



Relazione e Bilancio

Esercizio 2024



IPI S.p.A.

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	22
• Risorse umane	25
• Contenzioso	26
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	29
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	33
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	37
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	46
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	48
MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO	49
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	49
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	50
BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.	51
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	53
• Conto Economico Complessivo	55
• Variazione Patrimonio Netto	56
• Rendiconto Finanziario	57
• Principi contabili e note esplicative	58
BILANCIO CONSOLIDATO	121
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	123
• Conto Economico Complessivo	125
• Variazione Patrimonio Netto	126
• Rendiconto Finanziario	127
• Principi contabili e note esplicative	128
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	Guido Canale Gerardo Navazio Noemi Mondo Claudio Recchi Alessandra Rigazzi

In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

Collegio Sindacale

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

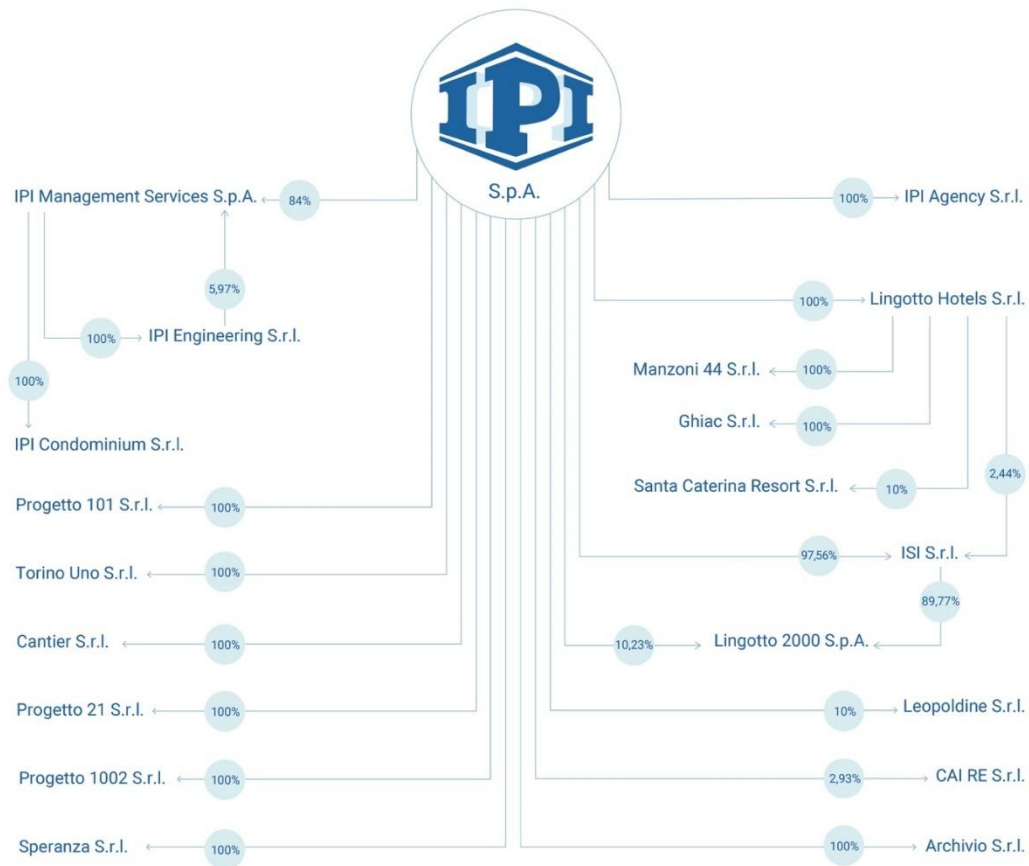
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2026.

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 31/12/2024



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 2024

Principali Dati Economico-Finanziari

Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024, 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 del "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

	2024	2023
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	47,9	47,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	19,5	6,5
Risultato operativo (EBIT)	13,5	3,7
Risultato prima delle imposte	2,2	(6,7)
Risultato netto di periodo	0,6	(7,1)
Risultato complessivo	0,2	(10,0)
Dati Patrimoniali	31/12/2024	31/12/2023
Immobili	236,4	234,7
Posizione finanziaria netta contabile	(170,3)	(168,5)
Posizione finanziaria netta effettiva	(134,7)	(130,5)
Indebitamento finanziario contabile	182,7	188,4
Indebitamento finanziario effettivo	147,2	150,4
Patrimonio netto	107,2	107,0
Capitale investito netto	277,5	275,5
	2024	2023
Dipendenti 31/12	239	233
Principali Indicatori		
ROE – Redditività del capitale proprio	1%	(7)%
ROI – Redditività operativa	0,4%	0,1%
ROS – Redditività dei ricavi	30%	8%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio netto	1,59	1,57
Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonio netto	1,26	1,22
Patrimonio netto per azione	1,31	1,30

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.

