistemi e le metodologie di gestione del rischio operativo sono progettati per garantire che tali rischi connessi alle proprie attività siano tenuti adeguatamente sotto controllo. Qualunque inconveniente o difetto di tali sistemi potrebbe incidere negativamente sulla posizione finanziaria e sui risultati operativi dell'Emittente. Tali fattori, in particolar modo in periodi di crisi economico-finanziaria, potrebbero condurre l'Emittente a subire perdite, incrementi dei costi di finanziamento, riduzioni del valore delle attività detenute, con un potenziale impatto negativo sulla liquidità dell'Emittente e sulla sua stessa solidità patrimoniale.

1.13 Rischio di dipendenza da singoli clienti

Non si segnalano posizioni di dipendenza economica nei confronti di singoli clienti poiché la composizione della clientela è tale per cui i singoli clienti non assorbono percentuali elevate del fatturato. Non si può tuttavia escludere che in futuro tale rischio possa manifestarsi con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

1.14 Rischio di credito

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, considerato il relativo modesto ammontare e la qualità del merito creditizio delle controparti. I crediti scaduti da oltre 120 giorni raggiungono il milione di Euro per la Capogruppo ed approssimano i tre milioni di euro per il Gruppo al netto del fondo svalutazioni crediti che si attesta a circa 3 milioni di euro.

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 336.352 migliaia di euro di garanzie reali e 132.691 migliaia di euro di garanzie personali) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte. Non si può tuttavia escludere che in futuro le modalità di incasso dei crediti peggiorino con conseguenze negative sull'andamento finanziario, economico e patrimoniale e i risultati operativi dell'Emittente.

1.15 Rischi connessi alla mancata implementazione del modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche.

Il Decreto Legislativo 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa a carico degli enti, per determinati reati commessi nel loro interesse o a loro vantaggio, da parte di soggetti che rivestono posizione di vertice o di persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi.

L'Emittente e le altre società del Gruppo, con la sola eccezione della controllata Agire S.p.A, al momento non hanno avviato alcuna procedura per implementare il modello organizzativo previsto dalla normativa e pertanto le stesse potrebbero essere esposte al rischio di eventuali sanzioni pecuniarie ovvero interdittive dell'attività previste dalla normativa sulla responsabilità amministrativa degli enti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sull'attività, dell'Emittente e del Gruppo.

1.16 Rischio connesso alla crisi economico/finanziaria

La capacità reddituale e la stabilità dell'Emittente sono influenzati dalla situazione economica generale e dalla dinamica dei mercati finanziari e, in particolare, dalla solidità e dalle prospettive di crescita delle economie del/i Paese/i in cui l'Emittente opera, inclusa la sua/loro affidabilità creditizia. Al riguardo, assumono rilevanza significativa l'andamento di fattori quali, le aspettative e la fiducia degli investitori, il livello e la volatilità dei tassi di interesse a breve e lungo termine, i tassi di cambio, la liquidità dei mercati finanziari, la disponibilità e il costo del capitale, la sostenibilità del debito sovrano, i redditi delle famiglie e la spesa dei consumatori, i livelli di disoccupazione, l'inflazione e i prezzi delle abitazioni.

1.17 Rischi connessi all'evoluzione del mercato immobiliare

Un ulteriore peggioramento del mercato immobiliare consistente nella diminuzione del numero delle transazioni e dei prezzi/canoni comporta una perdita di valore del patrimonio immobiliare di proprietà e quindi una inferiore opportunità di realizzare la vendita di immobili e di sviluppare con successo le operazioni di sviluppo immobiliare, una riduzione dei canoni, una stabilizzazione dei ricavi dei servizi immobiliari. In sintesi e di conseguenza una minor generazione di cassa per IPI, che potrebbe innescare tensioni finanziarie.

La congiuntura del mercato immobiliare italiano mostra segnali di rallentamento. In un quadro macroeconomico diventato progressivamente meno favorevole, la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, dettata dall'elevata inflazione, l'incremento dei tassi di interesse e quindi la maggiore onerosità dei mutui, sono tra i principali fattori che stanno influenzando la dinamicità delle compravendite.

2. FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE OBBLIGAZIONI

2.1 Rischio di credito per il sottoscrittore

Per effetto della sottoscrizione o dell'acquisto delle Obbligazioni, l'investitore diviene titolare di un credito nei confronti dell'Emittente per il pagamento degli interessi e per il rimborso del capitale a scadenza. L'investitore è dunque esposto al rischio che l'Emittente non sia in grado di adempiere all'obbligo di pagare gli interessi e/o di rimborsare il valore nominale delle Obbligazioni alla scadenza per effetto, ad esempio, della sua insolvenza, di un deterioramento della sua solidità patrimoniale ovvero di una insufficienza, anche solo momentanea, di liquidità. Al verificarsi di tali circostanze l'Emittente potrebbe non essere in grado di pagare alla scadenza gli interessi e/o di rimborsare il capitale, anche solo in parte, delle Obbligazioni e l'investitore potrebbe conseguentemente incorrere in una perdita, anche totale, del capitale investito.

Al fine di mitigare tale rischio, le obbligazioni sottoscritte saranno interamente garantite da una o più ipoteche costituite ai sensi dell'art. 2831 del Codice Civile dall'Emittente ed, eventualmente, da società direttamente e/o indirettamente interamente controllate dall'Emittente (l'"Ipoteca"), su beni immobili, il cui valore sarà determinato da un esperto indipendente e che saranno individuati dall'Emittente al termine di ciascun Periodo d'Offerta. Ciascuna Ipoteca sarà costituita a favore degli Obbligazionisti su uno o più immobili aventi un valore pari o superiore al 125% del Valore Nominale delle Obbligazioni sottoscritte, a garanzia del rimborso in linea capitale delle stesse e del pagamento degli interessi e degli altri pagamenti connessi.

2.2 Rischio di tasso relativo alle obbligazioni

Il rischio di tasso di interesse si concreta nella possibilità che l'andamento dei tassi di interesse influenzi il valore degli strumenti finanziari.

2.3 Rischio di liquidità delle obbligazioni

Il rischio di liquidità è rappresentato dalla difficoltà o impossibilità per un investitore di vendere prontamente, e quindi di individuare una controparte disposta ad acquistare i Titoli prima della loro scadenza naturale a meno di accettare una riduzione anche significativa del prezzo dei Titoli stessi rispetto al loro valore nominale, o al loro prezzo di sottoscrizione, o al loro valore di mercato, oppure ancora al valore di mercato di altre obbligazioni aventi caratteristiche simili.

Si segnala che non è previsto alcun impegno da parte di nessun soggetto a garantire la negoziazione dei Titoli.

Non vi è quindi alcuna garanzia che in relazione ai Titoli venga ad esistenza un mercato secondario, o che tale mercato secondario, laddove venga ad esistenza, sia un mercato altamente liquido.

Il portatore dei Titoli potrebbe quindi trovarsi nell'impossibilità (nel caso in cui non si trovasse controparti) o nella difficoltà di liquidare il proprio investimento prima della sua naturale scadenza a meno di dover accettare quale corrispettivo una riduzione anche significativa del prezzo dei Titoli (rispetto al loro valore nominale o al loro prezzo di sottoscrizione/di acquisto o al loro valore di mercato, oppure ancora al valore di mercato di altre obbligazioni aventi caratteristiche simili). Pertanto, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, deve tenere in considerazione che l'orizzonte temporale dell'investimento nei Titoli (definito dalla durata degli stessi all'atto dell'emissione) deve essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

2.4 Rischio correlato all'assenza del rating di titoli

Si definisce rischio connesso all'assenza di rating dell'Emittente il rischio relativo alla mancanza di informazioni sintetiche sulla capacità dell'Emittente di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero al rischio connesso alla solvibilità dell'Emittente relativamente ai titoli emessi dallo stesso. L'Emittente non ha richiesto e non ha in programma di richiedere alcun giudizio di rating pubblico per sé e per le Obbligazioni. Ciò costituisce un fattore di rischio in quanto non vi è disponibilità immediata di un indicatore sintetico rappresentativo della solvibilità dell'Emittente e della rischiosità delle Obbligazioni. Va tuttavia tenuto in debito conto che l'assenza di rating dell'Emittente e delle Obbligazioni non è di per sé indicativa della solvibilità dell'Emittente e, conseguentemente della rischiosità delle Obbligazioni.

2.5 Rischio relativo alla vendita delle Obbligazioni prima della scadenza

Nel caso in cui l'Obbligazionista volesse vendere le Obbligazioni prima della loro scadenza naturale, il prezzo di vendita potrebbe essere influenzato da diversi elementi, tra cui:

- andamento dei tassi di interesse e di mercato ("Rischio di tasso relativo alle obbligazioni");
- caratteristiche del mercato in cui i titoli verranno negoziati ("Rischio di liquidità delle obbligazioni");
- variazione del merito creditizio dell'Emittente ("Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente");
- commissioni ed oneri ("Rischio connesso alla presenza di commissioni ed altri oneri nel prezzo di emissione").

Tali elementi potranno determinare una riduzione del prezzo di mercato delle Obbligazioni anche al di sotto del Valore Nominale. Questo significa che, nel caso in cui l'Obbligazionista venda le Obbligazioni prima della scadenza, potrebbe anche subire una rilevante perdita in conto capitale.

Per contro, tali elementi non influenzano il valore di rimborso a scadenza, che rimane pari al 100% del Valore Nominale.

2.6 Rischio connesso al deterioramento del merito di credito dell'Emittente

Le Obbligazioni possono deprezzarsi in caso di peggioramento della situazione finanziaria dell'Emittente ovvero in caso di deterioramento del merito creditizio dello stesso. Non si può quindi escludere che l'andamento delle Obbligazioni sul mercato secondario possa essere influenzato da un diverso apprezzamento del rischio dell'Emittente.

2.7 Rischio derivante dalle modifiche al regime fiscale

Tutti gli oneri fiscali presenti e futuri, relativi ai pagamenti effettuati ai sensi delle obbligazioni, sono ad esclusivo carico dell'Obbligazionista. Non vi è certezza che il regime fiscale applicabile alla data del presente Documento di Ammissione rimanga invariato durante la vita delle Obbligazioni, con possibile effetto pregiudizievole sul rendimento netto atteso dall'Obbligazionista.

2.8 Rischi relativi ai conflitti di interesse

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028" possono avere, rispetto all'operazione, un interesse autonomo potenzialmente in conflitto con quello dell'Obbligazionista.

2.9 Rischio connesso alla possibilità di rimborso anticipato

La Obbligazioni possono essere rimborsate anticipatamente a discrezione dell'Emittente e/o degli Obbligazionisti nel caso di rimborso anticipato del Prestito Obbligazionario come descritto nel Regolamento del Prestito Obbligazionario allegato. Nel caso di rimborso anticipato l'investitore perderebbe il diritto al percepimento delle cedole non ancora corrisposte alla data del rimborso anticipato. La presenza dell'opzione per l'Emittente di esercitare il rimborso anticipato comporta per l'investitore il rischio di vedere disattese le proprie aspettative in termini di rendimento in quanto il rendimento atteso al momento della sottoscrizione, calcolato o ipotizzato sulla base della durata originaria dei titoli obbligazionari, potrebbe subire delle variazioni in diminuzione. L'investitore sarà inoltre esposto al rischio di non riuscire a reinvestire le somme percepite prima della scadenza delle Obbligazioni ad un rendimento almeno pari a quello iniziale e ciò in dipendenza di diverse condizioni di mercato.

Parte IV – INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

1. PROFILO SOCIETARIO

Fondata a Torino nel 1970, dopo anni di attività di intermediazione a favore di Toro Assicurazioni, le attività immobiliari del Gruppo FIAT confluiscono in IPI che diventa la società di intermediazione, gestione e consulenza immobiliare del gruppo automobilistico. IPI S.p.A. viene quotata in Borsa nel 1978 e delistata nel 2010 su richiesta della società stessa essendo venuta meno la percentuale minima richiesta di capitale flottante. Negli anni '90 IPI rileva le proprietà non strumentali del Gruppo FIAT divenendone la property e management company. FIAT cede IPI nel 2005. Dall'estate del 2009 IPI è controllata dalla Famiglia Segre, che possiede oltre il 98% del capitale sociale.

La Società ha per oggetto l'acquisto, la gestione, la locazione e la vendita di stabili ed immobili in genere, nonché le connesse attività di:

- consulenza, assistenza, gestione operativa ed altri servizi comunque consentiti ed inerenti il settore immobiliare, anche attraverso l'organizzazione ed il coordinamento di attività svolte da terzi.

La sede principale di IPI S.p.A. è Torino ed è organizzata sul territorio nazionale con filiali nelle città di Roma, Milano, Torino, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari per svolgere l'attività di *advisory* e *agency* per gli investitori e operatori immobiliari.

Il Gruppo IPI al 31/12/2022 presenta 246 dipendenti, di cui 17 nella Capogruppo; 150 impiegati nei servizi immobiliari; 79 assunti nell'area d'affari di gestione degli Hotels.

2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA'

Il Gruppo IPI ha un patrimonio immobiliare con un valore di circa 257 milioni di euro, destinato ad uso uffici, commerciale, residenziale, industriale e comprendente aree da sviluppare.

IPI S.p.A. inoltre opera come *advisor* di fondi immobiliari, gruppi industriali, assicurazioni e banche, operatori immobiliari e privati per quanto attiene alla gestione e valorizzazione di asset immobiliari nella prospettiva di creazione di valore attraverso:

- la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- la vendita e locazione;
- il supporto ai processi di dismissione e ristrutturazione di patrimoni immobiliari;
- la valutazione e due diligence;
- un servizio di global service.

3. FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITA' DELL'EMITTENTE

Dalla costituzione I.P.I. opera nell'ambito del Gruppo Toro Assicurazioni e poi FIAT curando in particolare le gestioni immobiliari e le vendite frazionate di complessi residenziali.

Nel 1978 I.P.I. viene quotata alla Borsa Valori di Milano.

Nel 1980 viene costituita la IPI S.p.A. attuale Emittente che incorpora l'Istituto Piemontese Immobiliare S.p.A.

Negli anni '90 IPI rileva le proprietà non strumentali del Gruppo FIAT divenendone la property e management company. In quegli anni e fino al 2005 sviluppa l'attività di property management, nelle valutazioni e due diligence di immobili nonché di *advisor* per fondi immobiliari e operatori immobiliari.

Nel 2004 FIAT S.p.A. cede IPI S.p.A.

Dal 2005 al 2009 IPI diventa una property company strategicamente orientata ad acquistare immobili per la loro successiva vendita o valorizzazione attraverso piani urbanistici e interventi edilizi.

Dall'estate del 2009, a seguito di Offerta Pubblica di Acquisto, IPI S.p.A. è controllata da IPI Domani S.p.A. che ne possiede oltre il 98,5% del capitale sociale. IPI Domani S.p.A. è una società controllata al 100% da MI.MO.SE. S.p.A. che a sua volta è posseduta da Massimo SEGRE per il 100%.

Nel marzo 2010 i titoli IPI S.p.A. sono stati delistati dalla Borsa di Milano, essendo il flottante inferiore al 10%, e con Delibera Consob n. 17173 del 10 febbraio 2010 IPI S.p.A. è stata inclusa nell'Elenco degli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Emittenti.

Con Delibera Consob n. 18493 del 13 marzo 2013, IPI non è stata più inclusa nell'elenco degli Emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante non ricorrendone più i presupposti.

Dalla fine del 2009 IPI svolge sia attività di property company, con un patrimonio immobiliare proprio, sia attività di *advisory*, *property management*, valutazioni, *due diligence*, *project management* e *agency*.

4. DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE

La denominazione legale e commerciale dell'Emittente è "IPI S.p.A.".

5. LUOGO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO NUMERO DI ISCRIZIONE

L'Emittente è iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino al n. 02685530012.

6. DATA DI ISCRIZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE

IPI S.p.A. è stata costituita a Torino il 24 settembre 1970.

La durata della Società è prevista dallo statuto sociale fino al 31 dicembre 2050.

7. DOMICILIO E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E SEDE SOCIALE

L'Emittente è costituita in Italia in forma di società per azioni e opera in base alla legislazione Italiana. La sede legale dell'Emittente è a Torino, in Via Nizza n. 262/59.

8. CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E COLLEGIO SINDACALE

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente è stato nominato dall'Assemblea ordinaria il 15/04/2021 e rimarrà in carica sino alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2023.

Il Consiglio d'Amministrazione:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente del CdA	Massimo Segre	Torino (TO)	16/11/1959
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli	Figino Serenza (CO)	19/04/1956
Amministratore	Noemi Mondo	Moncalieri (TO)	15/01/1985
Amministratore	Carlo Pavesio	Torino (TO)	01/02/1956
Amministratore	Claudio Recchi	Torino (TO)	20/03/1955

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea ordinaria tenutasi in data 15/04/2021 e rimarrà in carica sino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per approvare il bilancio di esercizio al 31/12/2023.

L'attuale composizione del Collegio Sindacale è la seguente:

Carica	Nome e Cognome	Luogo di nascita	Data di nascita
Presidente	Luca Asvisio	Torino (TO)	16/03/1965
Sindaco effettivo	Emanuela Congedo	Torino (TO)	12/06/1969
Sindaco effettivo	Alessandro Galizia	Lanzo Torinese (TO)	03/08/1983
Sindaco supplente	Tiziano Bracco	Alessandria (AL)	25/06/1971
Sindaco supplente	Elena Aschero	Torino (TO)	23/05/1978

9. SOCIETÀ DI REVISIONE

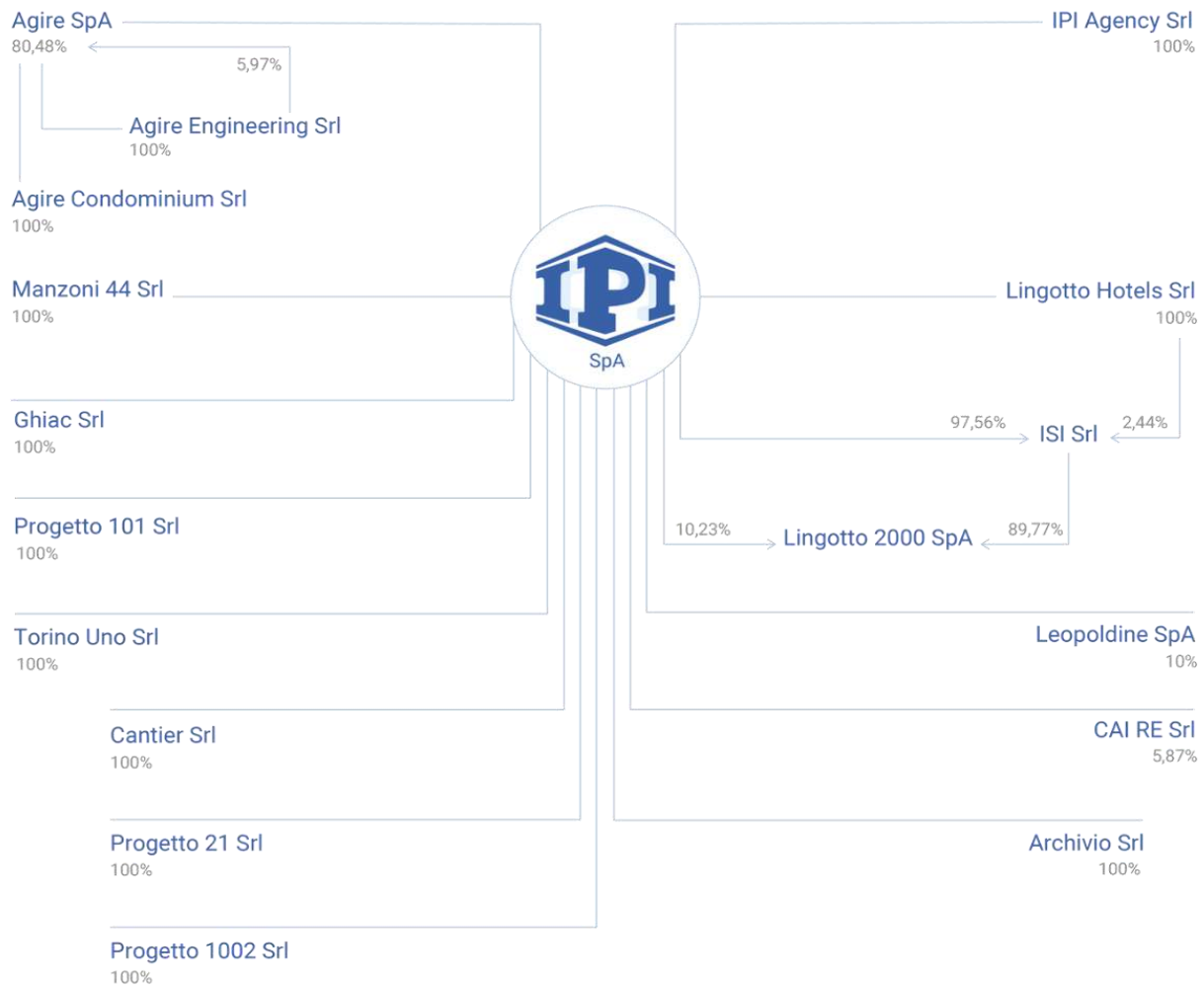
In data 14/04/2022, l'Assemblea della Società ha conferito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010. L'incarico scadrà con il bilancio dell'esercizio 2024. Il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato chiuso il 31/12/2022 sono stati redatti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS).

10. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2022

Si sottolinea che non ci sono stati eventi rilevanti successivi alla data di chiusura del bilancio che possano avere impatto sullo stesso.

Parte V – STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Struttura del Gruppo IPI S.p.A. alla data del Documento di Ammissione:



Fonte: La Società

1. SOCIETÀ CONTROLLATE E PARTECIPATE DALL'EMITTENTE

Si riporta qui di seguito una breve descrizione delle società controllate dall'Emittente:

- ISI S.r.l.

La società è proprietaria di immobili siti in Bologna, in gran parte locati, e in Firenze, da ristrutturare e convertire in residenze e uffici per privati oltre a controllare le società Lingotto Parking S.r.l., Lingotto 2000 S.p.A. e ArcoEngineering S.r.l. Gruppo IPI.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 410

Patrimonio Netto: 10.116

Ricavi: 3.267

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (661)

- **Lingotto 2000 S.p.A.**

La società è proprietaria e concede in locazione gli uffici (oltre mq.37.000 di superficie) e relative pertinenze del comprensorio "Lingotto" di Torino. Gestisce in oltre i 3.900 posti auto del complesso.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 557

Patrimonio Netto: 46.361

Ricavi: 4.797

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 642

- **Lingotto Hotels S.r.l.**

La società è proprietaria e gestisce i due hotel al Lingotto in Torino per complessive 382 camere, avvalendosi della organizzazione e del marchio di gruppi alberghieri internazionali, con i quali sono in essere contratti di franchising.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia):

Capitale Sociale: 17.264

Patrimonio Netto: 37.046

Ricavi: 13.230

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 616

- **IPI Agency S.r.l.**

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di beni immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali in Milano, Roma, Genova, Bologna, Padova, Torino, Napoli e Bari.

Dati al 31 dicembre 2016 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 2.272

Patrimonio Netto: 3.332

Ricavi: 6.849

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 458

- **AGIRE S.p.A.**

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.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 10.896

Patrimonio Netto: 10.138

Ricavi: 23.280

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 1.808

- **AGIRE Engineering S.r.l.**

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.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 1.100

Patrimonio Netto: 1.466

Ricavi: 2.394

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 61

- **AGIRE Condominium S.r.l.**

La società cura l'amministrazione di condomini, attività internalizzata nel 2021 dopo che era stata data all'esterno. Nel 2022 sono stati effettuati importanti investimenti per riposizionarla sul mercato.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 50

Patrimonio Netto: 146

Ricavi: 796

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 0,4

- **Progetto 1002 S.r.l.**

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.

Sono stati approvati, dagli Enti competenti, i Piani di Lavoro della bonifica che è in corso con lo stripout. L'intervento la cui durata è prevista in 15 mesi, avrà un costo stimato di oltre 12 milioni compresi gli oneri per la sicurezza che si è deciso di adottare".

- **Cantier S.r.l.**

La Società ha lo scopo di fungere sostanzialmente da general contractor di lavori di riqualificazione di immobili e ha iniziato questo esercizio con immobili del Gruppo.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 500

Patrimonio Netto: 506

Ricavi: 617

Utile(Perdita) dell'Esercizio: 1

- **Progetto 101 S.r.l.**

La società ha venduto gli appartamenti rimasti dopo la ristrutturazione di Palazzo Novecento in Torino, c.so Vittorio Emanuele II e in Torino, via Lagrange. Un appartamento di questi è stato rogitato a gennaio 2023. Ha venduto alla società del Gruppo, che si occupa di ristrutturazioni, l'unità immobiliare in Parma che ha acquistato per trasformarla in appartamenti e resta proprietaria di due appartamenti in Gallarate (VA) ricavati dalla trasformazione di un ufficio.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 1.500

Patrimonio Netto: 1.077

Ricavi: 1.480

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (318)

- **Manzoni 44 S.r.l.**

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

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 2.000

Patrimonio Netto: 2.121

Ricavi: 232

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (242)

- **Ghiac S.r.l.**

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

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 2.000

Patrimonio Netto: 2.253

Ricavi: 200

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (192)

- **Torino Uno S.r.l.**

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

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.

Dati al 31 dicembre 2022 (cifre espresse in euro/migliaia)

Capitale Sociale: 5.273

Patrimonio Netto: 4.765

Ricavi: 0

Utile(Perdita) dell'Esercizio: (591)

- **Progetto 21 S.r.l.**

Società di sviluppo immobiliare di nuova costituzione.

2. DIPENDENZA DA ALTRI SOGGETTI ALL'INTERNO DEL GRUPPO

Alla data del Documento di Ammissione l'Emittente è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'articolo 2497 del Codice Civile di MI.MO.SE. S.p.A., la quale partecipa - per il tramite della controllata al 100% IPI DOMANI S.p.A. - al 98,78% del capitale sociale di IPI.

Parte VI – PRINCIPALI AZIONISTI

Azionista	Numero azioni possedute	% sul Capitale Sociale
IPI Domani S.p.A.	81.076.927	98,78%

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 Prof. Massimo Segre ha il controllo di MI.MO.SE. S.p.A.

Alla data del presente Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

1. ACCORDI SOCIETARI

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare, a una data successiva, una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

Parte VII – RAGIONI DELL’EMISSIONE E IMPIEGO DEI PROVENTI

L'emissione del Prestito Obbligazionario è finalizzata a realizzare investimenti orientati alla propria crescita organica attraverso l'acquisizione di quote di mercato, oltre ad investimenti per la valorizzazione degli immobili e aree di proprietà e partecipare ad iniziative immobiliari.

Con l'emissione del Prestito Obbligazionario tali obiettivi vengono affrontati perseguendo una strategia di diversificazione delle fonti di finanziamento rispetto al tradizionale canale bancario e di rimodulazione nel medio termine dei finanziamenti migliorando altresì la liquidità..

In particolare, affinché il progetto di sviluppo della Società possa realizzarsi con continuità e con livelli di qualità elevati, sono necessari investimenti volti, inter alia, a: finanziare il progetto di crescita dell'area dei servizi immobiliari sia attraverso investimenti volti ad un processo di continuo miglioramento della qualità dei servizi offerti ai clienti, sia al monitoraggio di possibili ulteriori integrazioni societarie, con particolare impegno nella realizzazione della nuova e importante iniziativa sul Palazzo Ex RAI a Torino nell'area urbana individuata unanimemente quale centro nevralgico della città.

Parte VIII – ULTERIORI EMISSIONI ALLA DATA DEL PRESENTE DOCUMENTO DI AMMISSIONE

Il precedente prestito obbligazionario (IPI 5% 2018 – 2023) è stato rimborsato, come previsto, in data 10 gennaio 2023 e non vi sono ulteriori emissioni alla data del Documento di Ammissione. La controllata Lingotto 2000 S.p.A. ha emesso due prestiti obbligazionari per complessivi euro 7,5 milioni, garantiti da fideiussione IPI.

Parte IX – INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITÀ E LE PASSIVITÀ, LA SITUAZIONE FINANZIARIA E I PROFITTI E LE PERDITE DELL'EMITTENTE

Per quanto riguarda le informazioni finanziarie relative all'Emittente si rinvia al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, insieme alle relative certificazioni, riportati nell'Allegato 2 al presente Documento di Ammissione.

Si riportano di seguito i principali dati economico-patrimoniali dell'Emittente al 31 dicembre 2022 e al 30 Giugno 2023.

Il primo semestre 2023 per il Gruppo IPI mostra dei segnali di miglioramento: un margine operativo lordo positivo di euro 3,1 milioni, rispetto 2,5 milioni del primo semestre 2022.

La perdita di 2,5 milioni di euro del semestre 2023 si confronta con la perdita di 2,3 milioni di euro nel corrispondente periodo del 2022, che sarebbe stata di 2,9 milioni di euro se non fosse stata utilizzata la sospensione degli ammortamenti per circa 0,6 milioni di euro, prevista dalla normativa covid, non più utilizzata per la redazione del bilancio al 31.12.2022.

Nel semestre il Gruppo IPI ha continuato nella strategia delineata di sviluppo dei servizi immobiliari intesi nella più ampia accezione, partecipando anche come socio in società veicolo di attività di sviluppo-trasformazione e dismissione di immobili, nonché nella trasformazione e valorizzazione degli immobili di proprietà.

I principali dati economici consolidati del primo semestre 2023, confrontati con quelli del corrispondente periodo del 2022, sono i seguenti:

Principali dati Economico-Finanziari Consolidati

Dati Economici	I° semestre 2022	I° semestre 2023
Ricavi e Proventi	31,2	25,6
Margine operativo lordo (EBITDA)	2,5	3,1
Risultato operativo (EBIT)	1,1	0,9
Risultato prima delle imposte	(2,2)	(2,4)
Risultato netto di periodo	(2,3)	(2,5)

(cifre espresse in euro milioni)

Dati Patrimoniali	31.12.2022	30.06.2023
Immobili	256,8	260,3
Posizione finanziaria netta effettiva	(137,6)	(141,8)
Indebitamento finanziario effettivo	165,2	154,4
Patrimonio netto	117,3	114,6
Capitale investito netto	274,0	274,5

(cifre espresse in euro milioni)

Parte X – INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

Il prestito obbligazionario "IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023-2028", di un ammontare nominale complessivo massimo pari a euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00), è emesso da IPI in una o più tranches fungibili ed è costituito da massime n. 200 (duecento) obbligazioni al portatore del valore nominale di euro 100.000,00 (centomila/00) ciascuna, in taglio non frazionabile.

Il lotto minimo di sottoscrizione è pari ad 1 (una) obbligazione e, quindi, ad euro 100.000,00 (centomila/00).

Le Obbligazioni possono essere sottoscritte dal 12 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 (il **"Primo Periodo di Offerta"**). In caso di mancata sottoscrizione dell'intero prestito entro la scadenza del Primo Periodo di Offerta, a partire dal 10 gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2024 (il **"Secondo Periodo di Offerta"**), l'Emittente potrà, senza il consenso dei portatori delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte, offrire ed emettere in varie tranches le Obbligazioni, fino all'importo massimo deliberato, aventi a tutti gli effetti gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Primo Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.

L'Emittente si impegna a emettere le Obbligazioni in conformità con le disposizioni del Regolamento del Prestito ad un prezzo pari al 100% del valore nominale, maggiorato del relativo rateo di interessi maturato dalla Data di Godimento (12 settembre 2023) fino alla data di sottoscrizione, per ogni Obbligazione del valore nominale di euro 100.000,00 (centomila/00).

Alla data del presente Documento di Ammissione, sono state emesse n° 80 Obbligazioni, di un ammontare nominale complessivo pari a Euro 8.000.000,00 (ottomilioni/00).

Per le ulteriori informazioni riguardanti gli strumenti finanziari da ammettere alla negoziazione si rinvia al Regolamento del Prestito riportato nell'Allegato 1 al presente Documento di Ammissione.

Parte XI – AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

1. MERCATO DI QUOTAZIONE

L'Emittente ha presentato presso Borsa Italiana la domanda di ammissione alla negoziazione dei Titoli sul Segmento Professionale del Mercato Euronext Access Milan.

La decisione di Borsa Italiana e la data di inizio delle negoziazioni dei Titoli sul Segmento Professionale, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, saranno comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso, ai sensi dell'art. 224.3 del Regolamento Euronext Access Milan.

2. MODALITÀ DI NEGOZIAZIONE

La negoziazione dei titoli presso il mercato Euronext Access Milan è riservata solo agli Investitori Qualificati secondo le previsioni in tema di circolazione di cui al Regolamento del Prestito allegato.

3. DENOMINAZIONE E INDIRIZZO DEGLI ORGANISMI INCARICATI DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale saranno effettuati tramite gli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli S.p.A.

4. ALTRI MERCATI REGOLAMENTATI E SISTEMI MULTILATERALI DI NEGOZIAZIONE

Alla Data del Documento di Ammissione, i Titoli non sono quotati in alcun altro mercato regolamentato o sistema multilaterale di negoziazione o equivalente italiano o estero né l'Emittente prevede, allo stato, di presentare domanda di ammissione a quotazione dei Titoli presso altri mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione diversi dal Mercato Euronext Access Milan.

5. INTERMEDIARI NELLE OPERAZIONE SUL MERCATO SECONDARIO

Si segnala che non sono presenti soggetti che si sono assunti l'impegno di agire quali intermediari sul mercato secondario.

PARTE XII RESTRIZIONI ALLA CIRCOLAZIONE DEI TITOLI

Ai sensi del Contratto di Sottoscrizione firmato di volta in volta in prossimità del Periodo di Offerta, il Sottoscrittore si impegna a sottoscrivere il 100% (cento per cento) dell'importo nominale dei Titoli e a corrispondere, al verificarsi di determinate condizioni sospensive ivi previste, il prezzo di sottoscrizione dei Titoli.

Qualunque offerta, vendita o collocamento dei Titoli in Italia o all'estero è stata e sarà effettuata solo da banche, imprese di investimento o società finanziarie autorizzate a svolgere tali attività in Italia ai sensi del Decreto legislativo n. 385 del 1° settembre 1993, e successive modifiche, del TUF, del regolamento CONSOB n. 16190 del 29 ottobre 2007, ed ai sensi di ogni altra legge o regolamento applicabili, ovvero da soggetti autorizzati a tal fine dalla relativa normativa applicabile all'estero, e nel rispetto di ogni altro requisito di comunicazione o limitazione che possa essere imposto dalla CONSOB, dalla Banca d'Italia o da altra Autorità competente in Italia e all'estero;

La successiva circolazione dei Titoli in Italia e all'estero sarà riservata ai soli Investitori Qualificati soggetti a vigilanza prudenziale, e, pertanto, i Titoli non potranno essere oggetto di offerta al pubblico così come definita dal TUF e dai relativi regolamenti attuativi CONSOB tempo per tempo vigenti.

In relazione alla successiva circolazione dei Titoli in Italia, l'articolo 100-bis del TUF richiede anche il rispetto sul mercato secondario delle regole dell'offerta al pubblico e degli obblighi informativi stabiliti nel TUF e nei relativi regolamenti CONSOB di attuazione, a meno che la circolazione successiva di cui sopra sia esente da tali norme e requisiti ai sensi del TUF e dei relativi regolamenti CONSOB di attuazione.

Allegato 1 – REGOLAMENTO DEL PRESTITO

Allegato 2 – BILANCIO CONSOLIDATO DELL'EMITTENTE AL 31 DICEMBRE 2022 E RELATIVE CERTIFICAZIONI

ALLEGATO A AL N. 2287 DI REP.

N. 1624 PROGR.

REGOLAMENTO DEL PRESTITO OBBLIGAZIONARIO

"IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 - 2028"

GARANTITO DA IPOTECA SU BENI IMMOBILI

CODICE ISIN IT0005558603

ART. 1 — IMPORTO, TAGLI, TITOLI E QUOTAZIONE

Il prestito obbligazionario denominato **"IPI S.p.A. Tasso Variabile 2023 — 2028"**, di un ammontare nominale complessivo massimo pari a Euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00) è emesso, in una o più *tranche* fungibili, da IPI S.p.A. (l'**"Emittente"**) con sede legale a Torino, in via Nizza 262/59 (il **"Prestito Obbligazionario"**).

Il Prestito Obbligazionario è costituito da massime n. 200 (duecento) obbligazioni al portatore del valore nominale di Euro 100.000,00 (centomila/00) (il **"Valore Nominale"**) ciascuna in taglio non frazionabile (le **"Obbligazioni"**).

Il lotto minimo di sottoscrizione è pari ad 1 (una) Obbligazione e, quindi, ad Euro 100.000,00 (centomila/00).

L'Emittente si impegna a presentare, prima della Data di Emissione di cui al successivo articolo 4, a Borsa Italiana S.p.A. (**"Borsa Italiana"**) domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso il Segmento Professionale del Mercato ExtraMOT (**"ExtraMOT PRO³"**), che verrà rinominato in Euronext Access Milan. La decisione di Borsa Italiana in merito all'ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni e la data di inizio delle negoziazioni sull'ExtraMOT PRO³ (o Euronext Access Milan) insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, saranno comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso ai sensi dell'articolo 224.3 del Regolamento del segmento ExtraMOT PRO³ adottato da Borsa Italiana, in vigore dal 27 marzo 2023 e come di volta in volta modificato (il **"Regolamento di Borsa Italiana"**).

Alla Data di Emissione, le Obbligazioni saranno immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione ai sensi del D. Lgs. 58/1998 come modificato (il **"TUF"**) e del Provvedimento Unico sul post-trading adottato da Banca d'Italia e da Consob il 13 agosto 2018 e successive modifiche e integrazioni.

In conformità a quanto previsto dalla regolamentazione applicabile, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi i trasferimenti e la costituzione di vincoli) nonché l'esercizio dei relativi diritti amministrativi e patrimoniali potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di intermediari aderenti al sistema Monte Titoli S.p.A. Gli Obbligazionisti non potranno richiedere la consegna materiale dei titoli rappresentativi delle Obbligazioni. È fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui agli artt. 83-*quinquies* e 83-*sexies* del TUF e della relativa regolamentazione di attuazione.

ART. 2 — PREZZO DI EMISSIONE E VALUTA

Le Obbligazioni sono emesse alla pari, ovvero al prezzo di Euro 100.000,00 (centomila/00) per ciascuna Obbligazione (di seguito il **"Prezzo di Emissione"**) avente il medesimo Valore Nominale.

Le Obbligazioni sono emesse e denominate in Euro. Salvo quanto contrariamente previsto dalla legge applicabile, nel caso in cui l'Euro non fosse più riconosciuto dalla banca centrale quale valuta corrente in Italia, qualsiasi riferimento nel presente Regolamento all'Euro, e qualsiasi obbligazione di cui al presente Regolamento in Euro, dovrà essere inteso quale riferito alla valuta che sarà riconosciuta dalla banca

centrale quale corrente in Italia (nel caso di più valute correnti, quella che sarà individuata dall'Emittente), al tasso di conversione previsto dalla normativa che modificherà la valuta avente corso legale in Italia, con arrotondamento in difetto o in eccesso come determinato ragionevolmente dall'Emittente.

ART. 3 — SOTTOSCRIZIONE DELLE OBBLIGAZIONI E RIAPERTURA

Le Obbligazioni possono essere sottoscritte a partire dal 12 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 (il **"Primo Periodo di Offerta"**). Le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione esclusivamente ad Investitori Qualificati.

In caso di mancata sottoscrizione dell'intero prestito entro la scadenza del Primo Periodo di Offerta, a partire dal 10 gennaio 2024 e fino al 31 dicembre 2024 (il **"Secondo Periodo di Offerta"** e, congiuntamente con il Primo Periodo di Offerta, il **"Periodo di Offerta"**), l'Emittente potrà, senza il consenso dei portatori delle Obbligazioni fino a quel momento sottoscritte, offrire ed emettere in varie *tranches* le Obbligazioni, fino all'importo massimo deliberato, aventi a tutti gli effetti gli stessi termini e condizioni ed il medesimo codice ISIN delle Obbligazioni sottoscritte nel Primo Periodo di Offerta in modo da formare una singola serie con le Obbligazioni stesse.

Il prezzo di emissione delle Obbligazioni così emesse sarà pari al Prezzo di Emissione maggiorato del relativo rateo di interessi di competenza rispetto alla Data di Godimento, ovvero rispetto alla prima Data di Pagamento degli Interessi se già avvenuto.

Qualora le Obbligazioni non siano integralmente sottoscritte alla data del 31 dicembre 2024, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta.

L'Emittente potrà procedere in qualunque momento alla chiusura anticipata delle sottoscrizioni medesime, sospendendo l'accettazione di eventuali ulteriori richieste di adesione, al raggiungimento dell'ammontare massimo del Prestito Obbligazionario pari ad Euro 20.000.000,00 (ventimilioni/00), dandone immediata comunicazione mediante apposito comunicato da pubblicarsi sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com e mediante comunicazione agli intermediari nel sistema di gestione accentrata Monte Titoli S.p.A.

Per **"Investitori Qualificati"** si intendono i soggetti di cui all'art. 100 del TUF che, in forza del duplice rinvio all'art. 34-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come modificato, e all'art. 35 del Regolamento Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018, come modificato, equivale alla definizione di "clienti professionali" prevista dalla Direttiva 2014/65/CE (Mifid II).

ART. 4 — GODIMENTO

Il Prestito Obbligazionario è emesso ed avrà godimento a far data dal 12 settembre 2023 (la **"Data di Emissione"** oppure **"Data di Godimento"**).

ART. 5 — DURATA

Il Prestito Obbligazionario ha durata di 5 anni (ovvero sessanta mesi) a decorrere dalla Data di Emissione e sino al corrispondente giorno del sessantesimo mese successivo alla Data di Godimento e cioè sino all'11 settembre 2028 (la **"Data di Scadenza"**).

ART. 6 — INTERESSI

Le Obbligazioni sono fruttifere di interessi a tasso variabile dalla Data di Godimento (inclusa) sino alla Data di Scadenza (esclusa). Tale tasso variabile sarà indicizzato all'Euro Interbank Offered Rate (con

divisore 365) ("**Euribor**") a 12 mesi maggiorato di 500 basis point (il "**Margine**") per anno (il "**Tasso di Interesse Nominale**").

Il pagamento degli interessi sarà effettuato su base annuale in via posticipata e cioè alla scadenza di ogni anno a partire dalla Data di Godimento, ovvero il 12 settembre di ogni anno (ciascuna la "**Data di Pagamento degli Interessi**"). La prima Data di Pagamento degli Interessi sarà il 12 settembre 2024.

Le Obbligazioni cesseranno di maturare interessi alla prima tra:

- (i) la Data di Scadenza; e
- (ii) in caso di rimborso anticipato integrale ai sensi dei successivi articoli 8 (Rimborso anticipato a favore dell'Emittente) e 9 (Rimborso anticipato a favore degli Obbligazionisti), la relativa data di rimborso anticipato.

L'importo di ciascuna cedola sarà determinato moltiplicando il Valore Nominale ovvero il Valore Nominale Residuo (come di seguito definito) di ciascuna Obbligazione per il Tasso di Interesse Nominale. L'importo di ciascuna cedola sarà arrotondato al centesimo di Euro (0,005 Euro arrotondati al centesimo di Euro superiore).

Gli interessi saranno calcolati su base numero di giorni effettivi del relativo periodo di interessi su numero di giorni compresi nell'anno di calendario (365, ovvero in ipotesi di anno bisestile, 366) — secondo la convenzione *Act/Act unadjusted*, come intesa nella prassi di mercato. Per ciascuna cedola e relativo periodo di interessi, la quotazione dell'Euribor a 12 mesi sarà rilevata dall'Agente di Calcolo sulla base della pubblicazione effettuata sul "Sole 24 Ore" ovvero sulla pagina del circuito Reuters (EURIBOR01) due giorni lavorativi antecedenti l'inizio di ciascun Periodo di Interessi (la "**Data di Rilevazione**"), oppure, qualora non fosse disponibile tale quotazione, la media aritmetica (arrotondata al terzo decimale) delle quotazioni lettera dei tassi per i depositi in Euro con durata pari a 12 mesi, forniti da cinque banche di primaria importanza, scelte dall'Agente di Calcolo secondo il proprio prudente apprezzamento, alle ore 12,00 (ora di Bruxelles) della Data di Rilevazione, scartata la quotazione più alta e quella più bassa. Nel caso in cui tale alternativa non sia possibile, il tasso della cedola per il Periodo di Interessi in oggetto sarà identico a quello dell'ultima cedola pagata. Resta inteso che, qualora l'Euribor rilevato secondo le modalità di cui al presente articolo fosse negativo, il Tasso di Interesse Nominale che regolerà il Periodo di Interessi sarà pari al Margine.

Qualora la data di pagamento degli interessi non dovesse cadere in un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo immediatamente successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo agli Obbligazionisti o lo spostamento delle successive date di pagamento interessi.

Per "**Periodo di Interessi**" si intende il periodo compreso tra una Data di Pagamento degli Interessi (inclusa) e la successiva Data di Pagamento degli Interessi (esclusa), ovvero, limitatamente al primo Periodo di Interessi, il periodo compreso fra la Data di Godimento (inclusa) e la prima Data di Pagamento degli interessi (esclusa), fermo restando che laddove una data di pagamento degli interessi venga a cadere in un giorno che non è un Giorno Lavorativo e sia quindi posticipata al primo Giorno Lavorativo successivo, non si terrà conto di tale spostamento ai fini del calcolo dei giorni effettivi del relativo periodo di interessi (*Following Business Day Convention - unadjusted*).

Per "**Giorno Lavorativo**" si intende qualsiasi giorno in cui le banche operanti sulla piazza di Milano e di Torino sono aperte per l'esercizio della normale attività e il TARGET 2 — ossia il sistema che consente in tempo reale alle banche centrali aderenti all'UE di effettuare pagamenti di importo rilevante in moneta unica — ovvero ogni sistema a questo successivo, è operante per il regolamento di pagamenti in Euro.

ART. 7 — RIMBORSO

Fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli 8 e 9, le Obbligazioni saranno rimborsate in n. 4 rate periodiche, mediante il rimborso del relativo ammontare in linea capitale, unitamente ai relativi interessi maturati in conformità a quanto previsto al precedente articolo 6, a ciascuna delle seguenti date (le “**Date di Rimborso**”) e con le seguenti quote capitali (la “**Quota Capitale**”):

- (i) il 20% del Valore Nominale, pari ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) per ciascuna Obbligazione, sarà rimborsato il 12 settembre 2025, unitamente agli interessi maturati a tale data;
- (ii) il 20% del Valore Nominale, pari ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) per ciascuna Obbligazione, sarà rimborsato il 12 settembre 2026, unitamente agli interessi maturati a tale data;
- (iii) il 20% del Valore Nominale, pari ad Euro 20.000,00 (ventimila/00) per ciascuna Obbligazione, sarà rimborsato il 12 settembre 2027, unitamente agli interessi maturati a tale data;
- (iv) il 40% del Valore Nominale, pari ad Euro 40.000,00 (quarantamila/00) per ciascuna Obbligazione, sarà rimborsato il 12 settembre 2028, unitamente agli interessi maturati a tale data.

Qualora una Data di Rimborso coincida con un giorno che non è un Giorno Lavorativo, il pagamento verrà effettuato il primo Giorno Lavorativo successivo senza il riconoscimento di ulteriori interessi.

ART. 8 — RIMBORSO ANTICIPATO A FAVORE DELL'EMITTENTE

Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 7, l'Emittente avrà la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di rimborsare anticipatamente, esclusivamente a partire dal 12 settembre 2025 (incluso), (la “**Facoltà di Rimborso Anticipato**”), fino al 100% di quanto residua del Valore Nominale delle Obbligazioni al netto di quanto già eventualmente rimborsato con la Quota Capitale di cui al precedente articolo 7 (il “**Valore Nominale Residuo**”) oppure una sola parte del Valore Nominale Residuo, a condizione che tale parte rappresenti almeno il 10% di ciascuna Obbligazione.

Nel caso di un rimborso anticipato parziale, l'importo in linea capitale rimborsato anticipatamente (“**l'Importo Anticipato**”) sarà detratto dalla Quota Capitale successive in ordine cronologico, ovvero:

1. se l'Importo Anticipato è inferiore o pari alla prima Quota Capitale successiva, l'Importo Anticipato sarà detratto solo dalla prima Quota Capitale successiva;
2. se l'Importo Anticipato è superiore alla prima Quota Capitale successiva, la differenza sarà detratta anche dalla seconda Quota Capitale successiva e a seguire fino ad esaurimento del Valore Nominale.

Il rimborso anticipato di cui al presente articolo 8 avverrà alla pari senza penali o indennizzi a carico dell'Emittente e comprenderà il rateo interessi eventualmente maturato fino alla data di rimborso anticipato. La Facoltà di Rimborso Anticipato potrà essere esercitata dall'Emittente, mediante comunicazione scritta da far pervenire al Rappresentante Comune e mediante apposito comunicato da pubblicarsi sul sito internet dell'Emittente www.ipi-spa.com, con 15 (quindici) Giorni Lavorativi di anticipo rispetto alla data prevista di rimborso delle Obbligazioni.

ART. 9 — RIMBORSO ANTICIPATO A FAVORE DEGLI OBBLIGAZIONISTI

Gli Obbligazionisti hanno la facoltà di richiedere il rimborso anticipato delle Obbligazioni al verificarsi di uno qualsiasi dei seguenti eventi:

1. mancato pagamento da parte dell'Emittente, alla relativa scadenza, di qualsiasi somma dovuta in relazione alle Obbligazioni, sia a titolo di capitale sia a titolo di interessi, a condizione che tale inadempimento si protragga per un periodo di almeno 30 (trenta) giorni di calendario;

2. verificarsi di uno stato di insolvenza in capo all'Emittente, ai sensi dell'articolo 5 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, come successivamente modificato ed integrato (la "**Legge Fallimentare**"), ovvero ai sensi di altra normativa applicabile all'Emittente stessa;
3. deposito da parte dell'Emittente presso il tribunale competente di un accordo di ristrutturazione dei propri debiti ex articolo 182-bis della Legge Fallimentare, ovvero la formalizzazione di un piano di risanamento ex articolo 67, comma 3, lettera (d) della Legge Fallimentare, ovvero l'avvio da parte dell'Emittente di negoziati con i propri creditori al fine di ottenere moratorie o concordati stragiudiziali e/o al fine di realizzare cessioni di beni ai propri creditori;
4. cessione, da parte di MI.MO.SE. S.p.A., anche tramite la propria controllata IPI DOMANI S.p.A., di una partecipazione superiore al 50% (cinquanta per cento) del capitale sociale dell'Emittente ovvero in qualsiasi altra ipotesi in cui MI.MO.SE. S.p.A. cessi di esercitare il controllo sull'Emittente ai sensi dell'art. 2359 del codice civile;
5. mancato rispetto da parte dell'Emittente di uno qualsiasi degli obblighi previsti dal successivo articolo 11, ovvero mancata costituzione dell'Ipoteca ai sensi del successivo articolo 10;
6. verificarsi di un qualsiasi evento in conseguenza del quale uno o più degli obblighi dell'Emittente di cui al successivo articolo 11 ovvero la garanzia di cui al successivo articolo 10 cessi di essere valido, legittimo, efficace o eseguibile.

A seguito della richiesta di rimborso anticipato, da inviarsi a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo ipi@legalmail.it almeno 30 (trenta) Giorni Lavorativi prima della relativa data di rimborso anticipato ivi indicata, le somme dovute dall'Emittente agli Obbligazionisti diverranno immediatamente esigibili con riguardo sia al capitale sia agli interessi maturati alla relativa data di rimborso anticipato indicata nella richiesta, purché il Rappresentante Comune degli Obbligazionisti ritenga la richiesta fondata.

Il rimborso anticipato di cui al presente articolo 9 avverrà alla pari e comprenderà il rateo interessi eventualmente maturato fino alla data – questa esclusa - di rimborso anticipato, senza aggravio di spese o commissioni per gli Obbligazionisti.

In caso di richieste di rimborso anticipato da parte di singoli Obbligazionisti, l'Emittente dovrà prontamente pubblicare sul proprio sito e informare Borsa Italiana nel rispetto del Regolamento del segmento ExtraMOT PRO³ (o Euronext Access Milan) dell'avvenuta ricezione di richieste di rimborso anticipato da uno o più Obbligazionisti con l'indicazione specifica dell'evento che, secondo il relativo Obbligazionista richiedente, avrebbe determinato una causa di rimborso anticipato delle Obbligazioni. Del pari dovrà essere data notizia delle determinazioni del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti.

ART. 10 — GARANZIE

Pur non essendo imposto da alcun obbligo di legge, le Obbligazioni sottoscritte saranno interamente garantite da una o più ipoteche costituite ai sensi dell'art. 2831 del Codice Civile dall'Emittente ed, eventualmente, da società direttamente e/o indirettamente interamente controllate dall'Emittente (l' "**Ipoteca**"), su beni immobili, il cui valore sarà determinato da un esperto indipendente e che saranno individuati dall'Emittente al termine di ciascun Periodo d'Offerta.

Ciascuna Ipoteca sarà costituita a favore degli Obbligazionisti su uno o più immobili aventi un valore pari o superiore al 125% del Valore Nominale delle Obbligazioni sottoscritte, a garanzia del rimborso in linea capitale delle stesse e del pagamento degli interessi e degli altri pagamenti connessi.

Entro e non oltre 15 giorni di calendario dalla chiusura di ciascun Periodo d'Offerta l'Emittente, e le eventuali società direttamente e/o indirettamente interamente controllate dall'Emittente, sottoscriveranno uno o più atti di costituzione di ipoteca a favore degli Obbligazionisti (l' "**Atto di Ipoteca**").

Fermo restando il diritto dell'Emittente di richiedere la cancellazione dell'Ipoteca in caso di rimborso del Prestito Obbligazionario e nei casi previsti dalla legge, l'Emittente, a condizione che non si sia verificato e non sia pendente alcuno degli eventi di cui all'articolo 9, avrà il diritto di richiedere la cancellazione parziale dell'Ipoteca da uno o più unità immobiliari offerte in garanzia nel seguente caso:

- a partire dal 12 settembre 2025, nei casi di rimborso parziale o di annullamento delle Obbligazioni a seguito acquisto sul mercato, l'Emittente avrà la facoltà di richiedere la cancellazione dell'Ipoteca da porzioni del compendio immobiliare gravato dall'Ipoteca, a condizione che il valore di mercato (come risultante dalla relativa perizia) degli immobili che restano gravati dall'Ipoteca sia complessivamente pari o superiore al 125% del Valore Nominale Residuo alla data della richiesta, tenuto conto del debito capitale residuo del finanziamento ipotecario garantito dall'Ipoteca di primo grado.

Con la sottoscrizione ovvero con il successivo acquisto delle Obbligazioni ciascun Obbligazionista prende atto del diritto dell'Emittente di ottenere la riduzione e la cancellazione dell'Ipoteca ed acconsente alla riduzione e cancellazione della stessa nei casi e nei limiti sopra indicati e si impegna, su richiesta dell'Emittente ed al ricorrere delle condizioni per la riduzione e cancellazione, a nominare (se non ancora nominato) tempestivamente un Rappresentante Comune degli Obbligazionisti ed a conferire allo stesso ogni istruzione necessaria affinché la riduzione o cancellazione dovuta sia tempestivamente effettuata.