	2024	2023
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	2,0	3,4
Margine operativo lordo (EBITDA)	8,9	(1,8)
Risultato operativo (EBIT)	6,1	(4,5)
Risultato netto di periodo	2,1	(4,1)
Risultato complessivo di periodo	1,8	(6,1)
Dati Patrimoniali	31/12/2024	31/12/2023
Posizione finanziaria netta	(71,9)	(79,1)
Patrimonio netto	56,6	54,8

Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2024 si chiude con un utile di 0,6 milioni di euro, rispetto a una perdita di 7,1 milioni dell'esercizio 2023.

Il risultato dell'esercizio 2024 è migliorato non solo per il rilascio di fondi rischi, essendo venute meno le ragioni per le quali erano stati costituiti nel 2010, ma anche per la migliore performance operativa rispetto al 2023.

Il margine operativo lordo o EBITDA dell'esercizio 2024 è positivo per euro 19,5 milioni rispetto ai 6,5 milioni del 2023. La gestione caratteristica è ulteriormente migliorata portando l'EBITDA al netto dell'effetto del rilascio dei fondi rischi a 9,7 milioni di euro positivi rispetto 5,4 milioni di euro positivi del 2023. Conferma della capacità del Gruppo di generare cassa.

Il risultato operativo o EBIT dell'esercizio 2024 è di 13,5 milioni rispetto ai 3,7 milioni del 2023, ed è determinato dalle locazioni, dall'intermediazione e dai servizi immobiliari, oltre che dalla gestione alberghiera.

I ricavi e proventi sono aumentati di 2,1 milioni di euro, mentre i costi sono diminuiti di 2,9 milioni di euro.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto risentono dell'andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario, stipulati negli anni scorsi.

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 2024 sono:

	2024	2023
	(euro milioni)	(euro milioni)
Dati Economici		
Ricavi e Proventi	47,9	47,3
Margine operativo lordo (EBITDA)	19,5	6,5
Risultato operativo (EBIT)	13,5	3,7
Risultato prima delle imposte	2,2	(6,7)
Risultato netto di periodo	0,6	(7,1)
Risultato complessivo	0,2	(10,0)

Il risultato complessivo: utile di 0,2 milioni di euro nel 2024 (perdita di 10,0 milioni di euro nel 2023) 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 negativamente per circa 0,4 milioni di euro.

Dati Patrimoniali	31/12/2024	31/12/2023
Immobili	236,4	234,7
Posizione finanziaria netta contabile	(170,3)	(168,5)
Posizione finanziaria netta effettiva	(134,7)	(130,5)
Indebitamento finanziario contabile	182,7	188,4
Indebitamento finanziario effettivo	147,2	150,4
Patrimonio netto	107,2	107,0
Capitale investito netto	277,5	275,5

Il Gruppo IPI a fine 2024 ha oltre 11 milioni di euro di disponibilità liquide, che con le linee di credito non utilizzate e nuova finanza, nonché la dismissione di alcuni immobili potrà assolvere agli impegni finanziari del 2025 e agli investimenti immobiliari in corso, in particolare la bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI in Torino il cui piano di completamento si sviluppa in un orizzonte temporale che travalica l'esercizio 2025.

Nel 2024, IPI ha proseguito nello sviluppo le attività in essere sia negli investimenti immobiliari che nei servizi tecnici e nell'intermediazione immobiliare. Nello specifico:

- proseguita l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto floccato del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia – acquistato a fine 2021, adottando tutte le misure di sicurezza opportune sia per l'ambiente esterno che per il personale impiegato dalle imprese appaltatrici, per questo non spingendo sui tempi di conclusione della bonifica che si prevede avvenga entro la fine del 2026, rispetto all'estate 2025, con un costo di investimento, che tende a crescere, pur rimanendo all'interno del *range* delle iniziali previsioni. Un intervento questo di bonifica e rigenerazione urbana del quale IPI è orgogliosa di portare avanti nell'interesse della comunità di Torino che, al centro della città, ha un grande rischio ambientale oltre che un palazzo iconico abbandonato da anni;
- sviluppo dei servizi per l'immobiliare: property & facility management, project & construction management, due diligence e progettazione integrata, advisory e valutazioni;
- 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;
- acquistata unità immobiliare con un investimento di 2,1 milioni di euro, ad uso residenziale a Londra;
- venduto: una porzione dell'immobile industriale a Sant'Antonino di Susa; appartamenti a Gallarate; Ciriè, Vigevano; Pordenone, Paternò, Casalmaggiore;

- Raccolti 14 milioni di euro completando il collocamento del prestito obbligazionario IPI TV 2023 – 2028 di 20 milioni e ottenuto nuovo finanziamento bancario di 3 milioni di euro, destinati a sostenere le diverse attività del Gruppo.