ART. 11 — IMPEGNI DELL'EMITTENTE

Per tutta la durata del Prestito Obbligazionario l'Emittente si impegna nei confronti degli Obbligazionisti a:

1. non cessare né modificare significativamente la propria attività principale e astenersi dal realizzare investimenti di qualsiasi natura in attività diverse da, e comunque non collegate con la propria attività principale, ove ciò possa comportare il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
2. non effettuare operazioni di riduzione del capitale sociale, salve le ipotesi obbligatorie previste dalla legge;
3. non permettere il verificarsi di un inadempimento di obbligazioni di pagamento (diverse da quelle nascenti dalle Obbligazioni) derivanti da qualsiasi Indebitamento Finanziario, ove ciò possa comportare il verificarsi di un Evento Pregiudizievole Significativo;
4. comunicare prontamente al Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e a Borsa Italiana il verificarsi di qualsiasi evento naturale, di natura tecnica, amministrativa, societaria e fiscale (inclusa qualsivoglia richiesta, pretesa o intentata da terzi per iscritto) che possa causare un Evento Pregiudizievole Significativo;
5. mettere prontamente a disposizione del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti e degli Obbligazionisti su loro richiesta (i) copia del bilancio d'esercizio annuale e del bilancio consolidato; e (ii) copia della relazione semestrale;
6. comunicare prontamente agli Obbligazionisti, mediante pubblicazione sul sito internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com), tutte le informazioni necessarie affinché gli Obbligazionisti possano esercitare i propri diritti, ivi incluse le informazioni relative a qualsiasi modifica di tali diritti (c.d. informativa *price sensitive*);
7. osservare tutte le disposizioni del Regolamento di Borsa Italiana del Mercato ExtraMOT PRO³ (o Euronext Access Milan) nel quale le Obbligazioni saranno negoziate, al fine di evitare qualunque tipo di provvedimento sanzionatorio che possa comportare l'esclusione delle Obbligazioni stesse dalle negoziazioni per decisione di Borsa Italiana.

Per "**Evento Pregiudizievole Significativo**" si intende un evento le cui conseguenze dirette o indirette potrebbero influire negativamente sulle condizioni finanziarie, il patrimonio o l'attività dell'Emittente in

modo tale da compromettere la capacità dell'Emittente di adempiere regolarmente alle proprie obbligazioni derivanti dal Prestito Obbligazionario.

Per “**Indebitamento Finanziario**” si intende qualsiasi indebitamento, ancorché non ancora scaduto e/o esigibile, in relazione a:

- (a) qualsiasi tipo di finanziamento (compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, anticipazioni bancarie e/o aperture di credito, emissioni di obbligazioni o titoli di debito, comprese obbligazioni convertibili o titoli di debito convertibili, e altri titoli di credito e strumenti finanziari aventi qualsiasi forma o altri strumenti di indebitamento di quasi-*equity*) o denaro preso comunque a prestito in qualsiasi forma per il quale vi sia un obbligo di rimborso ancorché subordinato e/o postergato e/o condizionato e/o parametrato agli utili o proventi di una sottostante attività o ad altri parametri/indici di natura economica e/o finanziaria, ivi inclusa qualsiasi cartolarizzazione di crediti originati dall'Emittente, indipendentemente dalla forma tecnica del finanziamento/prestito e dalla natura del rapporto contrattuale;
- (b) qualsiasi obbligo di indennizzo assunto in relazione a qualsiasi tipo di finanziamento o prestito o altro debito in qualunque forma assunto o emesso da terzi (anche mediante emissione di titoli e strumenti finanziari), compreso, a titolo meramente esemplificativo e non tassativo, qualsiasi indennizzo, obbligazione, lettera di credito stand by e documentale, nonché qualsiasi garanzia;
- (c) qualsiasi debito o passività, anche potenziale o condizionale, che possa derivare da fideiussioni o altre garanzie personali di natura simile, e lettere di patronage e simili, ivi incluse quelle che non debbano essere registrate o rilevate nei conti d'ordine o in altro modo nei conti annuali;
- (d) qualsiasi ammontare ricavato nel contesto di altre operazioni (incluse le operazioni di vendita e acquisto di *forward*, accordi di sale e sale back o di sale and leaseback) aventi gli effetti commerciali del prestito o altrimenti classificati come prestiti ai sensi dei principi contabili applicabili;
- (e) qualsiasi operazione in derivati (e, nel calcolare il valore di tale operazione in derivati, deve essere considerato solo il valore di mercato (marked to market value) oppure, se l'effettivo ammontare è dovuto quale risultanza della cessazione o del close-out di tale operazione in derivati, tale importo).

ART. 12 — SERVIZIO DEL PRESTITO

Il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale delle Obbligazioni avverranno esclusivamente per il tramite degli intermediari autorizzati aderenti a Monte Titoli S.p.A.

ART. 13 — STATUS DELLE OBBLIGAZIONI

Le Obbligazioni emesse ai sensi del presente Regolamento costituiscono obbligazioni dirette, incondizionate e non subordinate a tutti gli altri debiti dell'Emittente e saranno considerate in ogni momento almeno di pari grado con le altre obbligazioni non privilegiate e non subordinate, presenti e future dell'Emittente, fatta eccezione in ogni caso per le obbligazioni dell'Emittente che siano privilegiate in base a disposizioni generali inderogabili di legge.

ART. 14 — AGENTE DI CALCOLO

Le funzioni dell'agente di calcolo saranno svolte dall'Emittente.

I calcoli e le determinazioni dell'Agente di Calcolo saranno effettuati secondo il presente Regolamento e, in assenza di errore manifesto, saranno definitivi, conclusivi e vincolanti nei confronti degli Obbligazionisti.

ART. 15 — TERMINE DI PRESCRIZIONE E DECADENZA

I diritti degli Obbligazionisti si prescrivono, per quanto concerne gli interessi, decorsi 5 (cinque) anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili e, per quanto concerne il capitale, decorsi 10 (dieci) anni dalla data in cui le Obbligazioni sono divenute rimborsabili.

ART. 16 — ASSEMBLEA DEGLI OBBLIGAZIONISTI E RAPPRESENTANTE COMUNE

Per la tutela degli interessi comuni degli Obbligazionisti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2415 e seguenti del Codice Civile.

L'assemblea degli Obbligazionisti delibera:

1. sulla nomina e sulla revoca del Rappresentante Comune degli Obbligazionisti (il "**Rappresentante Comune**"), fermo restando quanto *infra* precisato;
2. sulle modifiche delle condizioni del Prestito;
3. sulla proposta di concordato;
4. sulla costituzione di un fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul rendiconto relativo;
5. sugli altri oggetti di interesse comune degli Obbligazionisti.

L'assemblea degli Obbligazionisti è convocata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente o dal Rappresentante Comune, quando lo ritengono necessario oppure quando ne sia fatta richiesta da tanti Obbligazionisti che rappresentino un ventesimo delle Obbligazioni emesse e non estinte.

Si applicano all'assemblea degli Obbligazionisti le regole previste dal Codice Civile per l'assemblea straordinaria dei soci delle società per azioni. Le relative deliberazioni sono iscritte, a cura del notaio che ha redatto il verbale, nel Registro delle Imprese. Per la validità delle deliberazioni aventi a oggetto le modifiche delle condizioni del Prestito, è necessario anche in seconda convocazione il voto favorevole degli Obbligazionisti che rappresentino la metà delle Obbligazioni emesse e non estinte.

Le deliberazioni assunte dall'assemblea degli Obbligazionisti sono impugnabili a norma degli artt. 2377 e 2379 del Codice Civile. L'impugnazione è proposta innanzi al Tribunale di Torino, in contraddittorio con il Rappresentante Comune.

Il Rappresentante Comune può essere scelto anche al di fuori degli Obbligazionisti e possono essere nominate anche le persone giuridiche autorizzate all'esercizio dei servizi di investimento, nonché le società fiduciarie. Con riferimento alla revoca, alla nuova nomina del Rappresentante Comune o al rinnovo del medesimo alla scadenza della carica, trovano in ogni caso applicazione le disposizioni di cui all'articolo 2417 del Codice Civile.

Il Rappresentante Comune provvede (i) all'esecuzione delle delibere dell'assemblea degli Obbligazionisti, ivi inclusa la delibera di riduzione o cancellazione dell'Ipoteca nelle ipotesi indicate al precedente articolo 10, (ii) a tutelare gli interessi comuni di questi nei rapporti con l'Emittente e (iii) a quanto previsto dall'articolo 9, validando le richieste di rimborso anticipato. Il Rappresentante Comune ha il diritto di assistere alle assemblee dei soci dell'Emittente. Per la tutela degli interessi comuni, il Rappresentante Comune ha la rappresentanza processuale degli Obbligazionisti anche nel concordato preventivo, nel fallimento, e nell'amministrazione straordinaria dell'Emittente. Non sono, in ogni caso, precluse le azioni individuali degli Obbligazionisti, salvo che tali azioni siano incompatibili con le deliberazioni dell'assemblea degli Obbligazionisti.

ART. 17 — REGIME FISCALE

Sono a carico dell'Obbligazionista le imposte e tasse presenti e future che si rendono dovute per legge sulle Obbligazioni e/o i relativi interessi, premi ed altri frutti.

L'Emittente ha esercitato, ai sensi dell'art. 20bis del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio e lungo termine – di cui all'art. 15 e seguenti del citato D.P.R. 601/1973 - alle garanzie di qualunque tipo, da chiunque ed in qualsiasi momento prestate in relazione alle Obbligazioni.

L'Obbligazionista è tenuto a consultare i propri consulenti fiscali in merito al regime fiscale applicabile in Italia proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Obbligazioni.

ART. 18 — MODIFICHE

Senza necessità del preventivo assenso degli Obbligazionisti, l'Emittente (in persona del suo legale rappresentante pro tempore) potrà apportare al Regolamento le modifiche che esso ritenga necessarie, ovvero anche solo opportune, al solo fine di eliminare errori materiali, ambiguità o imprecisioni nel testo ovvero al fine di integrare il medesimo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi degli Obbligazionisti e siano esclusivamente a vantaggio degli stessi nonché prontamente comunicate secondo le modalità previste all'articolo 19 che segue. Il Regolamento potrà essere altresì modificato dall'Emittente per recepire modifiche richieste da disposizioni imperative di legge o dal Regolamento di Borsa Italiana.

ART. 19 — VARIE

Tutte le comunicazioni dell'Emittente ai titolari delle Obbligazioni, incluse le comunicazioni inerenti un eventuale rimborso anticipato, saranno effettuate mediante avviso pubblicato sul sito internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com) nel rispetto delle tempistiche e dei requisiti informativi del mercato ExtraMOT PRO³ (o Euronext Access Milan) e con le ulteriori modalità previste dalla normativa applicabile alle Obbligazioni.

Il possesso delle Obbligazioni comporta la piena conoscenza e accettazione di tutte le condizioni di cui al presente Regolamento. A tal fine, il presente Regolamento sarà depositato presso la sede dell'Emittente. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si applicano le norme di legge e di regolamento.

I riferimenti alle disposizioni normative contenuti nel presente Regolamento sono da intendersi come riferiti a tali disposizioni come di volta in volta vigenti.

L'Emittente può chiedere in qualsiasi momento e con oneri a proprio carico, agli intermediari, tramite Monte Titoli S.p.A., i dati identificativi dei titolari delle obbligazioni, unitamente al numero di obbligazioni registrate nei conti a essi intestati.

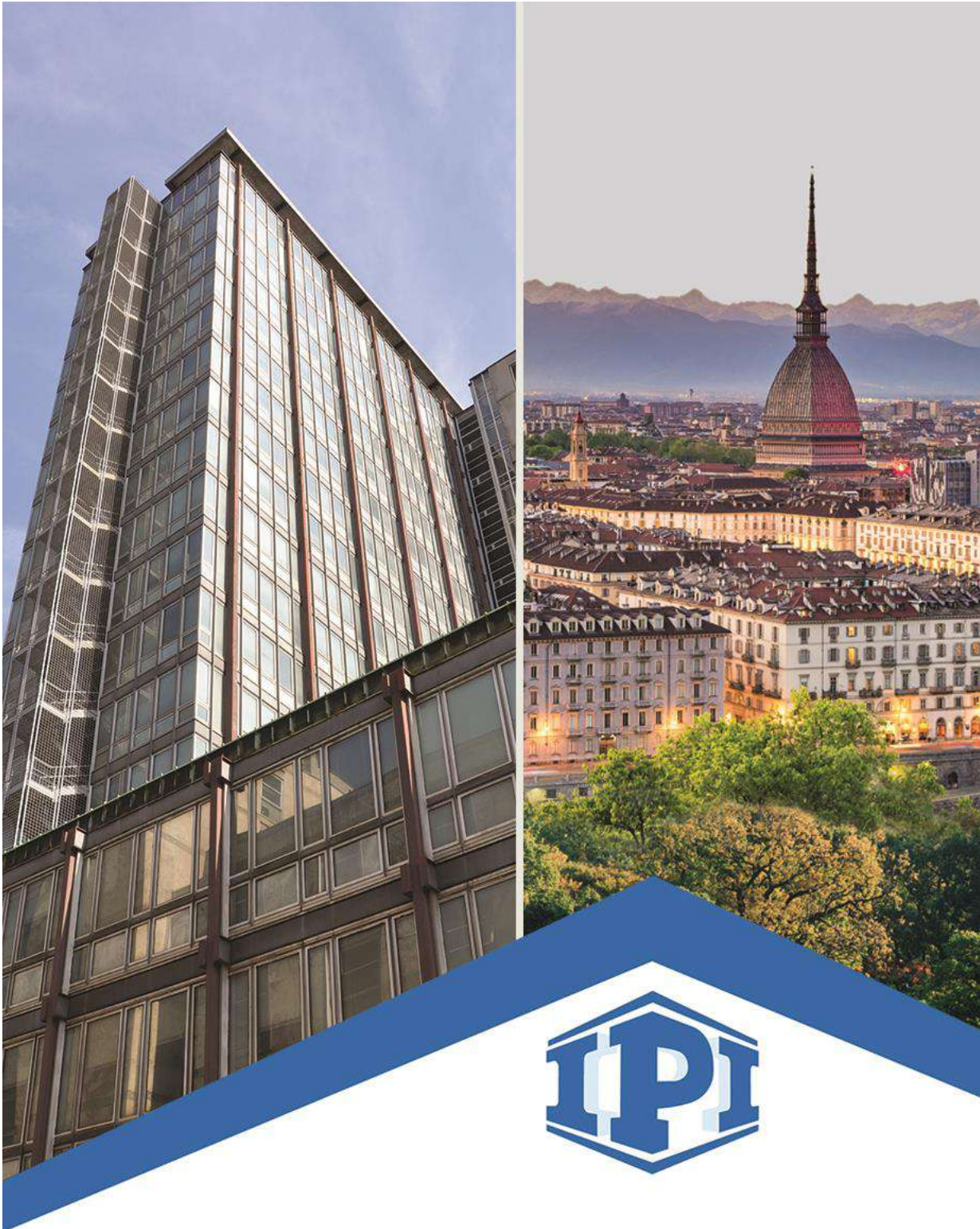
ART. 20 — LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

Il Prestito è regolato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia relativa al Prestito ovvero al presente Regolamento che dovesse insorgere tra l'Emittente e gli Obbligazionisti sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Torino ovvero, qualora l'obbligazionista rivesta la qualifica di consumatore ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 206 del 6 settembre 2005 e sue successive modifiche e integrazioni, il foro di residenza o domicilio elettivo di quest'ultimo.

f) Massimo Segre

f) Silvia Lazzaroni



RELAZIONE e BILANCIO

ESERCIZIO 2022

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	18
• Risorse umane	21
• Contenzioso	22
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	26
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	30
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	34
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	43
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	44
MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO	45
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	45
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	46
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	47
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	49
• Conto Economico Complessivo	51
• Variazione Patrimonio Netto	52
• Rendiconto Finanziario	53
• Principi contabili e note esplicative	54
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

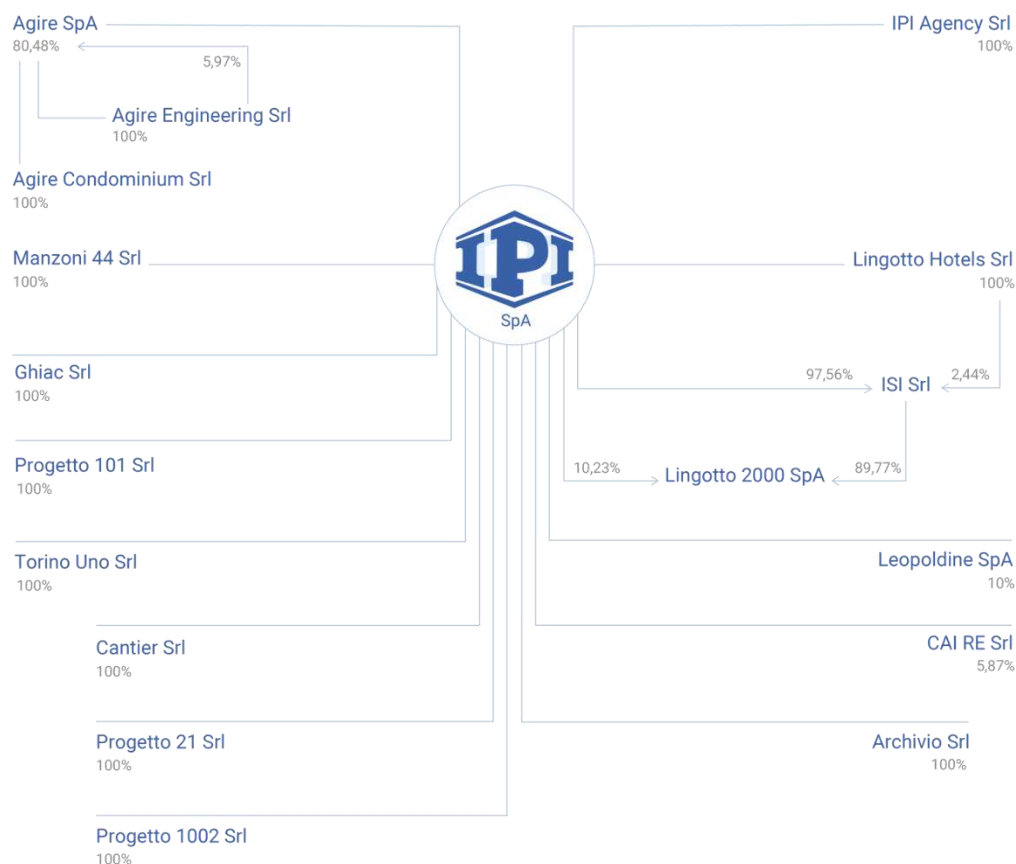
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023.

Società di Revisione

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 14/04/2022 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024.

Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2022



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° 81.076.927 azioni, il 98,780% 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 Prof. Massimo Segre ha il controllo di MI.MO.SE. S.p.A..



RELAZIONE sulla GESTIONE
BILANCIO dell'ESERCIZIO **al 31 dicembre 2022**

Principali Dati Economico-Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2022, 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 predetto principio contabile IFRS 16.

Principali Dati del Bilancio Consolidato

	2022	2021
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	59,8	44,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	7,8	4,5
Risultato operativo (EBIT)	3,3	0,9
Risultato prima delle imposte	(4,7)	(5,5)
Risultato netto di periodo	(5,5)	(3,2)
Risultato complessivo	11,5	1,4
Dati Patrimoniali	31/12/2022	31/12/2021
Immobili	256,8	262,4
Posizione finanziaria netta contabile	(156,7)	(167,1)
Posizione finanziaria netta effettiva	(137,6)	(147,7)
Indebitamento finanziario contabile	184,3	189,1
Indebitamento finanziario effettivo	165,2	169,7
Patrimonio netto	117,3	105,8
Capitale investito netto	274,0	272,9
	2022	2021
Dipendenti 31/12	246	243
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	(5)%	(3)%
ROI – Redditività operativa	0,1%	0,0%
ROS – Redditività dei ricavi	5%	2%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio netto	1,34	1,58
Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonio netto	1,17	1,40
Patrimonio netto per azione	1,43	1,29

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.

	2022	2021
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	2,9	2,7
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,9)	(1,8)
Risultato operativo (EBIT)	(6,1)	(2,9)
Risultato netto di periodo	(8,4)	(1,9)
Risultato complessivo di periodo	2,2	1,4
Dati Patrimoniali	31/12/2022	31/12/2021
Posizione finanziaria netta	(65,4)	(74,2)
Patrimonio netto	60,9	58,0

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2022 si chiude con una perdita di 5,5 milioni di euro, rispetto a una perdita di 3,2 milioni dell'esercizio 2021.

Il risultato complessivo dell'esercizio 2022 è un utile di 11,5 milioni, rispetto a una perdita di 1,4 milioni dell'esercizio precedente.

Il risultato dell'esercizio 2022 è in netto miglioramento rispetto al 2021 in quanto la perdita dell'esercizio 2021 aveva beneficiato positivamente di 5 milioni di euro per la sospensione degli ammortamenti, per aiuti di stato e agevolazioni per la pandemia e per impatto positivo delle imposte. Il margine operativo lordo o EBITDA dell'esercizio 2022 è di euro 7,8 milioni rispetto ai 4,5 milioni del 2021.

Il grande aumento del margine operativo è importante, esprimendo la generazione di cassa, perché accresce la capacità di far fronte all'indebitamento finanziario e agli investimenti.

Il margine operativo deriva dai servizi e dall'intermediazione immobiliare, oltre che dalla gestione alberghiera, ed in misura minore dal patrimonio immobiliare.

I ricavi sono cresciuti di 17 milioni con un incremento del 41%, mentre i costi sono cresciuti di 5 milioni attorno al 11%.

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 prosegue negli investimenti a sostegno della valorizzazione del patrimonio immobiliare e del capitale umano.

I principali dati economico-patrimoniali e finanziari del bilancio consolidato 2022 sono:

	2022	2021
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	59,8	44,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	7,8	4,5
Risultato operativo (EBIT)	3,3	0,9
Risultato prima delle imposte	(4,7)	(5,5)
Risultato netto di periodo	(5,5)	(3,2)
Risultato complessivo	11,5	1,4

Il risultato complessivo: utile di 11,5 milioni di euro nel 2022 (utile di 1,4 milioni di euro nel 2021) 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. I derivati di copertura hanno contribuito positivamente per oltre 14 milioni di euro.

Dati Patrimoniali	31/12/2022	31/12/2021
Immobili	256,8	262,4
Posizione finanziaria netta contabile	(156,7)	(167,1)
Posizione finanziaria netta effettiva	(137,6)	(147,7)
Indebitamento finanziario contabile	184,3	189,1
Indebitamento finanziario effettivo	165,2	169,7
Patrimonio netto	117,3	105,8
Capitale investito netto	274,0	285,7

A fine 2022 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 2023 con i mezzi finanziari necessari.

Nel 2022, IPI ha sviluppato le attività in essere prestando la giusta attenzione agli investimenti immobiliari, nello specifico:

- Avviata l'attività di rimozione di tutti gli interni e di bonifica del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato a fine 2021 - con numerosi campionamenti per l'individuazione dei materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose; appaltato lo strip-out e la bonifica ad un raggruppamento di imprese costituito da società specializzate nella bonifica, demolizioni, trasporto e smaltimento dell'amianto. E' stata approvata, in questi giorni, dagli Enti competenti, la prima fase del Piano di Lavoro della bonifica, per cui si può dar corso all'intervento la cui durata, nel suo complesso, è prevista in 15 mesi, con un costo-investimento di oltre 12 milioni compresi gli oneri per la sicurezza;
- sviluppo dei servizi per l'immobiliare: property & facility management, project & construction management, due diligence e progettazione integrata, advisory e valutazioni, con ottimi risultati ancorché influenzati dalle cosiddette attività che beneficiano dei bonus fiscali;
- sviluppo e crescita *nell'agency e brokerage*;
- Interventi di ri-qualificazione di uffici del Lingotto per nuove locazioni;
- Investimenti negli hotel di proprietà per mantenere l'alto livello di qualità al quale sono, ed i risultati in termine di crescita dei ricavi hanno dato ragione;
- ottenuto nuovi finanziamenti per 11 milioni di euro destinati a sostenere le diverse attività del Gruppo;
- venduto:
 - tutte - eccetto una sola - le unità immobiliari che erano rimaste dopo la ristrutturazione dell'immobile in Firenze;
 - le ultime tre unità immobiliari di Palazzo 900 e Palazzo Lagrange a Torino
 - la partecipazione nella società di mediazione creditizia Alpha Credit S.r.l..

Il valore della produzione è dato da:

	2022	2021
	(euro/000)	(euro/000)
Vendite immobili	3.162	5.342
Canoni locazione	7.635	7.592
Servizi immobiliari	25.705	15.482
Intermediazione immobiliare	6.568	5.379
Gestioni alberghiere	13.049	6.147
Altri ricavi e proventi	3.704	4.368
Valore della Produzione	59.823	44.310

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2022 per **256,8 milioni** di euro rispetto ai 262,4 milioni di euro di fine 2021. In continuità con il bilancio 2021, anche nel bilancio dell'esercizio 2022, 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 della controllata Lingotto Hotels S.r.l. sono iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni 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 a reddito, da aree e immobili da sviluppare o trasformare.

La **Posizione finanziaria netta** - sia contabile: 156,7 milioni che effettiva: 137,6 milioni - è in miglioramento di oltre 10 milioni rispetto al 2021

L'**indebitamento finanziario** è di **184,3 milioni** di euro a fine 2022 (165,2 milioni di euro se non fosse applicato principio contabile IFRS16), rispetto ai 189,1 milioni di euro al 31/12/2021, con un miglioramento di 4,2 milioni di euro. La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del miglioramento derivante dai derivati a suo tempo contrattualizzati per la copertura del rischio tassi di interesse.

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 2023 saranno da rimborsare 22,3 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

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 2022 è pari al 64,3%, rispetto al 64,6% di fine 2021.

Il **Patrimonio Netto** è di **117,3 milioni** di euro, rispetto a 105,8 milioni di euro del 2021. L'incremento è dato dalla variazione positiva del fair value sui derivati di copertura.

Scenario di mercato

Nel corso del 2022 l'economia italiana ha mostrato capacità di recupero superiori agli altri paesi europei, nonostante l'elevata inflazione, trainata dall'andamento dei prezzi dell'energia e le restrizioni della politica monetaria, assieme all'elevata incertezza sull'evoluzione data dalla invasione dell'Ucraina. La crescita economica, secondo le stime Istat di gennaio 2023, ha raggiunto il 3,9% (rispetto al 3,5% europeo). In questo quadro l'inflazione, che dovrebbe aver superato fra ottobre e novembre il picco rialzista, si è assestata al 8,7% a causa del maggior contributo della componente energetica e l'attenuazione della ripresa dei settori del commercio, trasporti e servizi ricettivi.

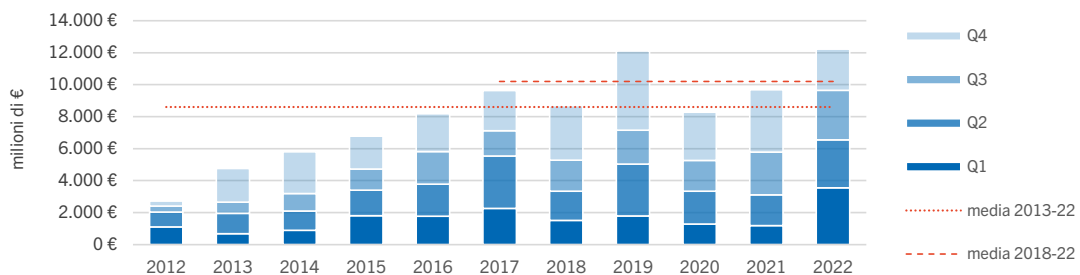
I prestiti delle banche italiane hanno rallentato ulteriormente sul finire del 2022

Il settore immobiliare si è chiuso nel 2022 superando anche le più ottimistiche previsioni grazie alle *performance* registrate nel corso dei primi tre trimestri dell'anno mentre, nell'ultimo periodo, si è evidenziata una contrazione sensibile dell'attività e dei capitali investiti. Le preferenze del mercato hanno confermato l'interesse verso i segmenti degli uffici, del residenziale e della logistica oltre alla ritrovata attenzione verso l'alberghiero.