Il valore della produzione consolidato è dato da:

	2024	2023
	(euro/000)	(euro/000)
Vendite immobili	579	1.378
Canoni locazione	7.558	7.623
Servizi immobiliari	12.965	13.519
Intermediazione immobiliare	6.153	5.371
Gestioni alberghiere	15.818	15.676
Altri ricavi e proventi	4.845	3.741
Valore della Produzione	47.918	47.308

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2024 per **236,4 milioni** di euro rispetto ai 234,7 milioni di euro di fine 2023. In continuità con il bilancio 2023, anche nel bilancio dell'esercizio 2024, 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". L'immobile ad uso hotel di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l., è iscritto in bilancio tra le immobilizzazioni e valutato 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** effettiva, pari a 134,7 milioni di euro, è peggiorata di oltre 4 milioni di euro rispetto al 2023; mentre la posizione finanziaria contabile negativa di 170,3 milioni di euro, è aumentata di circa 2 milioni per l'effetto combinato del peggioramento di quella effettiva rispetto al miglioramento della contabile che include, in applicazione dell'IFRS 16, la quantificazione dei canoni di locazione futuri.

L'**indebitamento finanziario** effettivo è pari a **147,2 milioni** di euro a fine 2024 (182,7 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), rispetto ai 150,4 milioni di euro al 31/12/2023, con un miglioramento di 3,2 milioni di euro.

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 2025 saranno da rimborsare 23,2 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa il 40% 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 2024 è pari al 62,2%, rispetto al 64,1% di fine 2023.

Il **Patrimonio Netto** è di **107,2 milioni** di euro, rispetto a 107,0 milioni di euro del 2023. L'incremento è dato dall'effetto combinato dell'utile dell'esercizio con la variazione negativa del fair value sui derivati di copertura.

Scenario di mercato

Nel 2024, l'economia mondiale ha mostrato una crescita stabile ma con andamenti differenti tra i diversi Paesi.

Crescita del PIL e scenari macroeconomici (variazioni percentuali, se non diversamente specificato)							
VOCI	Crescita			Previsioni OCSE		Revisioni (2)	
	2023	2024 2° trim. (1)	2024 3° trim. (1)	2024	2025	2024	2025
Mondo	3,2	–	–	3,2	3,3	0,1	0,1
Giappone	1,7	2,2	0,9	0,3	1,5	-0,2	0,1
Regno Unito	0,3	1,8	0,6	0,9	1,7	-0,2	0,5
Stati Uniti	2,9	3,0	2,8	2,8	2,4	0,2	0,8
Brasile	3,2	3,3	4,0	3,2	2,3	0,3	-0,3
Cina	5,2	4,7	4,6	4,9	4,7	0,0	0,2
India (3)	7,8	6,7	5,4	6,8	6,9	0,1	0,1
Russia	3,7	4,1	3,1	3,9	1,1	0,2	0,0
Area dell'euro	0,5	0,2	0,4	0,8	1,3	0,1	0,0

Fonte: per i dati sulla crescita, statistiche nazionali; per il PIL mondiale e le previsioni, OCSE, *OECD Economic Outlook*, dicembre 2024.

(1) Dati trimestrali. Per Giappone, Regno Unito e Stati Uniti, variazioni percentuali sul periodo precedente, in ragione d'anno e al netto dei fattori stagionali; per gli altri paesi, variazioni sul periodo corrispondente. – (2) Punti percentuali; revisioni rispetto a OCSE, *OECD Economic Outlook, Interim Report*, settembre 2024. – (3) I dati effettivi e le previsioni si riferiscono all'anno fiscale con inizio ad aprile.

CRESCITA DEL PIL E SCENARI MACROECONOMICI, FONTE: BANCA D'ITALIA – BOLLETTINO ECONOMICO 1/2025

Alla fine del 2024, la crescita economica nell'Eurozona si è indebolita a causa della scarsa dinamica dei consumi, della flessione delle esportazioni e del rallentamento della manifattura, soprattutto in Germania. Anche l'impulso dai servizi si è affievolito. L'inflazione si è mantenuta intorno al 2%, con prezzi dei servizi ancora elevati a causa di adeguamenti tardivi all'inflazione passata.

Le previsioni di crescita dell'Eurozona per il periodo 2025-2027 sono state riviste al ribasso, con una crescita stimata poco sopra l'1% annuo. I principali rischi economici globali derivano da potenziali *shock* geopolitici e dalle politiche sui dazi degli Stati Uniti.

Nel 2024, l'Italia ha dimostrato una buona capacità di tenuta, con un PIL in crescita dello 0,7%, trainato dal settore dei servizi e dalle costruzioni, che hanno beneficiato delle opere del PNRR. I consumi delle famiglie sono aumentati, nonostante la riduzione delle esportazioni. Le previsioni della Banca d'Italia per il triennio 2025-2027 indicano un'accelerazione del PIL, con una crescita media annua attorno all'1%.

PIL e principali componenti (1) (variazioni percentuali sul periodo precedente e punti percentuali)					
VOCI	2023	2023		2024	
		4° trim.	1° trim.	2° trim.	3° trim.
PIL	0,7	0,0	0,3	0,2	0,0
Importazione di beni e servizi	-0,4	-1,1	-1,0	0,3	1,2
Domanda nazionale (2)	0,3	-0,9	0,1	0,7	0,7
Consumi nazionali	1,2	-1,2	0,0	0,6	1,0
spesa delle famiglie (3)	1,0	-1,7	0,2	0,6	1,4
spesa delle Amministrazioni pubbliche	1,9	0,3	-0,6	0,9	-0,2
Investimenti fissi lordi	8,5	1,5	-0,9	-0,4	-1,2
costruzioni	14,5	2,3	0,3	-1,0	0,2
beni strumentali (4)	2,3	0,7	-2,2	0,2	-2,9
Variazioni delle scorte (5)	-2,5	-0,3	0,3	0,3	0,2
Esportazioni di beni e servizi	0,8	1,3	-0,2	-1,2	-0,9
Esportazioni nette (6)	0,4	0,8	0,3	-0,5	-0,7

Fonte: Istat.