La crescita dei costi di costruzione ha causato, per buona parte del 2022, rincari e rallentamenti delle attività di sviluppo. Le previsioni per il 2023 evidenziano variazioni percentuali ancora positive, anche se in previsione di contrazione dei fatturati per alcuni comparti. Tale dato riflette la cautela in risposta all'attuale contesto macroeconomico caratterizzato da bassi rendimenti e aumenti significativi dei costi di finanziamento. La domanda di immobili di nuova generazione, tuttavia, rimane elevata ed è destinata a sostenere gli investimenti nella creazione di nuovo prodotto così come l'attenzione verso immobili con certificazioni di sostenibilità ambientale.

Gli investimenti nel settore immobiliare nel corso del 2022

Il 2022 è stato un anno con investimenti di circa euro 12,2 miliardi¹ (+26% circa rispetto al 2021 e +20% rispetto alla media degli ultimi cinque anni), con un risultato fra i migliori di sempre in termini di volumi investiti.



¹ Tale dato tiene conto delle operazioni di sviluppo immobiliare *brownfield* e *greenfield*.

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

Il segmento Uffici, con volumi pari a Euro 4,7 miliardi di euro, si conferma il comparto più attrattivo anche alla luce di alcune importanti operazioni. Si conferma l'attenzione per la componente *prime* del mercato, mentre si registra una maggiore diversificazione territoriale dovuta anche alla bassa *vacancy* di prodotto di *grade A*. In generale, la domanda per immobili *prime*, in particolare nelle città supportate da una forte infrastruttura di trasporto, elevati servizi e attenzione alla sostenibilità ambientale, è destinata a rimanere elevata, mentre *asset* datati e non conformi alle attuali esigenze di mercato rischiano di diventare obsoleti a meno che non vengano considerati come opportunità da ristrutturare in un'ottica *value add*.

Il comparto Retail ha mostrato una discreta tenuta registrando circa euro 900 milioni nel corso dell'anno (di cui circa euro 300 milioni nel quarto trimestre). I volumi di investimento risultano in linea con il biennio 2020-21 con una domanda che rimane forte per la componente *high street*. Per il 2023 le strategie di espansione sono destinate a divenire più selettive per concentrarsi, sempre di più, sul segmento *high street* e su gallerie commerciali *prime*.

A guidare i volumi di investimento per il 2022, insieme al comparto Uffici, è il settore della Logistica, che rappresenta oggi un riferimento per il mercato italiano degli investimenti caratterizzato ancora da un basso profilo rischio-rendimento. I volumi registrati sono pari a circa Euro 2,8 miliardi.

Il mercato degli Hotel ha registrato volumi di euro 1,41 miliardi, in rialzo (+11%) rispetto al 2021 con grande attenzione rivolta soprattutto verso strutture ricettive con possibilità di riqualificazione in prodotti di alto standard qualitativo.

Nel corso del 2022 la componente di immobili mixed-use ha toccato volumi di investimento pari a circa Euro 225 milioni, in contrazione del 56% rispetto al 2021, anno caratterizzato dalla chiusura di alcune operazioni particolarmente rilevanti. È da sottolineare che gli immobili cielo-terra mixed-use rimangono uno fra i prodotti più ricercati nelle aree di pregio delle città.

Ottimi risultati per il comparto Living con Euro 1,54 miliardi (+11% rispetto al 2021), di cui Euro 186 milioni registrati nel quarto trimestre. Il comparto, declinato in diverse categorie che vanno dallo Student al Senior housing ha registrato investimenti localizzati principalmente nelle aree metropolitane di Milano e Roma. Si registrano le buone *performance* per il prodotto in affitto BTR (*Built To Rent*). Per il 2023 i segnali registrati evidenziano un possibile rallentamento delle iniziative di sviluppo a causa, soprattutto, dei rialzi del costo del debito e dei costi di costruzione.

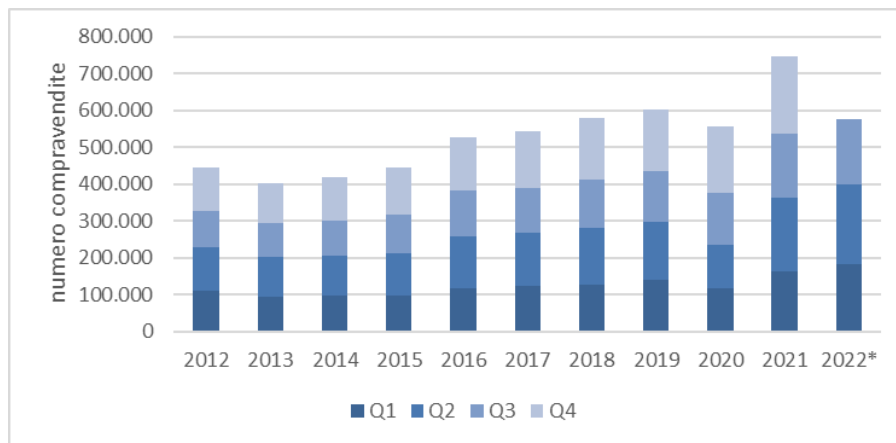
Il comparto Healthcare ha registrato volumi di investimento pari a Euro 367 milioni, in linea con il 2021, a conferma del consolidamento di questa asset class. Il prodotto RSA continua a pesare notevolmente sul totale attraverso numerose transazioni e operazioni di *sale & lease-back* di portafogli.

Per quanto riguarda i rendimenti nei diversi settori si evidenzia che il *prime net yield* Uffici di fine anno è stato pari a 3,75%, ancora in aumento rispetto ai periodi precedenti. Il dato relativo al Retail risulta in crescita attestandosi al 6% per i centri commerciali e al 3,7% per l'High Street. In aumento al 5% anche i rendimenti *prime* per il comparto della Logistica. I canoni *prime* hanno mostrato aumenti generalizzati in tutti i comparti.

Le operazioni chiuse nel corso del 2022 evidenziano, per quanto riguarda la *provenienza dei capitali*, un leggero aumento (28%) della componente domestica rispetto al 2021 (20% dei volumi), mentre il capitale straniero rappresenta complessivamente il 72%.

Il residenziale

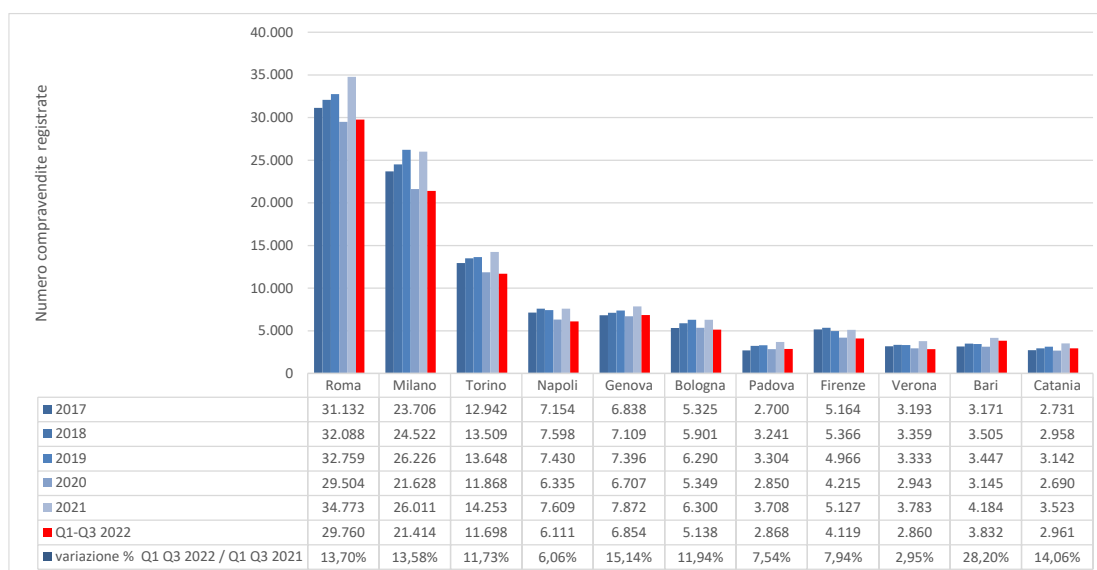
Nel corso dei primi tre trimestri² del 2022 si sono registrate, sull'intero territorio nazionale, 575.755 transazioni (NTN) riferite al residenziale (con un aumento del 7% rispetto ai primi tre trimestri del 2021) con una percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" pari al 66% circa delle unità acquistate dalle persone fisiche.



ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA AL TERZO TRIMESTRE 2022,
Fonte: Ufficio Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

Tale risultato è stato raggiunto grazie a una domanda di acquisto vivace e a una politica creditizia molto espansiva, data dai livelli sempre eccezionalmente bassi dei tassi di interesse nella prima parte dell'anno mentre, nel secondo periodo, si è innescato un processo di ridimensionamento. A fronte di una domanda che risente del rialzo dei tassi di interesse si stanno manifestando i primi segnali di una stabilizzazione dell'offerta.

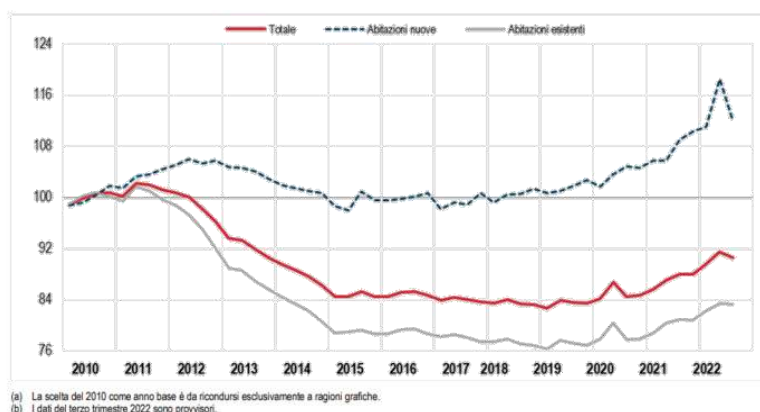
² Ultimo dato disponibile pubblicato dall'Agenzia delle Entrate a dicembre 2022.



ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NELLE PRINCIPALI CITTÀ, FONTE: UFFICIO STUDI

GRUPPO IPI SU DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Guardando ai prezzi si evidenziano quotazioni che risultano ancora spinte dalla domanda sostenuta e, anche per il terzo trimestre 2022, si conferma la crescita su base annua anche se in misura meno sostenuta. In media, nei primi tre trimestri del 2022, rispetto allo stesso periodo del 2021, i prezzi delle abitazioni sono aumentate del 4,2%, con quelli delle abitazioni nuove, che rappresentano circa il 10% delle abitazioni compravendute, che hanno registrato +6,6%, mentre quelli delle abitazioni esistenti sono cresciuti del 3,7%.



INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI (IPAB) – I TRIMESTRE 2020 – III TRIMESTRE 2022, (BASE 2010 = 100), FONTE: ISTAT – STATISTICHE FLASH DICEMBRE 2022

I comparti non residenziali

Uffici

Il dato dei primi tre trimestri del 2022 relativo alle compravendite di uffici e studi professionali in Italia, risulta pari a circa 9.180 unità, in aumento dell'8% circa rispetto allo stesso periodo del 2021. Tale *trend* espansivo rischia tuttavia di essere compromesso dal deciso raffreddamento congiunturale i cui segnali si sono già intravisti nella riduzione delle compravendite registrate in alcune grandi città. Nell'ultimo periodo le preoccupazioni per una possibile recessione, associata a tassi di rendimento straordinariamente esigui per tutte le principali tipologie, stanno infatti portando a una generale prudenza sul mercato immobiliare italiano.

Per quanto riguarda i prezzi, 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%. I dati attualmente disponibili evidenziano un aumento generalizzato dei prezzi nel corso del 2022 che dovrebbe mantenersi per buona parte del 2023. Dati più positivi si riferiscono a immobili localizzati in zone centrali, mentre dinamiche meno positive risultano più evidenti in semicentro e periferia.

Per quanto riguarda il comparto corporate, i numeri sull'assorbimento di spazi direzionali nelle diverse città monitorate evidenzia un mercato che ha superato le incertezze sugli impatti dello *smart working* oltre alla presenza di un contesto favorevole per la liquidità presente sul mercato e la forte domanda di spazi di qualità. Si conferma l'attenzione per la componente *prime* del mercato, mentre si registra una maggiore diversificazione territoriale dovuta anche alla bassa *vacancy* di prodotto di *grade A*.

I volumi assorbiti nel corso del secondo semestre mostrano un pieno recupero non solo per Milano e Roma, ma anche per alcuni mercati regionali quali, *in primis*, Torino, Bologna e Napoli, anche se questi ultimi sono caratterizzati da operazioni sempre più mirate e selettive.

Milano  Prime rent 680 €/mq/anno  Net yield 3,75%	Roma  Prime rent 450 €/mq/anno  Net yield 4,00%	Torino  Prime rent 170 €/mq/anno  Net yield 7,20%	Genova  Prime rent 140 €/mq/anno  Net yield 8,50%
Padova  Prime rent 140 €/mq/anno  Net yield 8,50%	Bologna  Prime rent 150 €/mq/anno  Net yield 7,00%	Napoli  Prime rent 210 €/mq/anno  Net yield 7,75%	Bari  Prime rent 190 €/mq/anno  Net yield 8,90%

* Confronto con H1 2022

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

I volumi assorbiti per il mercato locativo uffici corporate nel corso dell'anno mostrano ottime performance. Milano ha raggiunto volumi pari a oltre 500.000 mq, + 40% circa rispetto al 2021. Si è rilevato un aumento generalizzato dei canoni, con il prime rent che si assesta a €680/mq/anno e rendimenti in decompressione al 3,75% netto per il prime, e al 5,75% per il good secondary. A Roma si è registrato un assorbimento di spazi pari a circa 145.000 mq, dato in aumento di circa il 5% rispetto al 2021. 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. Si rileva un aumento dei canoni *prime* che si attestano a €450/mq/anno nel CBD Centro. Il *prime yield* è pari al 4,0% netto. L'attenzione del mercato *corporate* a Torino continua a essere principalmente rivolta verso un prodotto immobiliare evoluto e flessibile, oltre a un posizionamento che possa garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. I principali indicatori quali *prime rent* e *prime net yield* risultano in crescita e si attestano, rispettivamente, a €170/mq/anno e al 7,2%. 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. Si conferma la tenuta di alcuni segmenti (high street retail e outlet) mentre, più in generale, la chiusura delle operazioni continua a risentire della difficoltà di accesso al credito. I canoni di locazione risultano tendenzialmente stabili nei mercati di pregio.

Per quanto riguarda il mercato dei negozi, i prezzi sono ancora tendenzialmente in contrazione ed è proprio questo ribasso ad aver incentivato l'acquisto di beni con incrementi significativi delle compravendite in quasi tutte le principali città monitorate con l'eccezione di Torino e, in misura nettamente minore, di Napoli.

Industriale – logistico

Nel corso del 2022 il mercato immobiliare della Logistica ha confermato l'interesse degli investitori per il comparto che rimane caratterizzato da un basso profilo di rischio-rendimento. Nel corso dell'anno i volumi di investimento sono stati pari a circa Euro 2,8 miliardi con 2,9 milioni di mq assorbiti in termini di *take up*, in aumento del 14% rispetto al 2021. La domanda di nuovi spazi da parte degli utilizzatori ha continuato a essere sostenuta soprattutto verso spazi di qualità

in zone strategiche e in ambito urbano nonostante si sia registrato un progressivo rallentamento di investimenti in nuovi sviluppi.

Il prime net yield risulta in aumento e si assesta al 5% con una *pipeline* di sviluppi per il 2023 destinato a raggiungere oltre 2 milioni di mq. Le regioni Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte si confermano quelle più interessate dai nuovi sviluppi.

Alberghiero

Nonostante lo scenario economico di crescente inflazione, gli ultimi dati disponibili, riferiti ai primi nove mesi del 2022, hanno evidenziato, per il comparto alberghiero, variazioni positive di performance nelle principali città italiane rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente sia in termini di occupancy sia in termini di revenue per available room (RevPar). I dati disponibili evidenziano il progressivo recupero delle strutture alberghiere, con una occupancy media per la città Firenze pari al 65%, seguita da Roma e Milano e Venezia al 63% e Milano al 60% mentre a livello di RevPar Venezia registra una *revenue* media pari a €198/notte, seguita da Firenze a €166/notte, Roma a €156/notte e Milano a €129/notte. Anche il ricavo medio per camera venduta (Adr) ha fatto registrare una variazione positiva con Venezia a €330/notte, Roma a €260/notte seguita da Firenze a €255/notte e Milano a €215/notte. Nonostante gli aumenti dei costi operativi e dell'energia, le strutture alberghiere hanno registrato mediamente livelli di profittabilità in crescita grazie all'incremento dei prezzi medi applicati. Questa ripresa è avvenuta a diverse velocità ed è stata trainata dall'Adr soprattutto per gli hotel di fascia superiore. Questi, infatti, sono stati sostenuti da una forte domanda internazionale, che generalmente porta a una maggiore capacità di spesa. Nello specifico, in vetta al flusso turistico italiano nel 2022 si sono posizionati gli Stati Uniti, grazie al recente apprezzamento del dollaro sull'euro, confermando come la competitività di prezzo delle strutture ricettive turistiche italiane dipenda in modo significativo dai tassi di cambio.

Servizi Immobiliari

I servizi immobiliare all'interno dello scenario economico nazionale ha una quota pari al 13,7 % del Pil, a cui si somma una parte ancora importante di attività dedicate allo sviluppo immobiliare, pari al 2,3%. In Italia si è registrato un calo di quasi tre punti percentuali rispetto al 2020 e un volume di 36 miliardi di euro. La previsione è di arrivare a circa 40 miliardi di ricavi entro la fine del 2023. Dei 36 miliardi, oltre la metà del fatturato è costituito dal property management (oltre 19 miliardi, pari al 53%), seguito dall'agency (6,9 miliardi, pari al 19,2%), dall'asset management (6,4 miliardi pari al 17,7% della torta complessiva), dal comparto advisory/valuation (2,4 miliardi, ovvero il 6,7%) e, infine, dal project management, che vale 1,2 miliardi, cioè appena il 3,4 per cento. Il Property e facility management in Italia registra un fatturato medio per addetto di circa 57 mila euro. Nel 2022 l'agency ha avuto un incremento del 5,4% rispetto al 2021 con alcuni segnali di rallentamento nell'ultimo trimestre dell'anno. Sul fronte occupazionale in Italia gli

addetti diretti sfiorano le 320mila unità nel 2021 (+4,3 per cento rispetto al 2020), cui si sommano poco meno di 135mila addetti indiretti. Le previsioni per il 2023 sono di una contrazione.

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 31/12/2022		Valori al 31/12/2021	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	243.568	243.568	247.627	247.627
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	13.396	13.193	15.058	14.807
Totale	256.964	256.761	262.685	262.434

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 2022 è stata avviata l'attività di rimozione di tutti gli interni e di bonifica del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato nel dicembre 2021 - con numerosi campionamenti per l'individuazione dei materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose, analisi sia all'interno sia all'esterno della eventuale presenza di fibre areodisperse; appaltato lo strip-out e la bonifica ad un raggruppamento di imprese costituito da società specializzate nella bonifica, demolizioni, trasporto e smaltimento dell'amianto. E' stato presentato agli Enti competenti il Piano di Lavoro della bonifica e si è in attesa della sua approvazione per dare corso all'intervento la cui durata è prevista in 15 mesi con un costo di oltre 12 milioni compresi gli oneri per la sicurezza che si è deciso di adottare.

Sono stati venduti, ad eccezione di uno, tutti gli appartamenti dell'intervento a Firenze, via del Campofiore, una porzione di uffici del Lingotto a complemento della vendita effettuata nel 2021, e due uffici in Corso Magenta a Milano.

Si è concluso l'iter amministrativo di approvazione del Piano Particolareggiato di Villa Monplaisir a Marentino (TO) già centro di formazione FIAT, con la previsione di complessivi mq.12.540 di SLP con destinazione d'uso terziario e residenziale.

E' stato elaborato il piano di caratterizzazione dell'area Mercurio a Napoli, dopo il via libera e le indicazioni del Ministero dell'Ambiente, ed ora siamo in attesa del parere dell'ARPA Campania

per poi procedere agli interventi previsti di messa in sicurezza e/o bonifica, e progettare l'intervento di sviluppo dell'area.

Si è concluso l'intervento di rifacimento delle facciate di Villa Pallavicino Gardino a Genova, immobile vincolato come bene storico monumentale, ed ora sono in stato avanzato quello di demolizioni delle superfetazioni interne e di messa in sicurezza, in vista della sua riqualificazione.

L'immobile a Marghera è stato nel dicembre 2022 lasciato libero – come era stato pattuito - dal conduttore WIND.

Si sono svalutati, allineandoli al mercato, alcuni immobili per 2,6 milioni e rivalutati altri per 2,5 milioni. Le svalutazioni sono tutte transitate dal conto economico mentre la maggior parte delle rivalutazioni da Patrimonio netto trattandosi di immobili strumentali.

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 2021	247.627	14.807	262.434
Acquisti			0
Vendite	(4.538)	(2.653)	(7.191)
Costi incrementativi	582	1.092	1.674
Svalutazioni	(2.582)	(53)	(2.635)
Rideterminazione del valore	2.479		2.479
Saldo al 31 dicembre 2022	243.568	13.193	256.761

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 13 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva (6,1 milioni di euro di ricavi nel 2021). Sono iscritti in bilancio per un valore di 243,7 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.

Tra gli immobili da trasformare il più rilevante è il Palazzo ex RAI in Torino.

Gli immobili del Gruppo IPI oggetto di trasformazione, da uffici in appartamenti da vendere, sono 1 appartamento in Firenze (un ufficio e due appartamenti sono già stati promessi in vendita nel 2022 e sono solo da rogitare nel corso del 2023) e un appartamento a Torino rogitato a gennaio 2023, oltre a due uffici a Gallarate, già trasformato in due appartamenti da vendere, e a Parma con in corso la trasformazione in tre appartamenti.

Servizi immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati dal gruppo AGIRE costituito da: AGIRE S.p.A. - AGIRE Engineering S.r.l. – AGIRE Condominium 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, amministrazioni condominiali.

Nel 2022 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati di 25,2 milioni (16,3 milioni nel 2021) con un margine operativo consolidato di 3,7 milioni

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 31.000 unità immobiliari.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l. (già IPI Intermediazione s.r.l.) A febbraio 2023 ha assunto la nuova denominazione per allineare la denominazione sociale al dominio internet e all'account di posta elettronica. Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari, quest'ultima aperta nel corso del 2022, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2022 è stato di 205 milioni di euro rispetto ai 182 milioni di euro del 2021. Le provvigioni maturate sono state 6,5 milioni di euro (5,8 milioni di euro nel 2021). La crescita dell'intermediato e dei ricavi è avvenuta grazie anche scelte di marketing, ma soprattutto 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, digitalizzazione e attività e presenza sui social media, 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.

Coinvestimenti e Partnership

IPI coinveste e partecipa ad iniziative come partner industriale che mette a disposizione le competenze delle proprie società di servizi e di agency, in operazioni immobiliari.

Al riguardo si hanno le partecipazioni in Leopoldine s.r.l. per la valorizzazione di casali in Toscana e in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate s.r.l. per la dismissione di un patrimonio immobiliare anche preceduto da una sua valorizzazione.

A fronte di incarichi di promuovere la vendita di immobili, sono assunti impegni e prestate garanzie per il buon fine delle operazioni..

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

Nel 2022 i ricavi e i margini sono ritornati ai livelli del 2019 nonostante l'impennata dei costi per l'energia.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2022 il personale del Gruppo è composto da 246 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2022	31.12.2021
• Attività Immobiliari	167	166
• Hotels	79	77
Totale Generale	246	243

Organico per categoria	31.12.2022	31.12.2021
• Dirigenti	13	14
• Impiegati	161	159
• Operai/Portieri	72	70
Totale Generale	246	243

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con età media di 47 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. Vi è prevalenza del numero delle donne che sono il 53% circa dei dipendenti.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione per n. 30 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 79 dipendenti addetti al servizio di hotellerie che rispondono al C.C.N.L. Federturismo - Confindustria - Aica.

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

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

Per quanto riguarda le informazioni obbligatorie sul personale, si evidenzia un solo infortunio sul lavoro lieve entità senza conseguenze permanenti e due infortuni in Lingotto Hotels sempre di lieve entità.

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

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 in attesa di decisione.
- Sempre con riferimento all’area di Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., nel 2022 è stato avviato innanzi al TAR per la Lombardia giudizio per l’annullamento delle note del Dirigente del Comune di Pavia del 19 luglio 2022 e del 5 settembre 2022 aventi per oggetto “procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all’area Snia Viscosa in viale Montegrappa, Comune di Pavia, nella quale si invitava tutte le società proprietarie dell’area alla riattivazione del barrieramento idraulico. Attualmente è pendente la domanda di fissazione dell’udienza per il merito.
- È pendente avanti la Corte di Cassazione 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. In Corte d’Appello la causa è stata vinta dalla società che ha visto corrisposte dal lavoratore le somme che quest’ultimo aveva ricevuto in forza della sentenza di I grado parzialmente a suo favore.

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 CGT II grado del Piemonte per un nuovo esame di merito. Non essendo la decisione della Cassazione di definizione del contenzioso – avendo appunto rinviato il giudizio alla CGT II grado - sono stati mantenuti in bilancio i fondi rischi a suo tempo costituiti per circa 14 milioni di euro.

Si ricorda come, allo stesso modo, anche la causa relativa all'anno 2006 (annualità interessata da una rettifica delle perdite fiscali dichiarate) sia stata rinviata alla Corte Tributaria Regionale per un nuovo giudizio di merito, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative dettate dalla Cassazione.

Si evidenzia inoltre come la Cassazione abbia 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 e, quanto al 2006, nella detrazione dell'IVA.

Quanto alla lite riguardante la supposta indebita deduzione, da parte di Frala S.r.l. (società incorporata da IPI S.p.A.), 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 rinviato, anche per le spese, alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte, in diversa composizione. Per effetto della successiva riassunzione presso la suddetta corte di merito nei termini di legge, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile.

Si ricorda peraltro come, in relazione ai medesimi fatti, la Cassazione si fosse espressa in senso favorevole alla stessa Frala, ad IPI S.p.A., ad ISI S.r.l. ed a Lingotto Hotels S.r.l., con sentenze definitive e condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di giudizio di legittimità.