(1) Valori concatenati; i dati trimestrali sono destagionalizzati e corretti per i giorni lavorativi. – (2) Include la voce "variazione delle scorte e oggetti di valore". – (3) Include le istituzioni senza scopo di lucro al servizio delle famiglie. – (4) Includono gli investimenti in impianti, macchinari e armamenti (di cui fanno parte anche i mezzi di trasporto), le risorse biologiche coltivate e i prodotti di proprietà intellettuale. – (5) Include gli oggetti di valore; contributi alla crescita del PIL sul periodo precedente; punti percentuali. – (6) Differenza tra esportazioni e importazioni; contributi alla crescita del PIL sul periodo precedente; punti percentuali.

PIL E PRINCIPALI COMPONENTI, FONTE: BANCA D'ITALIA – BOLLETTINO ECONOMICO 1/2025

Nel settore delle costruzioni, il 2024 ha segnato una prima frenata negli investimenti. L'aumento delle opere pubbliche (+21%) non ha compensato il calo dell'edilizia privata, portando a una contrazione complessiva del 5,3% rispetto al 2023.

Nonostante un contesto esterno incerto, l'Italia mantiene una posizione solida, con una crescita attesa del reddito reale delle famiglie e un'accelerazione degli investimenti legati al PNRR. L'export è previsto in aumento, con prospettive favorevoli per i settori farmaceutico, alimentare e dei beni di largo consumo.

Il mercato immobiliare nel 2024

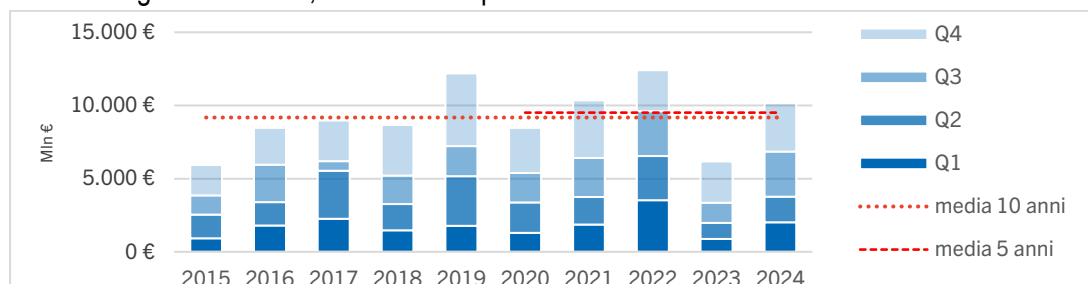
Per quanto riguarda il settore immobiliare, il 2024 ha registrato una sostanziale tenuta dei volumi di compravendita accompagnata da una forte crescita dei volumi di investimento.

Settore	2023	2024	2025*	var% 2024- 2023	var% 2025*- 2024
Residenziale	117.000	123.700	133.900	5,73%	8,25%
Alberghiero	3.000	3.400	3.700	13,33%	8,82%
Terziario\uffici	5.500	5.600	5.800	1,82%	3,57%
Industriale	5.700	5.550	5.700	-2,63%	2,70%
di cui Produttivo/artigianale	900	850	800	-5,56%	-5,88%
di cui Logistica	4.800	4.700	4.900	-2,08%	4,26%
Commerciale	6.100	7.100	7.500	16,39%	5,63%
di cui GDO	5.000	5.100	5.300	2,00%	3,92%

	di cui Retail	1.100	2.000	2.200	81,82%	10,00%
Seconde case località turistiche		1.900	1.850	2.100	-2,63%	13,51%
Box\posti auto		3.300	3.200	3.100	-3,03%	-3,13%
Fatturato totale		142.500	150.400	161.800	5,54%	7,58%

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €, VALORI NOMINALI) - * STIME SCENARI IMMOBILIARI, FONTE: SCENARI IMMOBILIARI, GENNAIO 2025

Nel 2024, il settore immobiliare ha registrato una buona tenuta delle compravendite e una forte crescita degli investimenti, che hanno superato i 10 miliardi di euro.



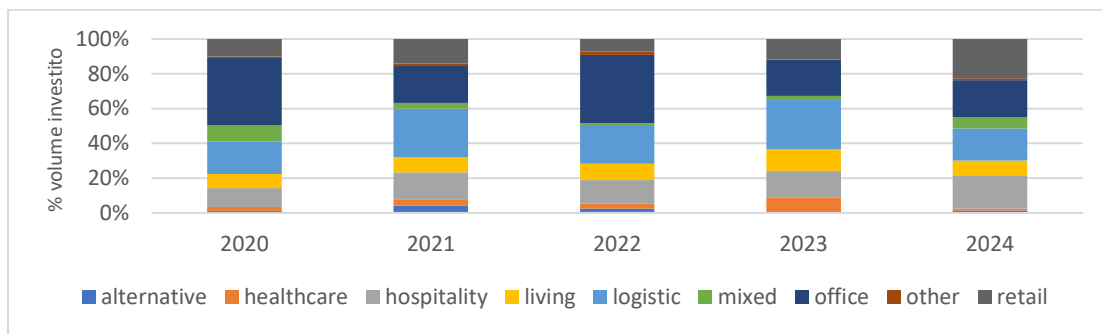
ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI

Gli investitori si sono concentrati su comparti con fondamentali solidi e domanda resiliente. Il mercato è stato influenzato dallo squilibrio tra domanda e offerta, che ha portato a un aumento dei canoni di locazione, sebbene si intravedano segnali di rallentamento nell'assorbimento degli spazi.

Le transazioni totali sono state 275, nettamente superiori alla media quinquennale di 226. Il 25% delle operazioni ha riguardato progetti di riqualificazione e cambi di destinazione d'uso. La maggior parte delle transazioni ha riguardato importi inferiori ai 50 milioni di euro (82% del volume totale), mentre il 38% del valore complessivo è stato generato dalle 10 operazioni più rilevanti dell'anno.

Gli investitori internazionali hanno continuato a svolgere un ruolo chiave, rappresentando circa il 70% degli investimenti complessivi. Milano si è confermata la destinazione di investimento preferita, con il 38% del volume complessivo, seguita da Roma con il 16%, che ha registrato un significativo aumento della propria quota di mercato rispetto all'anno precedente. Altre città quali Venezia, Firenze, Napoli e Torino, hanno rappresentato il 46% del totale degli investimenti, supportate dalle buone *performance* dei settori Retail, Hospitality e Logistica.

I settori Retail e Uffici sono stati i principali per volume di investimenti.

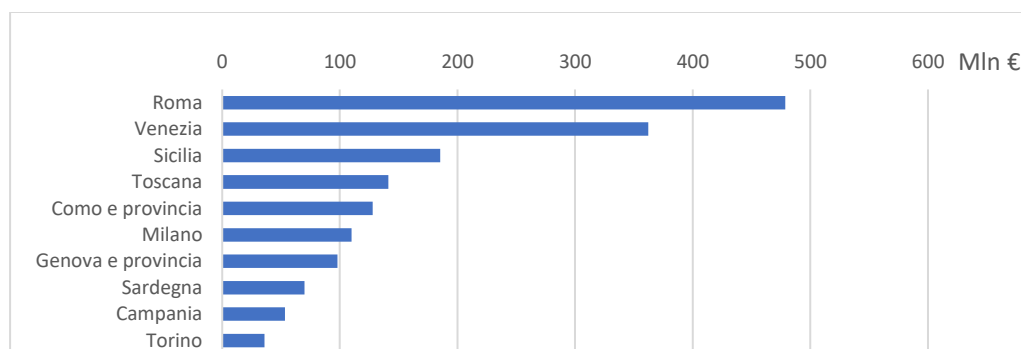


ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA PER ASSET CLASS, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI

Per la prima volta in un decennio, il Retail è tornato a essere la principale asset class per volume di investimenti, raggiungendo i 2,3 miliardi di euro, più del doppio rispetto al 2023. Questa crescita è stata favorita dalla convergenza delle aspettative di prezzo tra acquirenti e venditori, dal dinamismo del retail extraurbano (centri commerciali, shopping center e "big box") e dalle opportunità nei mercati high-street.

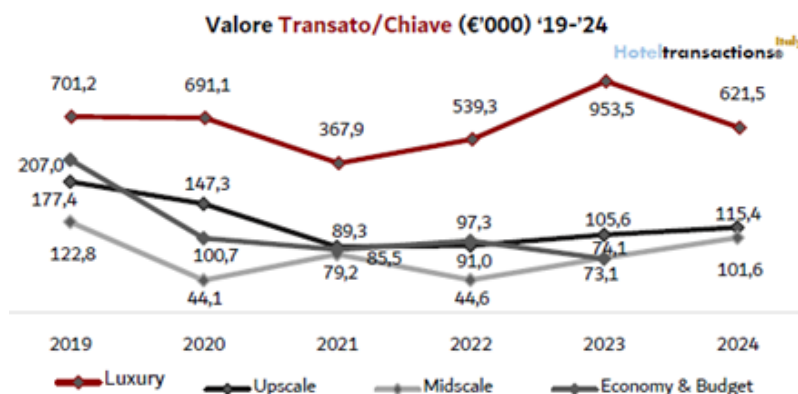
Gli investimenti nel settore degli Uffici, pari al 20% del totale, hanno registrato un aumento significativo, passando da 1,27 miliardi di euro nel 2023 a oltre 2,17 miliardi nel 2024. Le operazioni si sono concentrate principalmente a Milano e Roma, che hanno attratto rispettivamente il 45% e il 40% del volume annuo. Le cinque maggiori transazioni, per un valore complessivo di oltre 900 milioni di euro, sono state trainate principalmente da capitali nazionali, con un significativo coinvolgimento di investitori tedeschi e francesi. Il comparto ha dimostrato una solida resilienza, alimentando un rinnovato interesse per gli *asset prime*. Sebbene le operazioni più rilevanti si siano concentrate nelle principali città, è aumentata anche l'attenzione – seppur in modo più selettivo – verso mercati regionali come Firenze, Padova, Bari e Bologna. In queste aree, caratterizzate da un'espansione economica e infrastrutturale, gli investitori si focalizzano su *trophy asset*, oltre che su immobili prime con elevati *standard* qualitativi.