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONTENZIOSO TRIBUTARIO PENDENTE 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 CGT II grado 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		La Cassazione, con sentenza depositata il 4 aprile 2022, ha rinviato la causa in CGT II grado per un nuovo esame di merito	no	
2006	IPI	costi indeducibili	IVA	0,3			La Cassazione, con sentenza depositata il 4 aprile 2022, ha respinto l'appello incidentale dell'Ufficio fiscale	no	
				0,3					
2005	Frala (incorporata in IPI)	ribaltamento costi	IRES IRAP	0,1 0,0		Pendenza termini per nuovo ricorso in Cassazione	soccombenza	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 Breccie	IMU	0,1		Pendenza termini per ricorso in CGT II Grado	soccombenza	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

Importi in migliaia di euro	2022	2021
Vendite immobili	3.162	5.342
Canoni di locazione	7.635	7.592
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	25.705	15.482
Intermediazione immobiliare	6.568	5.379
Prestazioni alberghiere	13.049	6.147
Recupero spese	1.646	1.036
Ricavi	57.765	40.978
Altro	2.058	3.332
Altri ricavi	2.058	3.332
VALORE DELLA PRODUZIONE	59.823	44.310
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	(1.575)	5.172
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	33.706	29.767
Costo del Personale	13.857	13.307
Altri costi operativi	2.458	2.074
Accantonamento fondi	728	178
TOTALE COSTI	50.749	45.326
Rilascio fondi	284	370
Margine operativo lordo (EBITDA)	7.783	4.526
Ammortamenti	2.297	1.131
Investimenti immobiliari	2.147	2.511
Minusvalenze (Plusvalenze)		
Risultato operativo	3.339	884
Proventi (oneri) finanziari	(8.055)	(6.428)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	(4.716)	(5.544)
Imposte	(812)	2.345
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	(5.528)	(3.199)

Si rimanda ai commenti di pag. 8 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2022	2021
Rimanenze	13.312	14.887
Crediti Commerciali	27.952	20.545
Debiti Commerciali	20.118	18.623
Capitale Circolante Netto Operativo	21.146	16.809
Altre Attività Correnti	8.860	8.200
Altre Passività Correnti	8.967	9.374
Capitale Circolante Netto	21.039	15.635
Immobilizzazioni Materiali	59.800	57.671
Immobilizzazioni Immateriali	7.405	7.434
Investimenti Immobiliari	196.024	202.183
Attività Finanziarie	4.817	5.264
Crediti a lungo termine	106	104
Attività per imposte anticipate	2.713	3.353
Totale Attivo Immobilizzato	270.865	276.009
TFR	3.206	3.858
Fondi Rischi e Oneri	14.692	14.860
Totale Fondi	17.898	18.718
Capitale Investito Netto	274.006	272.926
Patrimonio Netto	117.328	105.813
Totale Patrimonio Netto	117.328	105.813
<i>Cassa e Banche</i>	(20.583)	(20.086)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(7.028)	(1.946)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	132.338	132.036
<i>Debiti finanziari a breve</i>	22.252	26.243
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	10.574	11.399
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	137.553	147.646
<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>	16.977	17.319
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	156.678	167.113

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

<u>Analisi strutturale o per margini</u>			
Importi in migliaia di euro		2022	2021
AF = Attività fisse		270.865	276.009
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		13.312	14.887
LD = Liquidità differite (crediti)		43.840	30.691
LI = Liquidità immediate		20.583	20.086
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		117.328	105.813
PF = Passività fisse		160.810	162.153
PC = Passività correnti		51.337	54.240
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		348.600	341.673
TP = Totale passività		329.475	322.206
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		77.735	65.664
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	153.537	- 170.196
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		26.398	11.424
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		13.086	- 3.463

<u>Analisi per indici</u>			
	Formula	2022	2021
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,03	0,97
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,43	0,38
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,41	1,60
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,55	0,49
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,51	1,21
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,25	0,94
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	2,07	1,99
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,68	1,60
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,05)	(0,03)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,010	0,00
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,06	0,02
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,13	0,11
Efficienza			
Giorni d'incasso		177	183
Giorni di pagamento		218	228

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 156,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022, in miglioramento rispetto ai 167,1 milioni di euro del 2021.

(Importi in migliaia di euro)		31.12.2022	31.12.2021
A.	Cassa	42	34
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	20.542	20.052
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	2.076	1.946
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	22.660	22.032
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(3.388)	(1.427)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.016)	(22.296)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(5.277)	(3.344)
	- di cui prestiti obbligazionari	(4.150)	(2.520)
	- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(824)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(24.680)	(27.067)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(2.020)	(5.035)
K.	Debiti bancari non correnti	(131.037)	(118.099)
L.	Crediti finanziari non correnti	4.951	-
	- di cui su Derivati	4.951	-
M.	Altri debiti non correnti	(9.447)	(24.512)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(135.533)	(142.611)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(137.553)	(147.646)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(2.148)	(2.148)
Q.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(16.977)	(17.319)
R.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(156.678)	(167.113)

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del significativo effetto positivo dei derivati.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2022 del 4,6%.

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

Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2022	2021
Canoni di locazione	1.376	1.312
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		
Recupero spese	94	97
Ricavi	1.470	1.409
Altro	1.427	1.276
Altri ricavi	1.427	1.276
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.897	2.685
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0	0
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.404	2.295
Costo del Personale	1.773	1.688
Altri costi operativi	580	540
Accantonamento fondi		
TOTALE COSTI	4.757	4.523
Rilascio fondi		
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1.860)	(1.838)
Ammortamenti	271	265
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	3.930	(788)
Risultato operativo	(6.061)	(2.891)
Proventi (oneri) finanziari	(3.756)	(565)
Imposte	1.432	1.534
Utile (perdita)	(8.385)	(1.922)

Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2022	2021
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	1.099	1.175
Debiti Commerciali	1.273	1.442
Capitale Circolante Netto Operativo	- 174	- 267
Altre Attività Correnti	5.323	5.660
Altre Passività Correnti	1.779	2.265
Capitale Circolante Netto	3.370	3.128
Immobilizzazioni Materiali	1.140	1.347
Immobilizzazioni Immateriali	75	56
Investimenti Immobiliari	52.373	56.052
Partecipazioni	74.003	75.791
Crediti a lungo termine	71	71
Attività per imposte anticipate	8.644	9.843
Totale Attivo Immobilizzato	136.306	143.160
TFR	272	304
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	11.906	12.095
Altre passività a lungo termine	172	1.073
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	12.350	13.472
Capitale Investito Netto	127.326	132.816
Patrimonio Netto	60.944	58.641
Totale Patrimonio Netto	60.944	58.641
<i>Cassa e Banche</i>	(2.031)	(2.306)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(39.059)	(38.339)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	59.422	78.157
<i>Debiti finanziari a breve</i>	36.513	24.120
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	10.574	11.399
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	65.419	73.031
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16</i>	963	1.144
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	66.382	74.175

<i>Analisi strutturale o per margini</i>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2022	2021
AF = Attività fisse		136.306	143.160
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		-	-
LD = Liquidità differite (crediti)		45.481	45.174
LI = Liquidità immediate		2.031	2.306
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		60.944	58.641
PF = Passività fisse		82.346	103.028
PC = Passività correnti		39.565	27.827
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		183.818	190.640
TP = Totale passività		182.855	189.496
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		47.512	47.480
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	75.362	- 84.519
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC)		7.947	19.653
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)		7.947	19.653

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2022	2021
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,05	1,13
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,45	0,41
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,75	1,94
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,50	0,45
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,20	1,71
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,20	1,71
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,34	1,20
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,89	1,59
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,14)	(0,03)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,03)	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(4,12)	(2,05)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(1,27)	(1,36)
Efficienza			
Giorni d'incasso		273	304
Giorni di pagamento		193	229

Posizione Finanziaria Netta

La **posizione finanziaria netta** effettiva al 31 dicembre 2022 della Capogruppo è negativa per 65,4 milioni di euro, rispetto a un valore negativo di 74,2 milioni di euro del 2021. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2022	31.12.2021
A.	Cassa	1	2
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	2.030	2.304
	- di cui v/parti correlate		100
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.038	1.556
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	3.069	3.862
E.	Crediti finanziari correnti	12.024	12.825
	- di cui v/parti correlate	11.974	12.825
F.	Debiti bancari correnti	(1.836)	-
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.082)	(6.403)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(27.722)	(18.840)
	- di cui v/parti correlate	(22.445)	(15.197)
	- di cui prestiti obbligazionari	(4.150)	(2.819)
	- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(824)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(37.640)	(25.243)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(22.547)	(8.556)
K.	Debiti bancari non correnti	(59.422)	(65.868)
L.	Crediti finanziari non correnti	25.997	23.959
	- di cui v/parti correlate	23.800	23.959
M.	Altri debiti non correnti	(9.447)	(22.566)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(42.872)	(64.475)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(65.419)	(73.031)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16	(963)	(1.144)
Q.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P)	(66.382)	(74.175)

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del significativo effetto positivo dei derivati.

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 INDIRETTA 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 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	23.397	13.155	10.247
Altri Proventi	8.182	12.502	(4.320)
EBITDA	3.580	23	3.557
EBIT	2.882	(791)	3.673
Risultato ante imposte	2.794	358	2.436
Utile (Perdita)	1.485	344	1.141

L'esercizio 2022 presenta un significativo incremento dei ricavi e dei margini realizzati anche per le attività per cantieri che beneficiano dei cosiddetti bonus fiscali.

La Società non si è resa cessionaria di crediti fiscali né ha operato il cosiddetto sconto in fattura. Gli Altri Proventi sono relativi ad appalti gestiti per conto dei clienti SGR, che trova una corrispondente posta di costo tra i servizi. Il valore del 2022 è di 8.182 migliaia di euro, rispetto ai 12.502 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Il bilancio dell'esercizio 2022 si chiude con un utile di 1,5 milioni di euro, rispetto a un utile di 344 mila euro dell'esercizio precedente.

L'incremento e la tipologia di attività sviluppate, ha comportato un aumento dei crediti verso clienti, che raggiungono l'importo di 17,3 milioni a fronte di debiti verso fornitori per 9,5 milioni, crediti che in consolidato si è proceduto ad una loro attualizzazione stimando i tempi di incasso. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 109 mila euro, riferita, per la quasi totalità, alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

AGIRE ENGINEERING S.R.L. – UNICO SOCIO AGIRE S.P.A.

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 2022

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.419	2.492	(73)
Altri Proventi	1	34	(33)
EBITDA	142	169	(27)
EBIT	138	161	(23)
Risultato ante imposte	97	124	(27)
Utile (Perdita)	61	85	(24)

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.

Risultati sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è positiva per 221 mila euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

IPI AGENCY S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

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, Napoli e Bari. Tra dipendenti e collaboratori la società opera con 50 persone. A fine 2022 gli incarichi/mandati in essere erano per 285,3 milioni di euro di vendite e per 32,2 milioni di euro di locazioni.

Andamento economico:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	6.849	5.765	1.084
Altri Proventi	130	242	(112)
EBITDA	916	874	42
EBIT	749	854	(105)
Risultato ante imposte	664	831	(167)
Utile (Perdita)	458	598	(140)

Il 2022 ha confermato, grazie alla strategia della diversificazione territoriale, come IPI sia un interlocutore accreditato nel merato dell'intermediazione e conculenza immobiliare. L'anno ha visto importanti investimenti in comunicazione e nelle risorse umane con l'apertura e l'investimento nella nuova filiale di Bari.

I ricavi sono aumentati del 19% rispetto al 2021 con un utile di 458 mila euro, ridotto rispetto allo scorso anno per i maggiori investimenti in comunicazione (+54%) e in risorse umane (+11%).

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è positiva per un importo di 445 migliaia di euro.

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 una unità immobiliare rimasta da vendere nel fabbricato in Firenze. 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 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	3.273	5.932	(2.659)
Altri Proventi	115	336	(221)
EBITDA	420	552	(132)
EBIT	420	552	(132)
Risultato ante imposte	(664)	(753)	89
Utile (Perdita)	(662)	(753)	91

I ricavi nel 2022 derivano dalla locazione dell'immobile in Bologna e dalla vendita di 6 appartamenti, oltre ad accessori, che sono rimasti gli ultimi dell'immobile di Firenze, rispetto ai 16 dello scorso anno.

La vendita dei 6 appartamenti in Firenze, per 2,2 milioni di euro, ha generato una perdita di 100 mila euro e l'allineamento al valore di mercato dell'immobile, considerati i prezzi di vendita, ha comportato una svalutazione di 53 mila euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 32,2 milioni di euro, rappresentata da mutui per 21,5 milioni di euro (20,6 con scadenza 31.12.2031) e da un debito finanziario di 12,8 milioni di euro verso la Controllante, al netto dei depositi bancari e di 2,1 milioni di euro di crediti per derivati di copertura dei tassi di interesse.

Per il 2023 si prevede di rogitare gli appartamenti venduti nel 2022 e vendere l'ultimo appartamento rimasto dell'iniziativa.

LINGOTTO 2000 S.P.A. - CONTROLLATA AL 100% DA IPI S.P.A. CHE DIRETTAMENTE HA IL 10,23% E TRAMITE ISI S.R.L. IL 89,77%

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del “Lingotto” di Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione e dalla gestione dei parcheggi.

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	5.981	5.174	807
Altri Proventi	983	5.680	(4.697)
EBITDA	1.240	5.635	(4.395)
EBIT	1.157	5.551	(4.394)
Risultato ante imposte	786	5.263	(4.477)
Utile (Perdita)	642	3.886	(3.244)

I ricavi da locazione sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente non hanno ancora beneficiato delle nuove locazioni concluse nel 2022. L'EBITDA ed il risultato dell'esercizio 2021 erano conseguenti alla plusvalenza realizzata dalla vendita di 8.000 metri quadri di uffici del Lingotto.

La gestione dei parcheggi al Lingotto si è ripresa anche se non ancora tornata a livelli pre pandemia.

Al 31/12/2022 la società è proprietaria di 33.600 mq di uffici e di 5.175 mq di magazzini. Nel corso del 2022 sono stati conclusi nuovi contratti di locazione per 4.600 mq di uffici oltre a 460 mq di magazzini, con decorrenza a metà 2022 dopo i lavori di riqualificazione. A gennaio 2022 è terminata una locazione di mq.6.500 di uffici.

Sono disponibili a fine 2022 per la locazione uffici per 3.600 mq, pari al 11% della superficie complessiva degli uffici di proprietà, e 175 mq, di magazzini pari al 3,5% della superficie complessiva.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 11,6 milioni di euro, rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI per 16 milioni e dai due prestiti obbligazionari di 7 milioni di euro, emessi nell'esercizio, al netto delle disponibilità liquide.

L'evoluzione dell'attività è di riqualificare spazi uffici liberi per concludere nuovi contratti di locazione, e incrementare l'occupazione e gli incassi dei parcheggi.

LINGOTTO HOTELS S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

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 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	13.230	6.275	6.955
Altri Proventi	653	891	(283)
EBITDA	2.519	332	2.187
EBIT	1.366	330	1.036
Risultato ante imposte	978	(99)	1.077
Utile (Perdita)	616	158	458

La società è tornata ai livelli pre-pandemia. I margini hanno risentito dell'aumento di oltre un milione dei costi dell'energia.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 6,7 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 è di incrementare i ricavi e migliorare i margini con la ripresa post pandemia, continuando ad investire nel migliorare la qualità dell'ospitalità e del servizio.

PROGETTO 1002 S.R.L. - UNICO SOCIO IPI S.P.A. – PALAZZO 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.

La società veicolo nel 2022 ha ottenuto un finanziamento di 5 milioni di euro per la bonifica.

E' stata avviata l'attività di rimozione di tutti gli interni e di bonifica con numerosi campionamenti per l'individuazione dei materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose, analisi sia all'interno sia all'esterno per accertare l'eventuale presenza di fibre areodisperse. E' stato appaltato lo strip-out e la bonifica ad un raggruppamento di imprese costituito da società specializzate nella bonifica, demolizioni, trasporto e smaltimento dell'amianto che è previsto avvenga in Svezia. E' stata approvata, in questi giorni, dagli Enti competenti, la prima fase del Piano di Lavoro della bonifica per cui si può dar corso all'intervento la cui durata, nel suo complesso, è prevista in 15 mesi, con un costo di oltre 12 milioni compresi gli oneri per la sicurezza che si è deciso di adottare.

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

MANZONI 44 S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

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

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	251	205	46
Altri Proventi	0	35	(35)
EBITDA	53	66	(13)
EBIT	41	54	(13)
Risultato ante imposte	(228)	(166)	62
Utile (Perdita)	(242)	(166)	76

Nell'esercizio si è proseguito con il programma di locare a uso transitorio gli appartamenti.

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 2022 è negativa per 7,7 milioni di euro, riferita per 2,3 milioni di euro al saldo negativo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

GHIAC S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

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

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Ricavi	209	139	70
Variazioni di magazzino	0	573	(573)
EBITDA	83	62	21
EBIT	78	56	22
Risultato ante imposte	(171)	(191)	(20)
Utile (Perdita)	(192)	(191)	1

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 5,4 milioni di euro.

TORINO UNO S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

La società è proprietaria di un'area edificabile in Pavia, parte di un più ampio comparto 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 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	0
EBITDA	(85)	26	(111)
EBIT	(85)	26	(111)
Risultato ante imposte	(591)	(461)	130
Utile (Perdita)	(591)	(461)	130

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 reclamatione in precedenza e contestate dalla società. La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 8,8 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è negativa per 7,2 milioni di euro.

PROGETTO 101 S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

La società ha venduto gli appartamenti rimasti dopo la ristrutturazione di Palazzo Novecento in Torino, c.so Vittorio Emanuele II e in Torino, via Lagrange. Un appartamento di questi è stato rogitato a gennaio 2023. Ha venduto alla società del Gruppo, che si occupa di ristrutturazioni, l'unità immobiliare in Parma che ha acquistato per trasformarla in appartamenti e resta proprietaria di due appartamenti in Gallarate (VA) ricavati dalla trasformazione di un ufficio.

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022	2021
Ricavi e proventi	1.577	475
Variazioni di magazzino	850	333
EBITDA	(132)	(86)
EBIT	(132)	(84)
Risultato ante imposte	(318)	(210)
Utile (Perdita)	(318)	(210)

AGIRE CONDOMINIUM S.R.L. – UNICO SOCIO AGIRE S.P.A.

La società cura l'amministrazione di condomini, attività internalizzata nel 2021 dopo che era stata data all'esterno. Nel 2022 sono stati fatti importanti investimenti per riposizionarla sul mercato.

Le prospettive sono quelle di una crescita lenta ma costante.

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022	2021	Delta
Valore della produzione	796	843	(47)
EBITDA	18	155	(137)
Risultato ante imposte	16	138	(122)
Utile (Perdita)	0	97	(97)

CANTIER S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

La Società ha lo scopo di fungere sostanzialmente da *general contractor* di lavori di riqualificazione di immobili e ha iniziato questo esercizio con immobili del Gruppo.

Andamento economico del 2022:

Importi in €/000	2022
Valore della produzione	659
EBITDA	8
Risultato ante imposte	8
Utile (Perdita)	1

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-fattoria, 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-Fattoria e in due leopoldine. Nel corso del 2022 è intervenuta l'approvazione a parte del Comune di Cortona del piano di recupero per la realizzazione del resort. E' già stata presentata la domanda di permesso di costruire che dovrebbe essere rilasciato entro l'estate 2023.

IPI ha una partecipazione del 10% di Leopoldine s.r.l., 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 2022 con un utile di 51 mila euro.

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

Società partecipata da quattro Consorzi Agrari oltre che da IPI e società riferibili a Coldiretti. 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%, assumendo il ruolo di partner industriale e in questo ambito IPI Agency s.r.l. ha l'incarico di agente per la vendita. Nel 2022 la partecipata ha effettuato la vendita di alcune unità immobiliari, nonché la trasformazione con progetti urbanistici di altre aree e/o immobili. La società chiuderà il bilancio 2022 in perdita.

IPI ha un diritto a vendere la propria partecipazione a un valore superiore a quello di investimento, non influenzato dal risultato dell'esercizio.

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.

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 Prof. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale – ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,78% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2022 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 Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 177 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 15 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, IPI e IPI Agency hanno prestato alcuni servizi immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

IPI nei confronti della correlata C.A.I. RE vanta un credito residuo di 9 mila euro a fronte di servizi per 43 mila euro.

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

Nel 2022 la Capogruppo IPI S.p.A., per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate, ha consuntivato:

- Ricavi per 818 mila euro, di cui per aree in service per 98 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 570 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 36 mila euro; servizi tecnici per 54 mila euro.
- Costi per 402 mila euro, di cui per consulenze 116 mila euro, canoni di locazione per 221 mila euro e riaddebiti per 65 mila euro.
- Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi, per un totale di 733 mila euro, di cui relativi a finanziamenti per 384 mila euro e conti correnti di corrispondenza per 349 mila euro.
- Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza, per 467 mila euro.

- Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, che ammontano a 0,4 milioni di euro al 31/12/2022, 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 712 mila euro al 31/12/2022, sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e IVA di gruppo.
- Crediti Finanziari e liquidità che ammontano a 36 milioni di euro al 31/12/2022 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 12 milioni di euro comprensivi degli interessi;
- Debiti Finanziari che ammontano a 22,4 milioni di euro al 31/12/2022 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.

Altre informazioni

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; in allegato al bilancio sono riportate le informazioni richieste dalla norma.

La Società e il Gruppo non hanno sostenuto spese di ricerca e sviluppo al 31 dicembre 2022.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento all'esercizio 2022, si precisa che il Gruppo non ha ricevuto contributi pubblici.

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 dipendente dalla guerra in Ucraina che ha determinato un aumento dei costi dell'energia, inflazione ed aumento dei tassi di interesse;
- il rischio di credito, col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;

- il rischio di liquidità, che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

Il Gruppo monitora costantemente i rischi finanziari a cui risulta esposto, in modo da valutarne gli effetti potenziali negativi con adeguato anticipo e intraprendere le conseguenti azioni correttive. Al fine di gestire il rischio di tasso il Gruppo ha attivato nel tempo operazioni in derivati aventi natura di copertura dalle fluttuazioni dei tassi di interesse.

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.

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

Nel 2023 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza la bonifica del Palazzo ex RAI in Torino, nonché la riqualificazione degli uffici non locati del Lingotto per incrementare i ricavi da canoni di 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 l'obiettivo è la crescita sia di IPI Agency che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali, per proseguire nel percorso virtuoso avviato, del Gruppo AGIRE (Agire – Agire Engineering – Agire Condominium) consolidando la crescita ottenuta nei servizi di progettazione integrata, *project & construction management* e *due diligence*, accanto alle tradizionali attività di *property*, *facility* e *advisory*.

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, per continuare la crescita avvenuta nel 2022 dopo la drastica contrazione del 2020 e 2021 dovuta al Covid.

L'invasione della Ucraina da parte della Russia ci pone di fronte a scenari del tutto nuovi, il cui impatto sul nostro settore sarà tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizioneranno l'andamento del 2023 e 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 2022 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.384.790,50;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.384.790,50

Torino, 10 marzo 2023

Il Consiglio di Amministrazione



IPI S.p.A.

BILANCIO DI ESERCIZIO

Al 31 dicembre 2022



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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	31.12.2022	31.12.2021
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Attività immateriali a vita definita	4	74.709	56.036
		74.709	56.036
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.140.017	1.347.088
- Beni in locazione finanziaria			
		1.140.017	1.347.088
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	30.673.000	33.352.000
- Beni in locazione finanziaria	5	21.700.000	22.700.000
		52.373.000	56.052.000
Altre attività non correnti			
Partecipazioni	6	74.003.498	75.791.029
- Partecipazioni in imprese controllate		69.191.399	70.532.626
- Partecipazioni in altre imprese		4.812.099	5.258.403
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	25.996.743	23.958.508
Di cui v/parti correlate		23.800.000	23.958.508
Crediti vari e altre attività non correnti	8	70.731	70.829
		100.070.972	99.820.366
Attività per imposte anticipate	9	8.643.520	9.842.543
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		162.302.218	167.118.033
Attività correnti			
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		6.422.444	6.835.210
- Crediti commerciali	11	1.099.242	1.174.766
Di cui v/parti correlate		636.443	691.714
- Crediti vari e altre attività correnti	12	5.323.202	5.660.444
Di cui v/parti correlate		3.618.324	4.053.113
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	1.038.248	1.556.143
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	12.023.986	12.824.622
Di cui v/parti correlate		11.974.315	12.824.622
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	2.031.074	2.305.763
Di cui v/parti correlate		20.684	100.072
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		21.515.752	23.521.738
TOTALE ATTIVITA' (A+B)		183.817.970	190.639.771

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(14.447.646)	(13.632.047)
- Riserva di copertura flussi di cassa		1.698.751	(7.882.800)
- Utili (perdite) del periodo		(8.384.790)	(1.922.159)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		60.944.381	58.641.060
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		69.534.117	89.577.733
- Debiti finanziari	16	59.421.769	78.156.983
- Passività per locazioni finanziarie	16	9.446.621	10.574.762
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)		665.727	845.988
TFR e altri fondi relativi al personale	17	271.602	304.021
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	11.906.000	12.095.000
Debiti vari e altre passività non correnti	19	171.794	1.072.268
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		81.883.513	103.049.022
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		37.938.610	25.242.548
- Debiti finanziari	20	36.513.246	24.119.783
<i>Di cui v/parti correlate</i>		22.445.034	15.197.160
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.126.999	824.400
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	20	298.365	298.365
- Altre passività finanziarie			
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		3.051.466	3.707.141
- Debiti commerciali	21	1.272.533	1.441.920
<i>Di cui v/parti correlate</i>		89.392	258.101
- Debiti vari e altre passività correnti	23	1.778.933	2.265.221
<i>Di cui v/parti correlate</i>		622.170	348.080
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		40.990.076	28.949.689
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		122.873.589	131.998.711
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		183.817.970	190.639.771

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO				
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021	
Ricavi	25	1.469.737	1.409.111	
Di cui v/parti correlate		1354	-	
Altri proventi	26	1.426.808	1.276.108	
Di cui v/parti correlate		817.572	787.359	
Totale ricavi e proventi operativi		2.896.545	2.685.219	
Acquisti di materiali e servizi esterni	27	(2.404.334)	(2.295.090)	
Di cui v/parti correlate		(402.266)	(642.754)	
Costi del personale	28	(1.772.928)	(1.687.526)	
Altri costi operativi	29	(579.535)	(540.285)	
Di cui v/parti correlate		(42.858)	(49.127)	
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		(1.860.252)	(1.837.682)	
Ammortamenti	30	(270.644)	(265.399)	
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	31	(3.929.970)	(788.359)	
RISULTATO OPERATIVO		(6.060.866)	(2.891.440)	
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto				
Proventi finanziari	32.1	846.450	3.079.260	
Di cui v/parti correlate		814.987	2.832.546	
Oneri finanziari	32.2	(4.602.179)	(3.643.484)	
Di cui v/parti correlate		(467.879)	(121.678)	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(9.816.595)	(3.455.664)	
Imposte sul reddito del periodo	33	1.431.805	1.533.505	
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO				
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(8.384.790)	(1.922.159)	
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	30.890	(11.627)	
Adeguamento fair value put options	34	983.561	(219.820)	
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	611.033	1.425.112	
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	8.939.628	2.134.516	
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		10.565.112	3.328.181	
Utile (perdita) complessivo di periodo		2.180.322	1.406.022	

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 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	-	-	631	-	-	-	-	631
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	(3.355)	(225)	(25.245)	(7.883)	(1.922)	58.641
Destinazione del risultato d'esercizio 2021	-	-	-	-	(1.922)	-	1.922	-
Altri movimenti	-	-	123	-	-	-	-	123
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	(8.385)	(8.385)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	983	-	-	9.582	-	10.565
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	983	-	-	9.582	(8.385)	2.180
Saldo al 31 dicembre 2022	82.078	15.193	(2.249)	(225)	(27.167)	1.699	(8.385)	60.944

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	2.306	5.903
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	(8.385)	(1.922)
Rettifiche per:		
- Oneri finanziari di conto economico	4.602	3.643
- Proventi finanziari di conto economico	(846)	(3.079)
- Ammortamenti	271	348
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni	3.930	705
- Imposte sul reddito	(1.432)	(1.534)
Oneri finanziari pagati	(1.934)	(2.025)
Proventi finanziari incassati	112	177
Imposte pagate	-	-
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(32)	(46)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	75	(383)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(533)	979
- Fondo imposte ed altri fondi	(36)	(46)
Totale	(4.208)	(3.182)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Partecipazioni	(90)	(20.711)
- Immobilizzazioni immateriali	(56)	(31)
- Immobilizzazioni materiali	(27)	(12)
- Titoli	-	(1.220)
Disinvestimenti in:		
- Partecipazioni	447	100
Totale	274	(21.874)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari	10.193	24.696
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari	-	2.911
Assunzione nuovi finanziamenti	1.641	10.402
Rimborso dei finanziamenti	(7.349)	(15.583)
Pagamenti per leasing	(825)	(967)
Totale	3.660	21.459
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	(274)	(3.597)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	2.031	2.306
depositi bancari e cassa 31.12	2.031	2.306

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 31.12.2022 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2023.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 81.076.927 azioni IPI S.p.A. pari al 98,780% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal dottor Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio IPI è redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall’International Accounting Standards Board e omologati dall’Unione Europea, ed alla legislazione nazionale vigente. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards (IAS), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (SIC), adottati dall’Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti UE in vigore al 31 dicembre 2022, relativamente ai quali non sono state effettuate deroghe. Il bilancio della IPI S.p.A. sarà disponibile sul sito www.IPI-spa.com e presso la sede della società.