Il settore Hospitality ha registrato investimenti per oltre 1,9 miliardi di euro, quasi il doppio rispetto al 2023. Il comparto ha beneficiato di una crescita della domanda internazionale (+10% al 30 settembre) e di un costante miglioramento della qualità media dell'offerta, trainato dall'interesse degli investitori stranieri, attratti dalle eccellenti *performance* delle strutture ricettive.



VOLUME INVESTITO NEL COMPARTO HOSPITALITY – PRIME 10 TOP LOCATION PER INVESTIMENTI, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI

Il 53% degli investimenti ha coinvolto capitali internazionali, con una prevalenza di investitori provenienti dall'Europa (27%), dal Medio Oriente (22%) e dagli Stati Uniti (4%). Per quanto riguarda la tipologia di immobili transati, gli hotel a 5 stelle hanno rappresentato il 45% del volume, mentre il 44% ha riguardato strutture a 4 stelle.

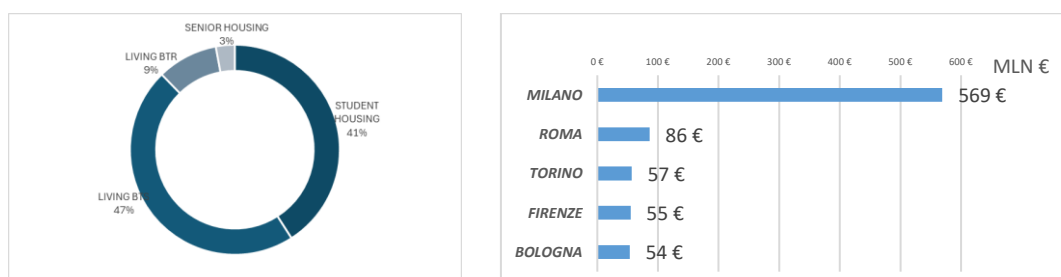


ANSAMENTO DEL VALORE TRANSATO/CHIAVE (€'000), FONTE: HOTSTATS

Le prospettive per il 2025 restano positive, con un'ulteriore crescita attesa, sostenuta dalla graduale riduzione dei tassi di interesse e dall'aumento della domanda per destinazioni di lusso e progetti di sviluppo.

Il mercato logistico ha mantenuto un buon equilibrio tra domanda e offerta, con investimenti per 1,87 miliardi di euro, in linea con il 2023. La chiusura di 12 diverse importanti operazioni su portafogli ha contribuito al rafforzamento della logistica tradizionale sul mercato. Roma, Piacenza e Milano si sono confermati come principali poli logistici del Paese, attirando un volume significativo di capitali.

Gli investimenti nel Living hanno raggiunto 865 milioni di euro, in crescita del 15% rispetto al 2023. Il segmento è stato trainato dal residenziale (Build to Sell e Build to Rent) e dagli alloggi per studenti, che hanno rappresentato oltre il 40% delle transazioni.



VOLUME INVESTITO NEL COMPARTO LIVING PER SUB-SEGMENTO E PRIME 5 TOP LOCATION PER INVESTIMENTI NEL LIVING, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI

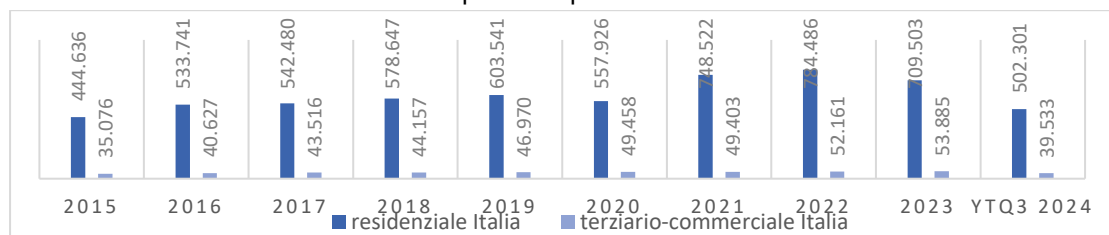
Il settore Mixed Use ha chiuso il 2024 con investimenti per 650 milioni di euro (+47% rispetto al 2023), grazie soprattutto alla compravendita degli ex-scali ferroviari: Farini e San Cristoforo a Milano.

Il settore Healthcare ha registrato un calo di investimenti a 114 milioni di euro, mentre il comparto Alternative - Data Center ha visto una crescita significativa con volumi pari a 142 milioni di euro.

Guardando al 2025 il mercato immobiliare appare destinato a mantenere un'elevata attività, sostenuta da capitali internazionali e da una forte domanda di riqualificazione urbana. Tuttavia, l'evoluzione delle condizioni macroeconomiche e geopolitiche continuerà a influenzare le strategie di investimento e la sostenibilità della crescita del settore.

Il mercato al dettaglio

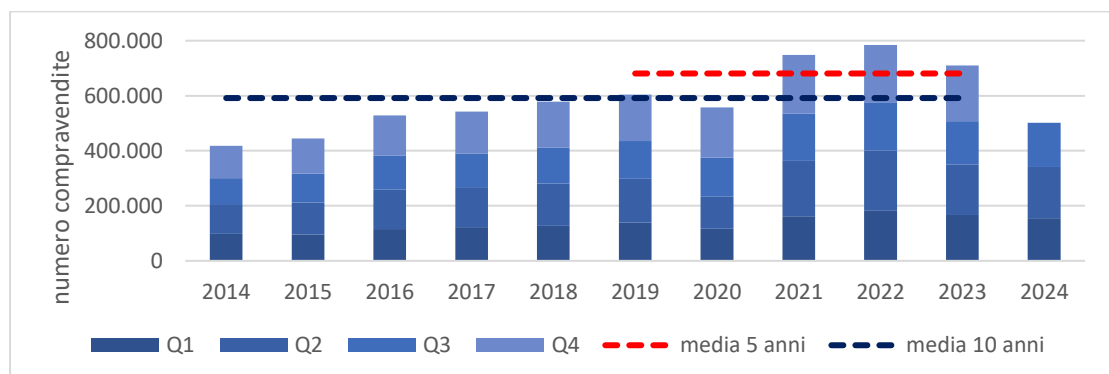
Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio rilevano nel Q32024 (ultima rilevazione trimestrale disponibile), segnali di miglioramento nel comparto residenziale e un consolidamento del buon momento per i comparti terziario e commerciale.



NUMERO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI E TERZIARIO-COMMERCIALI REGISTRATE IN ITALIA A CONFRONTO, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

Il comparto residenziale

Nel terzo trimestre del 2024, il comparto residenziale ha registrato un aumento del 2,7% nelle compravendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La stabilizzazione dei tassi e le aspettative di un possibile ulteriore ribasso hanno favorito una ripresa del mercato, sebbene con dinamiche territoriali differenziate.



NUMERO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI REGISTRATE IN ITALIA, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

Le grandi città hanno mostrato andamenti contrastanti: in molte aree si sono osservati segnali di ripresa, mentre Milano, Firenze e Napoli hanno risentito maggiormente dello squilibrio tra domanda e offerta. Questo divario è stato accentuato dalla scarsità di soluzioni abitative adeguate alle esigenze del mercato, soprattutto nelle zone a maggiore pressione abitativa.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	YtQ3 2024	% 23/22	% Q1-Q3 24/ Q1-Q3 23
Roma	31.132	32.088	32.759	29.504	34.773	40.064	34.342	24.983	-14,28%	-0,69%
Milano	23.706	24.522	26.226	21.628	26.011	28.595	24.832	16.294	-13,16%	-8,52%
Torino	12.942	13.509	13.648	11.868	14.253	16.125	14.883	10.531	-7,70%	-1,27%
Napoli	7.154	7.598	7.430	6.335	7.609	8.314	7.962	5.646	-4,23%	-2,82%
Genova	6.838	7.109	7.396	6.707	7.872	9.182	8.468	6.286	-7,78%	1,53%
Bologna	5.325	5.901	6.290	5.349	6.300	6.785	5.700	4.096	-15,99%	-1,16%
Padova	2.700	3.241	3.304	2.850	3.708	3.793	3.309	2.498	-12,76%	6,07%
Firenze	5.164	5.366	4.966	4.215	5.127	5.551	4.850	3.415	-12,63%	-3,31%
Bari	3.171	3.505	3.447	3.145	4.184	5.243	4.245	3.033	-19,03%	-0,69%

NUMERO COMPRAVENDITE RESIDENZIALI REGISTRATE NEI PRINCIPALI CAPOLUOGHI MONITORATI SEDE DI FILIALE, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

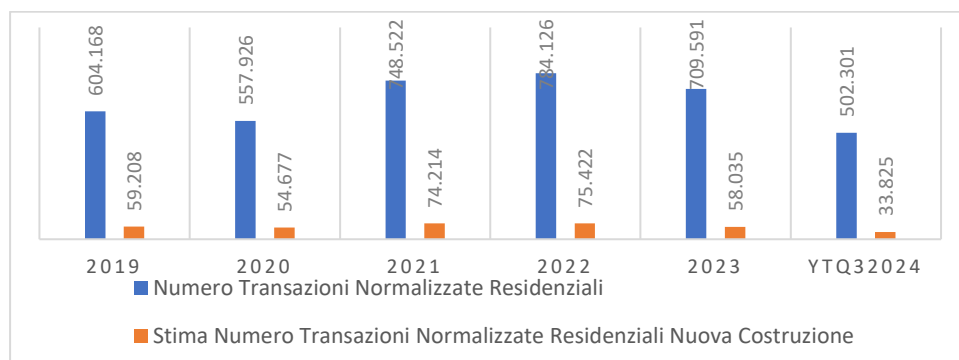
Attualmente, l'offerta è composta prevalentemente da immobili situati in periferia o di qualità medio-bassa, che non sempre rispondono alla crescente domanda di nuove costruzioni caratterizzate da elevata efficienza energetica e basso impatto ambientale.