Il bilancio è assoggettato a revisione contabile da parte della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. per il triennio 2022-2024 in virtù del mandato conferito dall’Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2022.

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. L'approssimazione in migliaia di euro potrebbe comportare, in taluni casi, che la somma degli importi rappresentati nelle tabelle di nota e il totale di tabella non coincidano nei rispettivi valori arrotondati.

Per ogni voce del bilancio sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2021. 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.

Al 31 dicembre 2022 sono state rieste talune voci di bilancio, per migliore imputazione contabile, e coerentemente riesti anche i dati relativi all'esercizio comparativo al fine di consentire un confronto omogeneo fornendo nelle note i relativi commenti.

Il bilancio al 31 dicembre 2022 di IPI S.p.A. (i) è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa del periodo; (ii) trova corrispondenza nella contabilità di IPI, che rispecchia integralmente le operazioni poste in essere nel periodo; e (iii) è stato redatto applicando i principi fondamentali previsti dai principi contabili di riferimento ed in particolare:

- il principio della competenza: l'effetto degli eventi e delle operazioni è contabilizzato quando essi si verificano e non quando si manifestano i correlati incassi e pagamenti;
- il principio della rilevanza: nel rilevare i fatti di gestione nelle scritture contabili si è data rilevanza al principio della sostanza economica rispetto a quello della forma;
- il principio della comparabilità: il bilancio fornisce informazioni comparative con il bilancio dell'esercizio precedente.

Nella redazione del bilancio d'esercizio, gli Amministratori hanno ritenuto corretta l'assunzione di funzionamento e continuità dell'attività aziendale (going concern) ovvero è stata valutata positivamente la capacità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tenendo conto di tutte le informazioni disponibili su uno scenario di medio termine, secondo il postulato della continuità aziendale, così come definito dai parr. 25 e 26 del principio contabile internazionale IAS 1, nonché apprezzando opportunamente alcuni fattori di instabilità derivanti dagli impatti del conflitto russo-ucraino, dall'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse e dal generale deterioramento dello scenario macroeconomico

Non si è effettuata alcuna compensazione tra le attività e le passività, i proventi e i costi salvo nei casi in cui ciò fosse espressamente richiesto o consentito da un principio contabile o da una interpretazione.

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
- Fondi per rischi e oneri
- Attività per imposte anticipate

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 vengono inoltre utilizzate nella definizione dei modelli valutativi e nei parametri utilizzati per la quantificazione delle perdite di valore su crediti.

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

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

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

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 e considerando l'effettiva passività legata allo strumento derivato..

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. 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.

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, ai fini di verificare il 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

La fiscalità di IPI e del Gruppo e la sua rappresentazione contabile tiene conto degli effetti derivanti dall'adesione di IPI SpA all'istituto del Consolidato Fiscale Nazionale, per il quale è stata esercitata l'opzione a norma di legge unitamente alle sue società controllate. In particolare, con l'adozione del Consolidato Fiscale, la posizione debitoria della Capogruppo nei confronti dell'Erario è determinata a livello consolidato sulla base del carico fiscale o delle perdite fiscali di ciascuna società aderente, tenuto conto anche delle ritenute da esse subite e degli acconti versati.

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 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società ai fini della redazione del bilancio separato a partire dal 1° gennaio 2022:

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
 - **Amendments to IFRS 3 Business Combinations:** le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
 - **Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment:** le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo

ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.

- **Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets:** l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- **Annual Improvements 2018-2020:** le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato di IPI S.p.A..

2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata da IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts.

L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.

Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore.

Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach (“PAA”).

Le principali caratteristiche del General Model sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim.

L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discretionary participation feature (DPF).

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2023 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 – Financial Instruments e l'IFRS 15 – Revenue from

Contracts with Customers. Gli amministratori, data l'operatività della società non si attendono impatti dall'adozione di questo principio.

- In data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information”. L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tali emendamenti.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”. I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.
- In data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information”. L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17. Gli amministratori non si attendono effetti nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio dall'adozione di tale emendamento.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società/il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

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)	31.12.21	Incrementi / (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.22
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.721	-	-	1.721
Diritti di licenza, concessioni	1.516	-	-	1.516
Altre	63	56	-	119
Valore lordo attività immateriali	3.300	56	-	3.356
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.665)	-	(20)	(1.685)
Diritti di licenza, concessioni	(1.516)	-	(17)	(1.533)
Altre	(63)	-	-	(63)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.244)	-	(37)	(3.281)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	56	-	(20)	36
Diritti di licenza, concessioni	-	-	(17)	(17)
Altre	-	56	-	56
Valore netto attività immateriali	56	56	(37)	75

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)	31.12.21	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.22
Migliorie su fabbricati	136	-	-	136
Impianti e macchinari	165	-	-	165
Altri beni	3.160	27	-	3.187
Valore lordo attività materiali	3.461	27	-	3.488
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(117)	-	(6)	(123)
Altri beni	(1.861)	-	(228)	(2.089)
Fondo amm.to attività materiali	(2.114)	-	(234)	(2.348)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-
Impianti e macchinari	48	-	(6)	42
Altri beni	1.299	27	(228)	1.098
Valore netto attività materiali	1.347	27	(234)	1.140

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)	31.12.21	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.22
Mobili e dotazioni d'ufficio	548	23	-	571
Macchine elettroniche d'ufficio	855	-	-	855
Macchinari e apparecchiature varie	55	4	-	59
Diritto di utilizzo	1.702	-	-	1.702
Valore lordo altri beni	3.160	27	-	3.187
Mobili e dotazioni d'ufficio	(552)	-	(25)	(577)
Macchine elettroniche d'ufficio	(715)	-	(20)	(735)
Macchinari e apparecchiature varie	(36)	-	(3)	(39)
Diritto di utilizzo	(558)	-	(180)	(738)
Fondo amm.to altri beni	(1.861)	-	(228)	(2.089)
Mobili e dotazioni d'ufficio	(4)	23	(25)	(6)
Macchine elettroniche d'ufficio	140	-	(20)	120
Macchinari e apparecchiature varie	19	4	(3)	20
Diritto di utilizzo	1.144	-	(180)	964
Valore netto altri beni	1.299	27	(228)	1.098

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:

31.12.2022		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Genova	Sampierdarena - bosco	-
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
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 finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 20202			31 dicembre 2021		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	6.369	5.725	644	7.058	6.164	894
Leasing immobile Padova	5.385	4.849	536	5.985	5.235	750
Totale	11.754	10.574	1.180	13.043	11.399	1.644
Totale debiti		10.574	1.180		11.399	1.644
Passività non correnti		9.447			10.575	
Passività correnti		1.127			824	
Totale debiti		10.574			11.399	
Entro 1 anno	1.290	1.127	163	1.290	824	466
Tra 1 e 5 anni	10.464	9.447	1.017	11.753	10.575	1.178
Oltre 5 anni	-	-	-	-	-	-
Totale debiti	11.754	10.574	1.180	13.043	11.399	1.644

Alla data del 31.12.2022 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 Brecce e Torino via Amedeo.

6. Partecipazioni

6.1 Partecipazioni in società controllate

Al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 69.191 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.21	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.22
IPI Intermediazione S.r.l.	2.874	-	-	458	3.332
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	405	-	-	-	405
ISI S.r.l.	17.983	-	-	-	17.983
Manzoni 44 Srl	2.363	-	-	(242)	2.121
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.	5.603	-	-	(839)	4.764
Ghiac S.r.l.	2.446	-	-	(192)	2.254
Progetto 101 S.r.l.	1.396	-	-	(318)	1.078
Progetto 1002 S.r.l.	8.476	-	-	(243)	8.233
Progetto 21	100	-	-	(2)	98
Archivio S.r.l.	13	90	-	(54)	49
Agricoltura & Turismo S.r.l.	-	-	-	-	-
Totale partecipazioni in società controllate	70.533	90	-	(1.432)	69.191

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha effettuato un unico versamento a copertura perdite per la società controllata Archivio S.r.l. per l'importo di 90 migliaia di 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 Netto Cont.	Risultato d'esercizio	Quota di possesso	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenza Patr. Netto
IPI Intermediazione S.r.l.	Torino	2.272	3.332	458	100,00%	3.332	3.332	-
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	Torino	500	405	1	100,00%	405	405	-
ISI S.r.l.	Torino	410	10.035	(742)	97,56%	17.983	9.790	(8.193)
Manzoni 44 Srl	Torino	2.000	2.121	(242)	100,00%	2.121	2.121	-
Agire S.p.A.	Torino	10.896	10.900	2.570	85,59%	8.563	9.329	766
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	37.047	616	100,00%	15.233	37.047	21.814
Lingotto 2000 S.r.l.	Torino	557	46.361	642	10,23%	5.078	4.743	(335)
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.764	(591)	100,00%	4.764	4.764	-
Ghiac S.r.l.	Torino	2.000	2.254	(192)	100,00%	2.254	2.254	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	1.500	1.078	(318)	100,00%	1.078	1.078	-
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	8.100	8.233	(423)	100,00%	8.233	8.233	-
Progetto 21 S.r.l.	Torino	100	98	(2)	100,00%	98	98	-
Archivio S.r.l.	Torino	50	49	(53)	100,00%	49	49	-
Totale		50.922	126.677	1.724		69.191	83.243	14.052

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, principalmente riconducibili al maggior valore delle partecipazioni dalla stessa detenute 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 - *Weighted Average Cost of Capital*) 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 8,68% e un tasso di crescita (g) al fine della stima del valore terminale prudenzialmente stimato pari a zero.

Ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione WACC si è considerato il tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e un 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 2023-2027" 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 vada a determinare un 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	31.12.22
	31.12.21	Decrementi		
AlphaCredit S.p.a.	447	-	447	-
Totale partecipazioni in imprese collegate	447	-	447	-
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	810
Banca Valsabbina	1	1	-	2
Totale partecipazioni in altre imprese	4.811	1	-	4.812
Totale partecipazioni	5.258	-	446	4.812

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Credito verso parti correlate	23.800	23.959	(159)
Crediti verso terzi	38	-	38
Strumenti derivati	2.159	-	2.159
Totale crediti finanziari non correnti	25.997	23.959	(159)

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	31.12.22
Lingotto 2000 S.p.A.	16.000	-	-	16.000
ISI .SR.L	7.800	-	-	7.800
Totale finanziamenti verso controllate	23.800	-	-	23.800
AlphaCredit S.p.a.	159	-	(121)	38
Totale finanziamenti verso correlate	23.959	-	(121)	23.838

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.

Si evidenzia che la voce, al 31 dicembre 2022, accoglie il fair value positivo, pari a 2.159 migliaia di euro, dello strumento derivato a copertura tassi stipulato dalla società, il cui fair value al 31.12. 21 si attestava in territorio negativo e si rimanda alla nota 16 per maggiori dettagli.

8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi cauzionali	71	71	-
Totale crediti vari non correnti	71	71	-

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Attività per imposte anticipate	8.644	9.843	(1.199)
Totale Attività per imposte anticipate	8.644	9.843	(1.199)

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 delle 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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.173	1.156	17
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
Totale terzi	500	483	17
Crediti commerciali controllate	599	692	(93)
Totale correlate	599	692	(93)
Totale crediti commerciali	1.099	1.175	(76)

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)	31.12.22	31.12.21
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 2022 e al 31 dicembre 2021 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Totale crediti a scadere	229	4	225
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	40	(40)
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	4	(4)
Scaduti da 60 a 90 giorni	-	1	(1)
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	5	(5)
Scaduti da oltre 120 giorni	944	1.102	(158)
Totale crediti scaduti	944	1.152	(208)
Totale crediti commerciali verso terzi	1.173	1.156	17

Non è stato stanziato nessun ulteriore importo al fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2022.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Crediti tributari	1.614	1.516	98
Crediti vari verso controllate	3.618	4.053	(435)
Credito per transazione Gruppo Risanamento	-	-	-
Crediti vari terzi	22	22	-
Ratei e risconti attivi	69	69	-
Totale crediti vari ed altre attività correnti	5.323	5.660	(337)

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
IVA	541	4	537
Credito IRES	26	202	(176)
Credito IRAP	9	9	-
Credito d' imposta su TFR	-	6	(6)
Altri crediti verso erario	14	-	14
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Ritenute acconto e altri crediti tributari e previdenziali	-	50	(50)
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	816	1.037	(221)
Totale crediti tributari	1.614	1.516	98

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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
ISI S.r.l.	-	-	-
Ipi Intermediazione S.r.l.	365	196	169
Agire S.p.A.	1.114	259	855
Lingotto 2000 S.p.A.	1.290	3.001	(1.711)
Lingotto Hotels S.r.l.	477	-	477
P101 S.r.l.	1	-	1
Cantier S.r.l.	1	-	1
Ghiac S.r.l.	17	-	17
Manzoni 44 S.r.l.	12	-	12
Agire Engineering S.r.l.	65	38	27
Agire Condominium S.r.l.	36	34	2
Totale crediti da consolidato fiscale	3.378	3.528	(150)
Crediti da IVA di gruppo:			
Agire S.p.A.	-	389	(389)
Agire Engineering Srl	53	28	25
IPI Intermediazione S.r.l.	152	68	84
Progetto 101 S.r.l.	10	19	(9)
Cantier S.r.l.	24	18	6
Manzoni 44 S.r.l.	1	1	-
Ghiac S.r.l.	-	2	(2)
Totale crediti da IVA di Gruppo	240	525	(285)
Totale crediti vari correnti verso controllate	3.618	4.053	(435)

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2021 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Gabetti holding	286	-	286
Enel	61	211	(150)
GVS	21	84	(63)
Intesa Sanpaolo	232	228	4
Unipol Sai	-	74	(74)
IDG	25	-	25
BTP 01.08.31 0,6 PC	38	583	(545)
BTP 01.12.26 1,25 PC	375	376	(1)
Totale titoli diversi dalle partecipazioni	1.038	1.556	(543)

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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Interessi verso controllate	349	408	(59)
C/C di corrispondenza verso controllate	11.240	11.847	(607)
Altri crediti finanziari	50	146	(96)
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	385	424	(39)
Totale crediti finanziari correnti	12.024	12.825	(801)

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

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
C/C corrispondenza IPI intermediazione S.r.l.	-	-	-
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	-	258	(258)
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.263	1.641	622
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	4.725	6.315	(1.590)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	1.720	2.560	(840)
C/C corrispondenza Progetto 1002 S.r.l.	1.107	245	862
C/C corrispondenza Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	478	-	478
C/C corrispondenza Agire Condominium S.r.l.	327	246	81
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	620	582	38
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	11.240	11.847	(2.066)

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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Interessi Cantier S.r.l.(ex Epf Agency S.r.l.)	6	-	6
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	68	48	20
Interessi ISI S.r.l.	176	203	(27)
Interessi Ghiac S.r.l.	44	134	(90)
Interessi Agire Condominium S.r.l.	12	7	5
Interessi Archivio S.r.l.	20	16	4
Interessi Progetto 1002 S.r.l.	23	-	23
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso con	349	408	(59)
Interessi ISI S.r.l.	126	126	-
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	259	298	(39)
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	385	424	(39)

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi bancari e postali	2.030	2.304	(274)
Denaro e valori in cassa	1	2	(1)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	2.031	2.306	(275)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Directa S.l.M.p.A.	21	100	(79)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate	21	100	(79)

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 decremento della liquidità trova la sue contropartite principali nell'operatività della società e nel rimborso dei finanziamenti.

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 1.699 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, e dalla riserva derivante dagli effetti del conto economico complessivo rilevati in contropartita al patrimonio netto (riserva OCI). La riserva di rivalutazione fu definitivamente utilizzata per la copertura delle perdite ed essendo intervenuta delibera dell'Assemblea straordinaria degli azionisti non si rende necessaria la ricostituzione. L'effetto della prima applicazione dell'IFRS 9 è stato iscritto negli **Utili (perdite) portati a nuovo**.

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

Euro	importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
Riserve di utili					
Riserva legale	15.192.706	B	15.192.706		-
Riserva straordinaria	(2.248.029)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	1.698.751		-		
Riserve di rivalutazione	-		-		-
Utili (perdite) portate a nuovo	(27.166.896)		-	-	
Totali	69.329.171		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)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	42.894	17	-	(2.058)	40.853
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	9.024	-	(4)	(1.828)	7.192
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	6.830	53	-	(1.701)	5.182
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	5.540	21	-	(632)	4.929
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	945	-	(415)	(56)	474
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	635	1	-	(197)	439
Interessi passivi da liquidare	-	353	-	-	353
Strumenti derivati	8.088	-	(8.088)	-	-
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	4.200	-	(50)	(4.150)	-
Totale debiti finanziari non correnti	78.156	445	(8.557)	(10.622)	59.422

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 42,9 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% e garantito da Immobili (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com), in considerazione della prossima scadenza è stato riclassificato tra le passività correnti.

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 31.12.2022 il suo valore di mercato (compreso tra i crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti) è positivo per 2.159 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 2022 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

16.2 Passività per locazioni finanziarie

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

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione e le variazioni intervenute

nell'esercizio.

(in migliaia di euro)	31.12.21	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	5.726	(1)	(728)	4.997
Finanziamento (leasing) immobile Padova	4.849	-	(399)	4.450
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	10.575	(1)	(1.127)	9.447

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 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 con la Legge Finanziaria 2007, quanto matura di TFR dall'1.01.2007 deve 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	15,13%	6,77%
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)	2,80% annuo	2,90% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2020)	3,61%	3,67%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

(1) Tale percentuale è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al 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 31.12.2022 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 31.12.2022, 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 31.12.2022, 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)	31.12.21	Proventiz.	31.12.22	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	12.095	(189)	11.906	11.906	-
Totale altri fondi rischi	12.095	(189)	11.906	11.906	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	12.095	(189)	11.906	11.906	-

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 11.906 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 3.727 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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi cauzionali	32	32	-
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	140	140	-
Altri debiti	-	900	(900)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	172	1.072	(900)

La voce “Altri Debiti” recepiva nel 2021, tra l’altro, la quota non corrente relativa alla valorizzazione dell’eventuale esercizio delle opzioni Put accordate ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire, riclassificata nel 2022 tra le passività correnti a seguito della scadenza dell’esercizio nel corso del 2023. 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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	22.050	15.114	6.936
Interessi vs controllate	395	83	312
Debiti finanziari verso banche	13.872	8.489	5.383
Interessi bancari da liquidare	196	434	(238)
Totale debiti finanziari correnti	36.513	24.120	12.393

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

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
C/C corrispondenza IPI Intermediazione S.r.l.	2.124	2.184	(60)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	1.427	4.290	(2.863)
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	4.644	-	4.644
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l.	7.403	595	6.808
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	1.617	2.802	(1.185)
C/C corrispondenza Cantier S.r.l. (ex EPF Agency S.r.l.)	-	215	(215)
C/C corrispondenza Arcoengineering S.r.l.	1.576	927	649
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	3.174	4.101	(927)
C/C corrispondenza Progetto 21 S.r.l.	85	-	85
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	22.050	15.114	6.936

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)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	2.520	-	(2.520)	4.150	4.150
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.975	-	(1.974)	2.058	2.059
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	314	-	(311)	1.828	1.831
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	-	-	-	1.701	1.701
Banco BPM utilizzo fido	-	1.641	-	-	1.641
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	2.716	-	(1.111)	-	1.605
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	657	-	(657)	632	632
Banca Alpi Marittime (scad 01/01/2026)	197	-	(197)	197	197
C.r. Savignano (scad. 30/06/2030)	110	-	(110)	56	56
Totale debiti finanziari banche	8.489	1.641	(6.880)	10.622	13.872

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018 – 2023) è stato rimborsato come previsto in data 10 gennaio 2023.

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)	31.12.21	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	438	(438)	728	728
Finanziamento (leasing) immobile Padova	386	(386)	399	399
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	824	(824)	1.127	1.127

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 2022 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.185	1.184	1
Totale debiti comm.li terzi	1.185	1.184	1
Debiti commerciali controllate	29	166	(137)
Debiti commerciali collegate	58	92	(34)
Totale debiti comm.li correlate	87	258	(171)
Totale debiti comm.li	1.272	1.442	(170)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Agire S.p.A.	-	109	(109)
Cantier S.r.l. (Ex Epf S.r.l.)	29	-	29
IPI Intermediazione S.r.l.	-	57	(57)
Totale debiti commerciali verso controllate	29	166	(137)
Mi.mo.se S.p.A.	21	-	21
Consorzio Pl.VIL	36	-	36
Studio Segre	1	92	(91)
Totale debiti comm.li correlate	87	258	(207)

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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Debiti tributari	356	445	(89)
Debiti vari verso controllate	622	348	274
Debiti vs istituti di previdenza sociale	79	84	(5)
Debiti diversi	671	1.336	(665)
Ratei e risconti passivi	51	52	(1)
Totale debiti vari ed altre passività correnti	1.779	2.265	(486)

La voce “debiti tributari” pari a euro 356 migliaia al 31 dicembre 2022 è riferita per 55 migliaia a 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)	31.12.22	31.12.21	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	211	-
Debiti da IVA di Gruppo:			
Agire S.p.A.	354	-	
ISIS S.r.l.	28	14	14
Progetto 1002 S.r.l.	18	35	(17)
Agire Condominium S.r.l.	5	5	
Lingotto 2000 S.p.A.	5	60	(55)
Torino Uno S.r.l.	1	1	-
Lingotto Hotels S.r.l.	-	22	(22)
Totale debiti da IVA di Gruppo	411	137	(80)
Totale debiti vari correnti verso controllate	622	348	(80)

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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Debiti verso personale dipendente	143	139	4
Debiti verso azionisti	37	37	-
Debito verso SACE	238	319	(81)
Caparre incassate e ritenute a garanzia	179	288	(109)
Put options	66	266	(200)
IVA	-	176	(176)
Altri	8	111	(103)
Totale debiti diversi	671	1.336	(665)

I “debiti verso personale dipendente” al 31 dicembre 2022 sono pari a euro 143 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 66 migliaia. 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 e considerando l'effettiva passività legata allo strumento derivato. Il dato relativo all'esercizio 2021 era relativo sempre ad una put accordata ai soci di minoranza sulla loro partecipazione in Agire in scadenza nell'esercizio e non esercitata.

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 2022 e al 31 dicembre 2021.

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 2022	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività 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		Fair Value	Fair Value
ATTIVITA'									
Titoli	1.583						1.556		
Crediti finanziari	0	38.101		2.159	12.105	28.155		2.159	
Crediti commerciali		1.099			1.175				
Altri crediti (*)		3.711			3.640	71			
Disponibilità liquide		2.031			2.306				
Totale attività finanziarie	1.583	44.942	0	2.159	19.226	28.226	1.556	2.159	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			104.473	0	37.939	66.534			
Debiti commerciali			1.272		1.272				
Passività per aggregazioni aziendali	66								66
Altri debiti (*)			1.047		1.047				
Totale passività finanziarie	66	0	106.792	0	40.258	66.534	0	0	66

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

31 dicembre 2021	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività 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		Fair Value	Fair Value
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	1.066								1.066
Altri debiti (*)			755		755				
Totale passività finanziarie	1.066	0	108.929	8.088	27.439	89.578	0	8.088	1.066

(*) 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)	2022	2021	Differenza
Canoni di locazione	1.375	1.312	63
Recupero spese	95	97	(2)
Totale ricavi	1.470	1.409	61

26. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Altri proventi	760	489	271
Altri proventi infragruppo	667	787	(120)
Totale altri proventi	1.427	1.276	151

27. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Spese societarie	520	611	(91)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	229	94	135
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	608	673	(65)
Utenze e altre spese	298	202	95
Manutenzioni	182	184	(1)
Spese condominiali	71	38	33
Altre consulenze e prestazioni	61	17	44
Assicurazioni	104	90	15
Pubblicità e promozione	31	45	(13)
Materie di consumo	33	16	17
Prestazioni sistemiche	131	113	18
Commissioni bancarie	135	213	(78)
Totale acquisti e servizi esterni	2.404	2.295	109

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	277	277	-
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	31	31	-
Compensi alla società di revisione	36	45	(9)
Altre spese societarie	176	258	(82)
Totale spese societarie	520	611	(91)

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)	2022	2021	Differenza
Agire S.p.A.	164	188	(24)
AgireEngineering S.r.l.	-	12	(12)
Lingotto 2000 S.p.A.	47	229	
IPI Intermediazione S.r.l.	20	48	(28)
Lingotto Hotels S.r.l.	87	84	3
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	318	561	(61)
Studio Segre	84	82	2
Alphacredit S.r.l.	-	-	-
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	402	643	(241)

28. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Stipendi	1.333	1.279	54
Oneri Sociali	358	329	29
Quota TFR e altri fondi del personale	74	76	(2)
Altri costi del personale	8	4	4
Totale costi del personale	1.773	1.688	85

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

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 17,3 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2022	2021	Differenza
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	13,3	13,3	-
Totale	17,3	17,3	-

29. Altri costi operativi

Gli “Altri costi operativi” sono così composti:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
IMU	402	402	-
Imposte di registro	17	16	1
Altre imposte indirette	23	13	10
Imposte indirette	442	431	11
Oneri diversi di gestione	137	109	28
Totale costi operativi	579	540	39

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)	2022	2021	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	37	37	-
Ammortamenti attività materiali di proprietà	54	52	2
Ammortamento rent of use IFRS16	180	176	4
Totale ammortamenti	271	265	6

31. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Ripristini / (svalutazioni) di partecipazioni	(1.431)	(705)	(726)
Minusvalenze su alienazione di partecipazioni	(246)		
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(2.252)	(83)	(2.169)
Totale ripristini / svalutazione di valore di attività non correnti	(3.929)	(788)	(2.895)

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

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	458	598	(140)
Cantier S.r.l. (ex Epf S.r.l.)	-	(56)	56
Manzoni 44 S.r.l.	(242)	(166)	(76)
Torino Uno S.r.l.	(839)	(218)	(621)
Archivio S.r.l.	(53)	(67)	14
Ghiac S.r.l.	(192)	(191)	(1)
Progetto 101 S.r.l.	(318)	(591)	273
Progetto 1002 S.r.l.	(243)	(14)	(229)
Progetto 21 S.r.l.	(2)	-	(2)
Ripristini/Svalutazioni di partecipazioni	(1.431)	(705)	(725)

32. Proventi e oneri finanziari

32.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	465	424	41
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	350	408	(58)
Interessi banche	7	9	(2)
Interessi terzi	19	11	8
Negoziare titoli	20	157	(137)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	66	2.070	(2.004)
Totale proventi finanziari	927	3.079	(2.152)

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)	2022	2021	Differenza
ISI S.r.l.	207	126	81
Lingotto 2000 S.p.A.	258	298	(40)
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	465	424	41
ISI S.r.l.	176	203	(27)
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	6	-	6
Manzoni 44 S.r.l.	69	48	21
Archivio S.r.l.	20	16	4
Agire Condominium S.r.l.	12	7	5
Progetto 1002 S.r.l.	23	-	23
Ghiac S.r.l.	44	134	(90)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	350	408	(58)

32.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	395	122	273
Interessi leasing finanziari	347	241	106
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	684	1.496	(812)
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	273	539	(266)
Interessi su finanziamenti bancari	2.301	1.162	1.139
Altri	602	83	519
Totale oneri finanziari	4.602	3.643	959

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
IPI Intermediazione S.r.l.	27	6	21
Lingotto Hotels S.r.l.	54	31	23
Agire S.r.l.	51	26	25
Arcoengineering S.r.l.	16	10	6
Lingotto 2000 S.p.A.	164	9	155
Cantier S.r.l. (ex EFP S.r.l.)	-	1	(1)
Torino Uno S.r.l.	36	5	31
Progetto 101 S.r.l.	47	34	13
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	395	122	273
Lingotto 2000 S.p.A.	72	-	72
Interessi passivi su IFRS 16	72	-	72
Totale parti correlate	467	122	345

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)	2022	2021	Differenza
IRES	2.874	1.954	920
IRAP	-	-	-
Totale imposte correnti	2.874	1.954	920
Imposte relative ad esercizi precedenti	(244)	-	(244)
Imposte attive e differite sul reddito	(1.199)	(420)	(779)
Totale imposte sul reddito del periodo	1.431	1.534	(103)

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 Società in considerazione del risultato dell'esercizio non presenta una base imponibile positiva. 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**

		31.12.2022	31.12.2021
Garanzie personali		132.961	132.961
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		131.094	131.094
<i>ISI per finanziamento Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	<i>82.500</i>		
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	<i>11.144</i>		
<i>IPI Intermediazione per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	<i>1.400</i>		
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio</i>	<i>2.000</i>		
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	<i>1.200</i>		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	<i>2.000</i>		
<i>Lingotto Hotels per finanziamento Unicredit</i>	<i>30.550</i>		
<i>Agireengineering per Monte Paschi</i>	<i>300</i>		
Garanzie reali		66.597	66.597
Pegni		4.000	4.000
- IPI quote CAIRE per fin. Intesa Sanpaolo	4.000		
Ipoteche		62.597	62.597
- Ipi Prog.101 fin. CR Savigliano	2.260		
- IPI Banca Intesa	18.000		
- IPI – Equitalia	33.937		
- IPI – Obbligazionisti	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	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanzi ari	Oneri Finanzi ari	Crediti Comm. li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finan. e liquidità	Debiti Finanzia ri
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Ipi Agency S.r.l.	2022	188	(20)		(27)	666	(180)		(2.151)
	2021	190	(48)	-	(6)	136	(57)	-	(2.184)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2022	13	(87)		(54)	491	(13)		(1.481)
	2021	24	(84)	-	(31)	24	-	-	(4.290)
IPI S.p.A./AGIRE S.p.A.	2022	247	(164)		(51)	1.315	(394)		(4.694)
	2021	272	(188)	-	(25)	227	(109)	258	-
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2022	35	-	302		35	(28)	12.827	
	2021	42	-	329	-	37	-	14.240	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2022	106	(47)	259	(236)	1.396	(5)	16.259	(7.567)
	2021	150	(229)	298	(9)	150	-	16.298	(595)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2022	10		68		23		2.331	
	2021	12	-	48	-	13	-	1.689	-
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2022	10			(36)	10	(1)		(1.653)
	2021	9	-	-	(5)	9	-	-	(2.802)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2022	10		43		27		1.764	
	2021	25	-	134	-	2	-	2.694	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2022	17			(47)	27			(3.221)
	2021	25	-	2.000	(34)	15	-	-	(4.101)
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2022	10		23		11	(18)	1.130	
	2021	24	-	-	(1)	-	-	245	-
IPI S.p.A./Cantier S.r.l.	2022	6	-	6		47	(29)	484	
	2021	7	-	-	-	-	-	-	(215)
IPI S.p.A./Agire Engineering S.r.l. Gruppo IPI	2022	13			(16)	131	(2)		(1.592)
	2021	8	(12)	-	(10)	-	-	38	(927)
IPI S.p.A./Archivio S.r.l.	2022			20				640	
	2021	-	-	16	-	14	-	598	-
IPI S.p.A./Agire condominium S.r.l.	2022	3		12		39	(5)	339	
	2021	-	-	7	-	-	-	253	-
IPI S.p.A./Progetto 21 S.r.l.	2022								(86)
	2021								
TOTALE CONTROLLATE	2022	668	(318)	733	(467)	4.218	(675)	35.774	(22.445)
	2021	788	(561)	2.832	(121)	627	(166)	36.313	(15.114)
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2022						(36)		
	2021	-	-			-	-		
IPI S.p.A./Segre Massimo	2022		(2)						
	2021	-	-						
IPI S.p.A./Studio Segre	2022		(82)				(1)		-
	2021	-	(82)	-	-	-	(92)		-
Directa S.I.M.p.A.	2022	-						21	-
	2021	-	-	-	-	-	-	100	-
IPI S.p.A./CAI-RE S.r.l.	2022	150				37			
	2021	-	-	-	-	37	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2022	150	(84)	-	-	37	(37)	21	-
	2021	-	(82)	-	-	37	(92)	100	-
TOTALE CORRELATE	2022	818	(402)	733	(467)	4.255	(712)	35.795	(22.445)
	2021	788	(643)	2.832	(121)	664	(258)	36.413	(15.114)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2022 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 2022 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 alla guerra in Ucraina e allo scenario dei mercati finanziari caratterizzati da una significativa crescita dei tassi di interesse promossa dalle banche centrali dopo un lungo periodo di tassi negativi;
- 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 24 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 del persistere della situazione di emergenza legata al conflitto russo-ucraino e ai mercati finanziari in considerazione

del repentino rialzo dei tassi di interesse. 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 con scadenza 10 gennaio 2023 e rimborsato alla data di redazione del presente bilancio.

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.

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, ovvero che registrano una significativa anzianità alla data di chiusura dell'esercizio, 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:

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		31.12.2022	31.12.2021
A.	Cassa	1	2
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	2.030	2.304
	- di cui v parti correlate		100
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.583	1.556
D.	Liquidità (A) + (B) +(C)	3.614	3.862
E.	Crediti finanziari correnti	12.105	12.825
	- di cui v parti correlate	12.055	12.825
F.	Debiti bancari correnti	(1.836)	-
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(8.082)	(6.403)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(27.803)	(18.840)
	- di cui v parti correlate	(22.526)	(15.197)
	- di cui prestiti obbligazionari	(4.150)	(2.819)
	- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(824)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(37.721)	(25.243)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(22.002)	(8.556)
K.	Debiti bancari non correnti	(59.422)	(65.868)
L.	Crediti finanziari non correnti	25.997	23.959
	- di cui v parti correlate	23.800	23.959
M.	Altri debiti non correnti	(9.447)	(22.566)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(42.872)	(64.475)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(64.874)	(73.031)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16	(963)	(1.144)
Q.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P)	(65.837)	(74.175)

38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative.

39. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2022 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

Non si sono verificati eventi rilevanti successivi alla data di chiusura del 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 2021.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	51.165	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	165.908	
D) RATEI E RISCONTI	196	
TOTALE ATTIVO	217.269	
A) PATRIMONIO NETTO		88.777
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		3.917
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		124.305
E) RATEI E RISCONTI		270
TOTALE PASSIVO		217.269

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		6.292
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.343	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		1.435
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	4.114	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		324
UTILE DELL'ESERCIZIO		2.594

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2022 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.384.790,50;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.384.790,50

Torino, 10 marzo 2023

Il Consiglio di Amministrazione



IPI S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO

Al 31 dicembre 2022



GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2022, 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'			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.246	7.246
- Attività immateriali a vita definita		159	188
	4	7.405	7.434
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	5	59.800	57.671
		59.800	57.671
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	174.324	179.483
- Beni in locazione finanziaria		21.700	22.700
		196.024	202.183
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		4.817	5.264
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	6	0	447
- Partecipazioni in altre imprese	6	4.817	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	4.952	0
Crediti vari e altre attività non correnti	8	106	104
		9.875	5.368
Attività per imposte anticipate	18	2.713	3.353
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		275.817	276.009
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	9	13.312	14.887
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		36.812	28.745
- Crediti commerciali	10	27.952	20.545
<i>Di cui v/parti correlate</i>		145	84
- Crediti vari e altre attività correnti	11	8.860	8.200
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
Titoli diversi dalle partecipazioni	12	1.598	1.556
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	478	390
<i>Di cui v/parti correlate</i>		0	259
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	20.583	20.086
<i>Di cui v/parti correlate</i>		21	100
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		72.783	65.664
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		348.600	341.673

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		115.682	104.423
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		23.831	28.819
- Riserva di copertura flussi di cassa		15.559	(3.232)
- Utili (perdite) del periodo		(5.786)	(3.242)
quota di pertinenza dei terzi		1.646	1.390
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		117.328	105.813
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		158.762	159.930
- Debiti finanziari	16	132.338	132.036
- Passività per locazioni finanziarie	16	9.447	10.575
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	16.977	17.319
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.206	3.858
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	13.996	14.197
Debiti vari e altre passività non correnti	19	696	663
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		176.660	178.648
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		25.527	29.215
- Debiti finanziari	16	22.252	26.243
- Passività per locazioni finanziarie	16	1.127	824
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	2.148	2.148
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		29.085	27.997
- Debiti commerciali	20	20.118	18.623
Di cui v/parti correlate		339	982
- Debiti vari e altre passività correnti	21	8.967	9.374
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		54.612	57.212
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		231.272	235.860
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		348.600	341.673

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
Ricavi	23	57.765	40.978
Di cui v/parti correlate		335	213
Altri proventi	24	2.058	3.332
Di cui v/parti correlate			
Totale ricavi e proventi operativi		59.823	44.310
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(33.706)	(29.767)
Di cui v/parti correlate		(3.689)	(2.907)
Costi del personale	26	(13.857)	(13.307)
Altri costi operativi	27	(2.458)	(2.074)
Accantonamento fondi	28	(728)	(178)
Rilascio fondi	29	284	370
Variazione delle rimanenze	30	(1.575)	5.172
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		7.783	4.526
Ammortamenti	31	(2.297)	(1.131)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	32	(2.147)	(2.511)
Di cui v/parti correlate		0	0
RISULTATO OPERATIVO		3.339	884
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	33	179	303
Oneri finanziari	33	(8.234)	(6.731)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(4.716)	(5.544)
Imposte sul reddito del periodo	34	(812)	2.345
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		(5.528)	(3.199)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(5.528)	(3.199)
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili	35	1.514	0
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	35	1.529	(256)
Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	35	1.307	1.458
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	12.691	3.441
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		17.041	4.643
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		11.513	1.444
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		(5.786)	(3.242)
Partecipazioni di terzi		258	43
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		(5.528)	(3.199)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		11.255	1.401
Partecipazioni di terzi		258	43
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		11.513	1.444

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 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
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(3.242)	-	3.242	-	-	43	(43)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(5.786)	-	(5.786)	-	258	(5.528)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	2.497	-	557	-	13.990	17.044	-	-	17.044
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	2.497	-	557	(5.786)	13.990	11.258	-	258	11.516
Saldo al 31 dicembre 2022	82.078	15.193	26.837	(8.362)	(425)	(5.786)	6.149	115.684	1.388	258	117.328

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2022	31.12.2021
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		20.086	18.721
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		(5.528)	(3.199)
Oneri finanziari di conto economico		8.234	6.731
Proventi finanziari di conto economico		(179)	(303)
Ammortamenti		2.297	1.131
Rilascio fondi, accantonamento fondi		444	700
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		2.203	-
Imposte sul reddito		812	(2.345)
Oneri finanziari pagati		(5.781)	(4.666)
Proventi finanziari incassati		179	303
Imposte pagate		(504)	(195)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		(358)	(955)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		(7.407)	(8.353)
- Rimanenze nette		1.575	(4.510)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		1.121	8.163
- Fondo imposte ed altri fondi		(201)	(300)
Totale		(3.093)	(7.798)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Titoli e Partecipazioni		(42)	(1.448)
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		(2.297)	(1.557)
Disinvestimenti in:			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Investimenti immobiliari		2.530	18.842
Totale		191	15.837
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		(74)	13
Variazione debiti finanziari		-	-
Assunzione nuovi finanziamenti		18.466	19.602
Rimborso dei finanziamenti		(14.168)	(24.848)
Pagamenti per leasing		(825)	(1.441)
Totale		3.399	(6.674)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		497	1.365
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		20.583	20.086
depositi bancari e cassa 31.12		20.583	20.086

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 31.12.2022 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2023.

IPI S.p.A. è controllata da IPI DOMANI S.p.A. che possiede complessivamente n. 81.076.927 azioni IPI S.p.A. pari al 98,780% 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. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (SIC), adottati dall'Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti UE in vigore al 31 dicembre 2022, relativamente ai quali non sono state effettuate deroghe.

Il bilancio consolidato comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2022. 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 Deloitte & Touche 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. L'approssimazione in migliaia di euro potrebbe comportare, in taluni casi, che la somma degli importi rappresentati nelle tabelle di nota e il totale di tabella non coincidano nei rispettivi valori arrotondati.

Per ogni voce del bilancio consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2021. 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.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 del Gruppo IPI è stato redatto applicando i principi fondamentali previsti dai principi contabili di riferimento ed in particolare:

- il principio della competenza: l'effetto degli eventi e delle operazioni è contabilizzato quando essi si verificano e non quando si manifestano i correlati incassi e pagamenti;
- il principio della rilevanza: nel rilevare i fatti di gestione nelle scritture contabili si è data rilevanza al principio della sostanza economica rispetto a quello della forma;
- il principio della comparabilità: il bilancio fornisce informazioni comparative con il bilancio dell'esercizio precedente.

Nella redazione del bilancio consolidato, gli Amministratori hanno ritenuto corretta l'assunzione di funzionamento e continuità dell'attività aziendale (going concern) ovvero è stata valutata positivamente la capacità di continuare a operare come un'entità in funzionamento, tenendo conto di tutte le informazioni disponibili su uno scenario di medio termine, secondo il postulato della continuità aziendale, così come definito dai parr. 25 e 26 del principio contabile internazionale IAS 1, nonché apprezzando opportunamente alcuni fattori di instabilità derivanti dagli impatti del conflitto russo-ucraino, dall'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse e dal generale deterioramento dello scenario macroeconomico.

Non si è effettuata alcuna compensazione tra le attività e le passività, i proventi e i costi salvo nei casi in cui ciò fosse espressamente richiesto o consentito da un principio contabile o da una interpretazione.

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
- fondi per rischi e oneri
- attività per imposte anticipate

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 2022 è il seguente:

Denominazione	Sede sociale	Capitale Sociale (in migliaia di euro)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
Ipi Agency 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 non sono intervenute variazioni nel perimetro di consolidamento.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha effettuato un unico versamento a copertura perdite per la società controllata Archivio S.r.l. per l'importo di 90.000 euro.

Le altre partecipazioni Leopoldine S.r.l. e Consorzi Agrari d'Italia Real Estate s.r.l. sono valutate al costo. A fine esercizio è stata venduta la partecipazione nella società di mediazione creditizia Alpha Credit S.r.l.

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

Aggregazioni aziendali

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

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

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

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

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

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

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

2.4 Uso di stime e valutazioni

Principali fattori di incertezza nell'effettuazione delle stime

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

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

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

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

Determinazione del fair value

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

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

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

Il Gruppo valuta gli immobili al fair value. 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 ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

Rimanenze

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

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

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

Strumenti finanziari

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

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

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie

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

Le attività finanziarie non sono riclassificate successivamente alla loro rilevazione iniziale, salvo che il Gruppo modifichi il proprio modello di business per la gestione delle attività finanziarie. In tal

caso, tutte le attività finanziarie interessate sono riclassificate il primo giorno del primo esercizio successivo alla modifica del modello di business.

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

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

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

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

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

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

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite

Attività finanziarie valutate al FVTPL	Queste attività sono valutate successivamente al fair value. Gli utili e le perdite nette, compresi i dividendi o gli interessi ricevuti, sono rilevati
--	---

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

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

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

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

Eliminazione contabile

Attività finanziarie

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

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

Passività finanziarie

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

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

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

Strumenti finanziari derivati, compresa la contabilizzazione di operazioni di copertura

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

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

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

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

Copertura flussi finanziari

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

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

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

Perdite per riduzione di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- titoli di debito valutati al FVOCI; e

– attività derivanti da contratto.

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

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

riflette, ove adeguato, i rischi specifici delle passività. Quando viene effettuata l'attualizzazione, l'incremento dell'accantonamento dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

TFR e altri benefici ai dipendenti

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

Proventi finanziari

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

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari, calcolati con il metodo del tasso di interesse effettivo, si rilevano a conto economico secondo il criterio della competenza.

Imposte sul reddito

La fiscalità del Gruppo e la sua rappresentazione contabile tiene conto degli effetti derivanti dall'adesione di IPI SpA all'istituto del Consolidato Fiscale Nazionale, per il quale è stata esercitata l'opzione a norma di legge unitamente alle sue società controllate. In particolare, con l'adozione del Consolidato Fiscale, la posizione debitoria della Capogruppo nei confronti dell'Erario è determinata a livello consolidato sulla base del carico fiscale o delle perdite fiscali di ciascuna società aderente, tenuto conto anche delle ritenute da esse subite e degli acconti versati.

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 2022

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2022:

- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato i seguenti emendamenti denominati:
 - **Amendments to IFRS 3 Business Combinations:** le modifiche hanno lo scopo di aggiornare il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni del principio.
 - **Amendments to IAS 16 Property, Plant and Equipment:** le modifiche hanno lo scopo di non consentire la deduzione dal costo delle attività materiali l'importo

ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'attività stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno pertanto rilevati nel conto economico.

- **Amendments to IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets:** l'emendamento chiarisce che nella stima sull'eventuale onerosità di un contratto si devono considerare tutti i costi direttamente imputabili al contratto. Di conseguenza, la valutazione sull'eventuale onerosità di un contratto include non solo i costi incrementali (come, ad esempio, il costo del materiale diretto impiegato nella lavorazione), ma anche tutti i costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (come, ad esempio, la quota dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto).
- **Annual Improvements 2018-2020:** le modifiche sono state apportate all'IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 41 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

2.7 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall'unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2022

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 – Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 – Insurance Contracts.

L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.

Il nuovo principio prevede inoltre dei requisiti di presentazione e di informativa per migliorare la comparabilità tra le entità appartenenti a questo settore.

Il nuovo principio misura un contratto assicurativo sulla base di un General Model o una versione semplificata di questo, chiamato Premium Allocation Approach ("PAA").

Le principali caratteristiche del General Model sono:

- le stime e le ipotesi dei futuri flussi di cassa sono sempre quelle correnti;
- la misurazione riflette il valore temporale del denaro;
- le stime prevedono un utilizzo estensivo di informazioni osservabili sul mercato;
- esiste una misurazione corrente ed esplicita del rischio;
- il profitto atteso è differito e aggregato in gruppi di contratti assicurativi al momento della rilevazione iniziale; e,
- il profitto atteso è rilevato nel periodo di copertura contrattuale tenendo conto delle rettifiche derivanti da variazioni delle ipotesi relative ai flussi finanziari relativi a ciascun gruppo di contratti.

L'approccio PAA prevede la misurazione della passività per la copertura residua di un gruppo di contratti di assicurazione a condizione che, al momento del riconoscimento iniziale, l'entità preveda che tale passività rappresenti ragionevolmente un'approssimazione del General Model. I contratti con un periodo di copertura di un anno o meno sono automaticamente idonei per l'approccio PAA. Le semplificazioni derivanti dall'applicazione del metodo PAA non si applicano alla valutazione delle passività per i claims in essere, che sono misurati con il General Model. Tuttavia, non è necessario attualizzare quei flussi di cassa se ci si attende che il saldo da pagare o incassare avverrà entro un anno dalla data in cui è avvenuto il claim.

L'entità deve applicare il nuovo principio ai contratti di assicurazione emessi, inclusi i contratti di riassicurazione emessi, ai contratti di riassicurazione detenuti e anche ai contratti di investimento con una discretionary participation feature (DPF).

Il principio si applica a partire dal 1° gennaio 2023 ma è consentita un'applicazione anticipata, solo per le entità che applicano l'IFRS 9 – Financial Instruments e l'IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers. Gli amministratori considerata l'operatività del Gruppo non si attendono un effetto nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questo principio.

- In data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information". L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per

i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2” e “Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tali emendamenti.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”. I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information”. L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate alla data di applicazione iniziale dell'IFRS 17. L'emendamento è volto ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività di contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per i lettori di bilancio. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2023, unitamente all'applicazione del principio IFRS 17. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 30 gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 14 – Regulatory Deferral Accounts che consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a rilevare gli importi relativi alle attività soggette a tariffe regolamentate (“Rate Regulation Activities”) secondo i precedenti principi contabili adottati. Non essendo la Società/il Gruppo un first-time adopter, tale principio non risulta applicabile.

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;
- **Gestione degli alberghi** di proprietà facenti parte del complesso del Lingotto (TO).

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia. Non è rilevante una ulteriore ripartizione per area geografica di detto paese.

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2022

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	324.817	31.411	9.059	60.679	425.966	- 77.366	348.600
Passività	188.602	19.985	5.726	23.632	237.945	- 6.673	231.272

Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	13.434	26.693	6.849	13.230	60.206	- 2.441	57.765
infragruppo	986	873	281	223	2.362		
terzi	12.448	25.820	6.568	13.007	57.844		
Risultato Operativo Lordo	279	4.191	784	2.519	7.773	10	7.783
Ammortamenti- Svalutazioni	2.624	1.155	35	1.153	4.968	- 524	4.444
Proventi finanziari	1.581	67	28	54	1.731	- 1.552	179
Oneri Finanziari	7.293	207	113	442	8.055	- 179	8.234
Risultato ante imposte	8.057	2.896	664	979	3.519	1.197	4.716
Imposte del reddito							- 812
Utile (Perdita) di periodo							5.528

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	332.192	26.806	4.915	59.608	423.521	- 81.848	341.673
Passività	200.305	17.169	2.041	23.931	243.446	- 7.586	235.860

Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Ricavi	14.748	16.045	5.765	6.275	42.833	- 1.855	40.978
infragruppo	374	956	386	128	1.844		
terzi	14.374	15.089	5.379	6.147	40.989		
Risultato Operativo Lordo	5.884	275	874	199	7.232	- 2.706	4.526
Ammortamenti- Svalutazioni	2.878	761	20	-	3.659	- 17	3.642
Proventi finanziari	3.131	1.284	8	160	4.583	- 4.280	303
Oneri Finanziari	6.153	176	31,00	458	6.818	- 87	6.731
Risultato ante imposte	- 16	622	831	- 99	1.338	- 6.882	- 5.544
Imposte del reddito							2.345
Utile (Perdita) di periodo							3.199

Clients rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio Cliente in quanto l'unicità della transazione e la rilevanza dell'importo sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.5 Stagionalità

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

4. ATTIVITA' IMMATERIALI

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.22
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312	-	-	3.312
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.317	201	-	1.518
Valore lordo attività immateriali	12.996	201	-	13.197
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.173)	-	(28)	(3.201)
Altre	(1.268)	-	(202)	(1.470)
Fondo amm.to attività immateriali	(5.562)	-	(230)	(5.792)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	139	-	(28)	111
Avviamento	7.246	-	-	7.246
Altre	49	201	(202)	48
Valore netto attività immateriali	7.434	201	(230)	7.405

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 - *Weighted Average Cost of Capital*) 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 8,68% e un tasso di crescita (g) al fine della stima del valore terminale prudenzialmente stimato pari a zero.

Ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione WACC si è considerato il tasso di rendimento dei titoli di stato italiani con scadenza decennale (BTP 10 anni) e il 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 2023-2027” 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 vada a determinare un valore recuperabile al di sotto del valore contabile.

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	Incrementi			31.12.22
	31.12.21	(Decrementi)	Ammortam.	
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	36.675	1.800	-	38.475
Migliorie su fabbricati	264	-	-	264
Impianti e macchinari	2.697	-	-	2.697
Arredi Hotel	1.056	1.000	-	2.056
Attrezzature	490	100	-	590
Altri beni	20.197	1.296	-	21.493
Valore lordo attività materiali	75.937	4.196	-	80.133
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.245)	-	(277)	(1.522)
Arredi Hotel	(1.060)	-	(879)	(1.939)
Attrezzature	(534)	-	(25)	(559)
Altri beni	(9.379)	-	(886)	(10.265)
Fondo amm.to attività materiali	(18.266)	-	(2.067)	(20.333)
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	30.882	1.800	-	32.682
Migliorie su fabbricati	9	-	-	9
Impianti e macchinari	1.452	-	(277)	1.175
Arredi Hotel	(4)	1.000	(879)	117
Attrezzature	(44)	100	(25)	31
Altri beni	10.818	1.296	(886)	11.228
Valore netto attività materiali	57.671	4.196	(2.067)	59.800

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 a partire dal bilancio chiuso 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 netto di 1.800 migliaia di euro nella voce Fabbricati deriva dall'adeguamento al fair value del valore dei due alberghi e degli uffici a utilizzo gruppo come dettagliato nella tabella successiva.

L'incremento della voce Arredi Hotel e Attrezzature si riferisce principalmente agli investimenti che sono proseguiti negli Hotel.

Di seguito la tabella che dettaglia la somma dei terreni (14.558 migliaia di euro) e dei fabbricati (32.682 migliaia di euro) pari a 47.240 migliaia di euro.

(in migliaia di euro)	Incrementi			31.12.22
	31.12.21	(Decrementi)	Ammortam.	
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	500	-	9.931
Albergo (NH Lingotto)	18.293	1.600	-	19.893
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	2.025	(300)	-	1.725
Magazzini a utilizzo gruppo	151	-	-	151
Totale fabbricati (valore netto contabile)	30.882	1.800	-	32.682
Albergo (Hilton Lingotto)	15.200	500	-	15.700
Albergo (NH Lingotto)	26.400	1.600	-	28.000
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	2.662	(300)	-	2.362
Magazzini a utilizzo gruppo	196	-	-	196
Totale terreni e fabbricati	45.440	1.800	-	47.240

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:

31.12.2022		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Torino	via Nizza 262 Lingotto uffici	41.554
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	478
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)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Saldo al 1° gennaio	202.183	221.025	(18.842)
Incrementi	-	572	(572)
Vendite	(4.538)	(19.370)	14.832
Variazioni del fair value	(1.622)	(44)	(1.578)
Investimenti immobiliari	196.023	202.183	(6.160)

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 31.12.2022 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. Ipoteca estinta a gennaio 2023 a seguito del rimborso delle obbligazioni. 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 2022			31 dicembre 2021		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	6.369	5.725	644	7.058	6.164	894
Leasing immobile Padova	5.385	4.849	536	5.985	5.235	750
Totale	11.754	10.574	1.180	13.043	11.399	1.644
Totale debiti		10.574	1.180		11.399	1.644
Passività non correnti		9.447			10.575	
Passività correnti		1.127			824	
Totale debiti		10.574			11.399	
Entro 1 anno	1.290	1.127	163	1.290	824	466
Tra 1 e 5 anni	10.464	9.447	1.017	11.753	10.575	1.178
Totale debiti	11.754	10.574	1.180	13.043	11.399	1.644

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	31.12.22
AlphaCredit S.p.a.	447	-	(447)	-
Totale partecipazioni in imprese collegate	447	-	(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	4.817	-	-	4.817
Totale partecipazioni	5.264	-	(447)	4.817

La partecipazione del 39% posseduta dal Gruppo in AlphaCredit, società di mediazione creditizia, è stata alienata nel corso dell'esercizio.

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 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.

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.

Le altre partecipazioni sono costituite prevalentemente da quote minoritarie in consorzi.

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	31.12.22
Strumenti derivati Banco Popolare	-	2.161	-	2.161
Strumenti derivati Banco Popolare	-	2.103	-	2.103
Strumenti derivati Unicredit	-	688	-	688
Totale crediti finanziari non correnti	-	4.952	-	4.952

La voce accoglie il fair value positivo degli strumenti derivati di copertura in essere sui due mutui concessi dal banco BPM con scadenza 30.11.2030 e 31.12.2031 e sul finanziamento concesso da Unicredit alla controllata Lingotto Hotels S.r.l. Il fair value al 31 dicembre 2021 era negativo, pertanto il relativo importo era esposto nelle passività finanziarie non correnti. Si rimanda alla nota 16 per ulteriori dettagli sui menzionati contratti derivati.

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi cauzionali	106	104	2
Totale crediti vari non correnti	106	104	2

9. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Materie di consumo	118	80	38
Immobili	13.194	14.807	(1.613)
Totale rimanenze	13.312	14.887	(1.575)

La riduzione della categoria Immobili è dovuta principalmente all'effetto combinato della vendita degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22 e di quello a Torino Palazzo 900,

solo in parte compensate dagli incrementi dovuti ai lavori di ristrutturazione e dai costi di smaltimento eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino.

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.

10. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Crediti verso clienti terzi	30.895	22.844	8.051
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.943)	(2.299)	(644)
Totale crediti commerciali	27.952	20.545	7.407

L'incremento dei crediti verso clienti è conseguente allo sviluppo dell'attività nei servizi immobiliari.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21
Saldo inizio esercizio	2.299	2.253
Accantonamenti	728	46
Utilizzi nell'esercizio	(84)	-
Saldo fine esercizio	2.943	2.299

10.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Totale crediti a scadere	21.348	13.104	8.244
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	1.270	4.759	(3.489)
Scaduti da 60 a 90 giorni	1.445	919	526
Scaduti da 90 a 120 giorni	525	1.004	(479)
Scaduti da oltre 120 giorni	6.307	3.058	3.249
Totale crediti scaduti	9.547	9.740	(193)
Totale crediti commerciali verso terzi	30.895	22.844	8.051

11. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	42	239	(197)
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.518	1.738	(220)
Credito IVA	387	-	387
Altri crediti vs erario	1.423	1.697	(274)
Totale crediti tributari	3.370	3.674	(304)
Istituti previdenziali	9	3	6
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	118	61	57
Altri	956	1.542	(586)
Totale crediti diversi	3.234	3.757	(523)
Totale ratei e risconti attivi	2.256	769	1.487
Totale crediti vari e altre attività correnti	8.860	8.200	660

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.

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.

12. TITOLI DIVERSI DALLE PARTECIPAZIONI

I titoli posseduti per la negoziazione possono essere così riepilogati:

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Enel	61	211	(150)
Gabetti holding	286	-	286
GVS	21	84	(63)
IDG	25	-	25
Intesa Sanpaolo	232	228	4
Unipolsai	-	74	(74)
BTP 01.08.31 0,6 PC	597	583	14
BTP 01.12.26 1,25 PC	376	376	-
Totale crediti finanziari correnti	1.598	1.556	42

13. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	31.12.22
Fondi Assicurativi	390	88	-	478
Totale crediti finanziari correnti	390	88	-	478

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

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi bancari e postali	20.547	20.052	495
Denaro e valori in cassa	36	34	2
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	20.583	20.086	497

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

15. 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)	2022	2021
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.

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 2022

Euro/000	IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili a nuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022	82.078	(12.830)	(8.304)	60.944
Risultati di es. delle imprese consolidate	-	-	610	610
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP	-	126.594	-	126.594
- adeguamento ai principi contabili IFRS	-	16.578	149	16.727
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate	-	(87.328)	-	(87.328)
Rettifiche di consolidamento				
- svalutazioni / rivalutazioni di partecipazioni	-	(1.431)	1.431	0
- elisione dividendi	-	-	-	-
- differenza di consolidamento	-	(805)	586	(219)
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2022	82.078	40.778	(5.528)	117.328

16. PASSIVITA' FINANZIARIE

16.1 Debiti finanziari non correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	42.894	17	-	(2.058)	40.853
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	20.714	-	(144)	(720)	19.850
Unicredit (scad. 31/12/2024)	-	-	-	11.983	11.983
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	8.800	-	-	(1.400)	7.400
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	9.024	-	(4)	(1.828)	7.192
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	6.830	53	-	(1.701)	5.182
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	5.540	20	-	(632)	4.928
Banca CF + (scad.30/06/2028)	-	5.000	(310)	(814)	3.876
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	-	5.000	(319)	-	4.681
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	4.331	-	-	(283)	4.048
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	-	3.200	(236)	(552)	2.412
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	3.287	-	-	(375)	2.912
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	-	2.500	(98)	-	2.402
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	2.410	-	(44)	(380)	1.986
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	2.346	-	-	(581)	1.765
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.737	-	-	(112)	1.625
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	2.533	-	(1)	(964)	1.568
Interessi passivi da liquidare	-	1.750	-	(446)	1.304
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	1.098	33	-	(33)	1.098
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	-	1.000	(18)	(12)	970
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	1.312	-	-	(340)	972
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	1.520	-	(1)	(390)	1.129
Banca Valsabbina (28/01/2027)	747	1	-	(166)	582
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	640	-	-	(137)	503
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	945	-	(415)	(56)	474
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	635	1	-	(197)	439
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	327	-	-	(123)	204
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	4.200	-	(50)	(4.150)	-
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	429	-	(256)	(173)	-
Strumenti derivati Banco Popolare	8.088	-	(8.088)	-	-
Strumenti derivati Banco Popolare	1.584	-	(1.584)	-	-
Strumenti derivati Unicredit	65	-	(65)	-	-
Totale debiti finanziari non correnti	132.036	18.575	(11.633)	(6.640)	132.338

La voce è rimasta sostanzialmente invariata rispetto all'esercizio precedente come conseguenza di assunzione di nuovi finanziamenti per un importo di 16,7 milioni di euro, di variazioni positive sul fair value degli strumenti derivati per 14,7 milioni di euro che hanno azzerato l'importo iscritto nel passivo per 9,7 milioni di euro ed hanno prodotto l'iscrizione nell'attivo di crediti finanziari non correnti per i

residuali 5 milioni di euro (come precedentemente commentato nella nota 7) e, infine, rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 8,3 milioni di euro.

Gli incrementi sono prevalentemente relativi a prestiti obbligazionari e nuove assunzioni di finanziamento per la maggior parte con garanzia SACE.

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

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) scaduto e interamente rimborsato 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 debito residuo al 31 dicembre 2022 è stato interamente riclassificato tra i debiti finanziari correnti.

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 42,9 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 20,1 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 31.12.2022 il suo valore di mercato (compreso tra i crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2022) è positivo per 2.161 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 31.12.2022 il suo valore di mercato (compreso tra i crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2022) è positivo per 2.103 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 31.12.2022 positivo per 688 migliaia di euro.

I finanziamenti Intesa San Paolo sono garantiti da ipoteca sugli immobili in Pavia e in Torino, via Pianezza.

16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Prestito Obbligazionario (scad. 10/01/2023)	2.520	-	(2.520)	4.150	4.150
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	1.975	-	(1.975)	2.058	2.058
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	314	-	(311)	1.828	1.831
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	-	-	-	1.701	1.701
Banco BPM - utilizzo fido	-	1.641	-	-	1.641
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	2.716	-	(1.111)	-	1.605
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	-	-	-	1.400	1.400
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	904	-	(904)	964	964
Banca CF + (scad.30/06/2028)	-	-	-	814	814
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	683	-	(683)	720	720
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	657	-	(657)	632	632
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	38	-	(38)	581	581
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	-	-	-	552	552
Interessi passivi da liquidare	1.427	-	(1.424)	446	449
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	380	-	(380)	390	390
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	47	-	(47)	380	380
Unicredit (scad. 31/12/2024)	12.860	-	(500)	(11.983)	377
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	181	-	(181)	375	375
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	83	-	(83)	340	340
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	274	-	(274)	283	283
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	197	-	(197)	197	197
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	110	-	(110)	173	173
Banca Valsabbina (28/01/2027)	-	-	-	166	166
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	60	-	(60)	137	137
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	119	-	(119)	123	123
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	109	-	(109)	112	112
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	42	-	(42)	56	56
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	91	-	(91)	33	33
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	-	-	-	12	12
Intesa San Paolo (scad. 31/12/2022)	450	-	(450)	-	-
Anticipo fatture	6	-	(6)	-	-
Totale debiti finanziari correnti	26.243	1.641	(12.272)	6.640	22.252

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

Nel 2023 saranno da rimborsare 22,3 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., al 31 dicembre 2021, aveva riclassificato tra le passività finanziarie correnti l'intero debito verso Unicredit per non aver rispettato un covenant finanziario, peraltro la società aveva ottenuto in data 25 marzo 2022 il waiver da parte della banca.

Al 31 dicembre 2022 la quota, il cui rimborso è previsto oltre l'esercizio 2023, è stata nuovamente classificata tra le passività finanziarie non correnti.

Nell'esercizio 2022 tutti i covenant sono stati rispettati.

16.3 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)	31.12.21	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	5.726	(1)	(728)	4.997
Finanziamento immobile (leasing) Padova	4.849	-	(399)	4.450
Totale passività per locazioni finanziarie non corr	10.575	(1)	(1.127)	9.447

Il decremento è conseguente al riscatto anticipato parziale di una porzione dell'immobile a Marghera.

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.21	Decrementi	Riclass.	31.12.22
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	438	(438)	728	728
Finanziamento immobile (leasing) Padova	386	(386)	399	399
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	824	(824)	1.127	1.127

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 5.2.

16.5 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.

16.6 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.

16.5 Posizione finanziaria netta consolidata

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

(Importi in migliaia di euro)	31.12.2022	31.12.2021
A. Cassa	42	34
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	20.542	20.052
- di cui v parti correlate		
C. Titoli detenuti per la negoziazione	2.061	1.946
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	22.646	22.032
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Debiti bancari correnti	(3.388)	(1.427)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(16.016)	(22.296)
H. Altri debiti finanziari correnti	(5.277)	(3.344)
- di cui prestiti obbligazionari	(4.150)	(2.520)
- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(824)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(24.680)	(27.067)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(2.035)	(5.035)
K. Debiti bancari non correnti	(131.037)	(118.099)
L. Crediti finanziari non correnti	4.951	-
- di cui su Derivati	4.951	-
M. Altri debiti non correnti	(9.447)	(24.512)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(135.533)	(142.611)
O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(137.568)	(147.646)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(2.148)	(2.148)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(16.977)	(17.319)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(156.693)	(167.113)

La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e del significativo effetto positivo dei derivati.

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 2022 del 4,6%.

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

(in migliaia di euro)	31.12.21	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.22
TFR	3.752	567	(15)	(510)	(664)	3.130
Fondo premi fedeltà e anzianità	106	4	-	(20)	(14)	76
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	3.858	571	(15)	(530)	(678)	3.206

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 il TFR dall'1.01.2007 deve 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	12,65%	5,77%
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)	2,90% annuo	2,70% annuo
Tasso di attualizzazione (3) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2022)	3,62%	3,82%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

- 1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2022 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 31.12.2022, 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 31.12.2022, 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	567	4	571
Oneri finanziari	(15)	-	(15)
Utili / perdite attuariali	(510)	(20)	(530)
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	42	(16)	26

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**18.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.21	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	31.12.22	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	14.185	-	-	(190)	13.995	13.995	-
Altri	12	-	-	(11)	1	1	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	14.197	-	-	(201)	13.996	13.996	-

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.995 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 3.716 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 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, a seguito di positive evoluzioni dei contenziosi in essere, sono stati proventizzati 201 mila euro di fondi rischi.

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in "Relazione sulla Gestione" e all'allegato al fascicolo di bilancio.

18.2 Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 31 dicembre 2022 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 7,5 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2021 il saldo si è decrementato di 0,6 milioni di euro per effetto principalmente dell'adeguamento della correlata fiscalità differita in relazione alla variazione del fair value di alcuni immobili.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Depositi cauzionali	696	663	33
Totale debiti vari e altre passività non correnti	696	663	33

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	20.118	18.623	1.495
Totale debiti commerciali	20.118	18.623	1.495

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.

21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.22	31.12.21	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	462	418	45
Irap	305	347	(42)
Debito per IVA	(0)	277	(277)
Altre imposte	280	385	(105)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	1.047	1.426	(380)
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.377	1.560	(183)
Debiti vari verso dipendenti	76	55	21
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	226	868	(643)
Debiti verso SACE	261	341	(81)
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debiti vari terzi	3.972	3.293	679
Totale debiti diversi	5.722	5.746	(24)
Ratei e risconti passivi	822	642	180
Totale debiti vari e altre passività correnti	8.967	9.374	(407)

Le caparre si riferiscono ad alcuni preliminare stipulati in attesa dell'atto di vendita.

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).

22. 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 2022 ed al 31 dicembre 2021. 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 2022	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
ATTIVITA'									
Titoli	2.143				2.143		2.143		
Crediti finanziari				4.952				4.952	
Crediti commerciali		27.952			27.952				
Altri crediti (*)		3.225			3.225				
Disponibilità liquide		20.583			20.583				
Totale attività finanziarie	2.143	51.760	0	4.952	53.903	0	2.143	4.952	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			184.289	0	25.527	158.762			
Debiti commerciali			20.118		20.118				
Passività per aggregazioni aziendali	714								714
Altri debiti (*)			4.895		4.895				
Totale passività finanziarie	714	0	209.302	0	50.540	158.762		0	714

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

31 dicembre 2021	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
(migliaia di euro)	Attività Passività finanziarie valutate al FVTPL	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	Passività finanziarie designate al costo ammortizzato	Derivati di copertura valutati al fair value	Quota corrente	Quota non corrente		Fair Value	Fair Value
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 aziendali	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.

23. RICA VI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Vendite immobili	3.162	5.342	(2.180)
Canoni di locazione	7.635	7.592	43
Prestazioni di servizi (consulenze immobilia	25.705	15.482	10.223
Intermediazione immobiliare	6.568	5.379	1.189
Prestazioni alberghiere	13.049	6.147	6.902
Recupero spese	1.646	1.036	610
Totale ricavi	57.765	40.978	16.787

Il recupero delle spese sostenute per lavori svolti per conto dei fondi immobiliari dalla società controllata Agire Spa pari nell'esercizio a 8,2 milioni di euro (12,5 milioni di euro nel 2021), considerato che per tali attività la società opera in veste di rappresentante dei fondi stessi, è riportato al netto dei relativi costi risultando così nella sottovoce solo il margine commissionale per i servizi di gestione resi. Al fine di consentire un confronto omogeneo con i dati relativi all'esercizio 2022, si è proceduto a riesporre anche il dato relativo all'esercizio 2021.

24. ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Proventi diversi	1.424	2.441	(1.017)
Contributi e altri proventi Covid	634	891	(257)
Totale altri proventi	2.058	3.332	(1.274)

25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	18.268	9.894	8.374
Costi per appalti gestiti	-	-	-
Spese consorzio	2.528	2.222	306
Utenze e altre spese	2.381	1.180	1.201
Spese societarie e di gestione	1.891	1.665	226
Prestazioni servizi Hotels	1.362	956	406
Materie di consumo	1.220	1.400	(180)
Manutenzioni	1.208	1.479	(271)
Lavori per ristrutturazione immobili	1.035	525	510
Acquisto immobili	1.023	8.100	(7.077)
Spese condominiali	754	496	258
Pubblicità e promozione	640	458	182
Commissioni bancarie	410	434	(24)
Assicurazioni	312	323	(11)
Noleggi	288	269	19
Prestazioni sistemiche	214	212	2
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	172	154	18
Totale acquisti e servizi esterni	33.706	29.767	3.939

La voce risulta in linea con l'esercizio precedente. Registra un significativo incremento dei costi per consulenze e prestazioni riferite alle aree di business e delle utenze e altre spese compensati da un decremento notevole per quanto riguarda l'acquisto dei immobili. La voce "costi per appalti gestiti" relativa ai lavori svolti per conto dei fondi immobiliari dalla società controllata Agire Spa è esposta al netto dei relativi recuperi spesi. Si rimanda per maggiori dettagli alla nota 25.

26. 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)	2022	2021	Differenza
Stipendi	10.185	9.675	510
Oneri sociali	3.092	2.889	203
Quota TFR e altri fondi del personale	571	717	(146)
Altri costi del personale	9	26	(17)
Totale costi del personale	13.857	13.307	550

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 237,4 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2022	2021	Variazione
Dirigenti	13,0	14,3	(1,30)
Impiegati/Quadri	152,3	159,5	(7,20)
Operai	72,1	70,6	1,50
Totale	237,4	244,4	(7,00)

27. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
IMU	1.687	1.429	258
Imposte di registro	225	181	44
Altre imposte indirette	308	261	47
Oneri e sanzioni	23	49	(26)
Oneri diversi di gestione	215	154	61
Totale altri costi operativi	2.458	2.074	384

28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Accantonamento cause legali	-	-	-
Accantonamento fondo svalutazione credit	728	178	550
Totale accantonamento fondi	728	178	550

29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Proventizzazione fondi	(284)	(370)	86
Totale rilascio fondi	(284)	(370)	86

30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente all'effetto combinato della vendita degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22 e di quello a Torino Palazzo 900, solo in parte compensate dagli incrementi per i lavori di ristrutturazione e dai costi di smaltimento eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino.

31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	130	173	(43)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	2.167	958	1.209
Totale ammortamenti	2.297	1.131	1.166

32. RIPRISTINI E SVALUTAZIONE

Tale voce si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato ed in particolare alle svalutazioni effettuate sul magazzino degli uffici IPI, sugli immobili di Venezia in via Brunacci, di Torino in via Pianezza, di Genova in via Chiesa e per ultimo dell'immobile di Marentino.

33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

33.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Interessi banche	76	76	-
Dividendi incassati	83	70	13
Plusvalenza da alienazione titoli	20	157	(137)
Totale proventi finanziari	179	303	(124)

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

33.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Interessi banche	5.294	3.481	1.813
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	872	1.706	(834)
Interessi leasing finanziari	932	981	(49)
Interessi Prestito Obbligazionario	591	539	52
Minusvalenza da alienazione titoli	545	24	521
Totale oneri finanziari	8.234	6.731	1.503

34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 e 2021 sono:

(migliaia di euro)	2022	2021	Differenza
Imposte correnti	504	460	44
Imposte esercizi precedenti	252	(79)	331
Imposte su reddito differite passive	56	(2.726)	2.782
Totale imposte sul reddito del periodo	812	(2.345)	3.157

Il Gruppo presenta un imponibile IRES negativo dopo le riprese in aumento e in diminuzione; pertanto, le imposte correnti si riferiscono principalmente a IRAP. Le imposte differite attive sono state stanziare nel limite della recuperabilità prevista in base alla stima dei redditi futuri del Gruppo mentre le imposte differite passive sono state stanziare interamente.

35. 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 all'impatto dell'adeguamento al fair value del valore degli strumenti derivati contabilizzati come copertura e alla rivalutazione degli hotels al netto della fiscalità differita.

36. 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 5,7 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

		31.12.2021	31.12.2021
Garanzie personali		132.961	132.961
- Fideiussioni nell'interesse di terzi		1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate		131.094	131.094
<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	336.391
Pegni		4.500	4.500
- <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	331.891
- <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. 101per 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		5.700	7.158
- <i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>		5.700	7.158

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 2022 e all'esercizio 2021.

I dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE							
IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.	2022						
	2021	3					
Agire S.p.A./CIPAGLP	2022	13					
	2021	21					
IPI S.p.A./Studio Segre	2022		(82)		(1)		
	2021		(82)	-	(92)		
IPI S.p.A./Massimo Segre	2022		(2)				
	2021						
IPI Agency S.r.l. / CAI RE S.r.l.	2022	43		9			
	2021						
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2022		(1.400)		(658)		
	2021		(807)		(324)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2022		(2.113)		334		
	2021		(1.891)		(535)		
IPI Agency S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2022		(12)		(2)		
	2021		(13)		(2)		
Agire S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2022		(52)		-		
	2021	1	(51)		(20)		
Agire S.p.A. / Massimo Segre	2022		(1)				
	2021						
Agire S.p.A. / MI.MO.SE SPA	2022						
	2021	1					
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2022		(2)		(1)		
	2021		(2)				
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2022		(18)		(2)		
	2021		(15)		(1)		
Lingotto Hotels S.r.l. / Massimo Segre	2022		(1)				
	2021						
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2022					21	
	2021		(31)			100	
IPI S.p.A./CAI RE S.r.l.	2022	150		37			
	2021	150		37			
Agire S.p.A./CAI RE S.r.l.	2022	30					
	2021						
Agire Engineering S.r.l./Studio Segre	2022		(9)		(9)		
	2021		(15)		(8)		
Agire Engineering S.r.l./Massimo Segre	2022			13			
	2021						
IPI Agency S.r.l./Mi.mo.se S.p.A.	2022			2			
	2021	-		2			
Agire Engineering S.r.l. / Leopoldine S.p.A	2022	91		94			
	2021						
Agire S.p.A. / Leopoldine S.p.A	2022	8		3			
	2021	9		8			
TOTALE CORRELATE	2022	335	(3.689)	145	(339)	21	-
	2021	214	(2.907)	84	(982)	259	-

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 98,780% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2022 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 Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, a condizioni di mercato, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 177 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 15 mila euro circa.

A società controllate o partecipate dall'azionista Massimo Segre, IPI e IPI Agency ha prestato alcuni servizi immobiliari di importo non materiale a condizioni di mercato.

IPI nei confronti della correlata C.A.I. RE vanta un credito di 9 mila euro a fronte di servizi per 43 mila euro.

37. 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 alla guerra in Ucraina e allo scenario dei mercati finanziari caratterizzati da una significativa crescita dei tassi di interesse promossa dalle banche centrali dopo un lungo periodo di tassi negativi;
- 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 22 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 conflitto russo-ucraino e ai mercati finanziari in considerazione del repentino rialzo dei tassi di interesse.

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 184,3 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 31.12.2022 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 2022 sono in essere tre diversi contratti per la copertura rischio tassi: due interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 20,6 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 42,9 milioni di euro e due leasing di 10,6 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%

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.

EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2022.

38. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2022 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

Nel paragrafo "*Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio e prevedibile evoluzione della gestione*" della relazione sulla gestione sono descritti i principali eventi successivi alla chiusura del bilancio. Si sottolinea che non ci sono stati eventi rilevanti successivi alla data di chiusura del bilancio che possano avere impatto sullo stesso.

10 marzo 2023

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. 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 ineducibilità 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 quest'ultima 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 impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle 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 interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese 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 avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò costituisse 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 in Cassazione, unitamente 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 causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale); non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione. Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione 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 furono 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 presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

Nel gennaio 2013 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi su IRES ed IVA respingendoli solo in relazione alla maggiore IRAP accertata. Per effetto della sentenza ritornarono nella disponibilità della società perdite fiscali utilizzabili in compensazione per Euro 34,9 milioni. L'IRAP dovuta a seguito della sentenza è stata di Euro 124.803. In ottobre 2013 l'Ufficio notificò alla Società ricorso in appello avverso la sentenza della Commissione Provinciale. La Commissione Tributaria Regionale, con sentenza del novembre 2014, confermò le decisioni della Commissione Provinciale. L'Agenzia delle Entrate propose ricorso per Cassazione, IPI e ISI a loro volta proposero ricorso incidentale.

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. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte

di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito; non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso dell'Agenzia delle Entrate in punto IVA.

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

- c) Nel dicembre 2010 furono notificati dall'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels S.r.l. e ad IPI S.p.A. (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, con risvolti ai fini IVA per il successivo anno 2016.

Le liti sono state tutte decise in Corte di Cassazione nel corso dell'anno 2021 con sentenze favorevoli alle società, fatta eccezione per quella relativa a Frala ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP per l'esercizio 2005.

I giudici di merito avevano infatti 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 corte di merito nei termini di legge; con Sentenza n. 950/2022 depositata in data 12 ottobre 2022, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla Società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile. Peraltro, in relazione ai medesimi fatti, la Corte di Cassazione, come già anticipato, si era espressa in senso favorevole alla stessa Frala, ad IPI S.p.A., ad ISI

S.r.l. ed a Lingotto Hotels S.r.l., con sentenze definitive e condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di giudizio di legittimità. Sono attualmente pendenti i termini per la presentazione del ricorso per Cassazione.

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

- d) 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.

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

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.

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

- e) IPI S.p.A. ha ricevuto, nel corso degli anni, una serie di avvisi di accertamento (per il periodo 2012 – 2017) dal Comune di Napoli aventi per oggetto l'IMU versata su un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa della sua occupazione da parte di estranei. Tutte le liti si sono concluse in senso favorevole alla società, ad eccezione di quella avente per oggetto l'annualità 2014.

A seguito della presentazione del ricorso, la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha accolto le ragioni della società condannando parte soccombente alla rifusione delle spese di lite.

L'Ufficio comunale di Napoli ha interposto appello in Commissione Tributaria

Regionale: 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.

La Corte di Giustizia Tributaria di II Grado della Campania ha inopinatamente accolto l'appello del Comune di Napoli, rideterminando l'imposta dovuta nei limiti di quanto rideterminato dall'ente impositore nel proprio atto tributario (circa Euro 22 mila).

Sono pendenti i termini per la presentazione del ricorso per Cassazione.

- f) 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.

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. (la "Società") costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio 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 Società al 31 dicembre 2022, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 29 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del Codice Civile, IPI S.p.A. ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte di MI.MO.SE. S.p.A. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale società. Il nostro giudizio sul bilancio di IPI S.p.A. non si estende a tali dati.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale 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 ad 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 prese dagli utilizzatori 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 ed 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 ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad 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 ad 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 di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 24 marzo 2023

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo IPI (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio 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 al 31 dicembre 2022, 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 nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società 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 ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 29 marzo 2022, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale 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.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1/20239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informazione completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad 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 prese dagli utilizzatori 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 ed 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 ad 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 una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad 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 ad 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 di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2022 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 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 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.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli
Socio

Torino, 24 marzo 2023

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 2022 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 2022 in data 10 marzo 2023, 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 cui andamento non si è sostanzialmente modificato dal precedente esercizio.

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 Deloitte & Touche S.p.A., il cui incarico scadrà con l'approvazione del bilancio 2024, essendo stato affidato per il triennio 2022-2024 dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2022.

Con riferimento al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, 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 confacenti all'attività esercitata.

È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2022 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 e 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 manifestamente imprudenti, azzardate, o in potenziale conflitto di interessi.

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

In merito alla gestione dei rischi e al modello organizzativo e al codice etico, la Società ha identificato e gestito i principali rischi e adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che, nel tentativo di diffondere all'interno del Gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole", prevede un insieme di misure e procedure preventive che è stato ritenuto dal Consiglio di Amministrazione idoneo a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno dell'organizzazione aziendale.

Al fine di valutare e vigilare sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità dello stesso a rappresentare correttamente i fatti di

gestione, abbiamo esaminato i documenti aziendali ed ottenuto altresì adeguate informazioni in merito, sia dagli Amministratori, sia da esponenti aziendali, sia infine dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. I fatti di gestione e le problematiche di maggiore rilevanza sono stati sottoposti ad approfondimenti congiunti tra i due organi di controllo.

Il Collegio ha, di volta in volta, formulato suggerimenti o raccomandazioni; le funzioni all'interno della Società, risultano in grado di assolvere adeguatamente agli adempimenti di legge.

Nel corso dell'esercizio, e successivamente alla chiusura dello stesso, il Collegio è stato informato e non ha riscontrato operazioni con parti correlate, ivi comprese quelle infragruppo, e con terzi, che per loro natura o dimensioni possano ritenersi atipiche o dirsi inusuali.

Nelle note esplicative gli Amministratori hanno fornito un'adeguata informativa delle operazioni 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 2022 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 10 marzo 2023, il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 unitamente alla Relazione sulla Gestione. Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

La Situazione Patrimoniale Finanziaria e il Conto Economico Complessivo evidenziano un risultato d'esercizio negativo di euro -8.385 mila (- 1.922 mila nel precedente) mentre il patrimonio netto cresce ad euro 60.944 mila (euro 58.641 mila al 31 dicembre 2021), grazie al positivo effetto determinato dall'andamento delle riserve

per copertura dei flussi di cassa che passano da -7.883 mila euro ad +1.699 mila euro. 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 2022, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta compresi quelli legati all'andamento dei prezzi dell'energia, alle restrizioni della politica monetaria e all'evoluzione del 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 Deloitte & Touche S.p.A. che, in data 24 marzo 2023, 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 2022 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 2022 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 2022, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di rinvio a nuovo della perdita di esercizio.

Torino, 27 marzo 2023

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)

dottor Alessandro Galizia (Sindaco Effettivo)