Offerta nuove abitazioni: circa 25.000 unità nelle 11 principali città italiane

Roma, Milano	Circa 19.000 unità, pari al 75% dell'offerta complessiva nelle 11 città
Firenze	>1.000 unità
Venezia, Catania, Palermo	>500 unità

OFFERTA UNITÀ RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE NELLE PRINCIPALI CITTÀ, FONTE: ELABORAZIONE CENTRO STUDI IPI SU DATO SCENARI IMMOBILIARI

Gli acquisti di prime case sono aumentati dal 66% del totale nel quarto trimestre del 2023 al 73% nel terzo trimestre del 2024. Tuttavia, la quota di immobili di nuova costruzione nelle transazioni è scesa dall'8% del 2023 al 7% nei primi tre trimestri del 2024, riflettendo una progressiva riduzione dell'offerta di questo segmento, che a livello nazionale rappresenta meno del 10% del mercato.



ANDAMENTO DELLE COMPRVENDITE RESIDENZIALI E DI NUOVA COSTRUZIONE REGISTRATE IN ITALIA, FONTE: ELABORAZIONE CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

Incidenza compravendita nuove abitazioni nelle 11 principali città italiane

Roma, Milano, Firenze, Bari	>10%
Bologna	>5%
Venezia, Catania, Palermo, Napoli, Torino, Genova	<5%

% COMPRVENDITA UNITÀ RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE NELLE PRINCIPALI CITTÀ, FONTE: ELABORAZIONE CENTRO STUDI IPI SU DATO SCENARI IMMOBILIARI

Anche il mercato della locazione ha mostrato segnali di crescita, con un incremento dell'1,1% nel terzo trimestre del 2024 rispetto allo stesso periodo del 2023. A Roma e Milano, i contratti transitori sono aumentati rispettivamente del 6,9% e del 9,7%, mentre quelli a lungo termine hanno registrato una contrazione superiore al 5% (-6,9% a Roma, -7,3% a Milano).

Sul fronte dei prezzi di compravendita, nel terzo trimestre del 2024 il mercato ha continuato a crescere a ritmi sostenuti. Le abitazioni di nuova costruzione hanno registrato un aumento dell'8,8% su base annua, mentre le abitazioni esistenti hanno segnato un rialzo più contenuto, pari al 2,8%.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI

III trimestre 2024, indici e variazioni percentuali congiunturali e tendenziali (base 2015=100)(a)

TIPOLOGIA ABITAZIONI	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Variazioni medie	Inflazione acquisita al III trim 2024
	III trim 2024	III trim 2024 II trim 2024	III trim 2024 III trim 2023	I-III trim 2024 I-III trim 2023	
Abitazioni nuove	132,6	+2,2	+8,8	+7,4	+6,8
Abitazioni esistenti	108,9	+0,6	+2,8	+1,8	+2,3
Totale	112,9	+0,8	+3,9	+2,8	+3,1

(a) I dati del terzo trimestre 2024 sono provvisori.

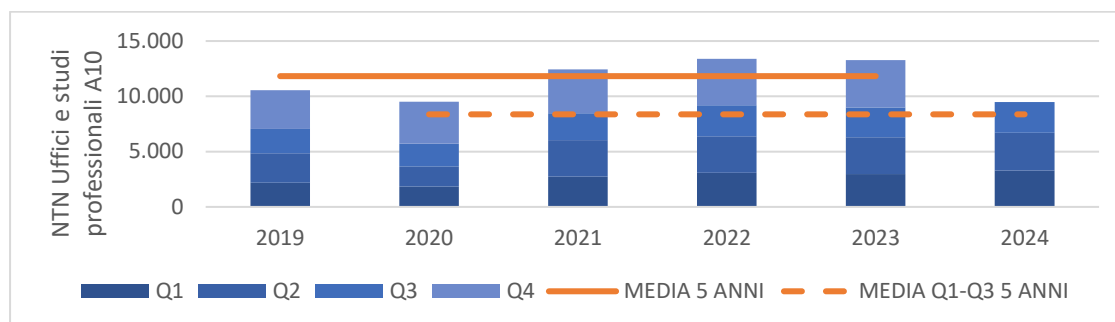
INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI, FONTE: ISTAT

Settore non residenziale

Dopo il rallentamento del 2023, il comparto non residenziale ha mostrato segnali di ripresa nei primi trimestri del 2024, con un aumento del 3,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La crescita ha coinvolto sia il settore terziario che quello commerciale.

Uffici

Nel 2024, il mercato degli uffici ha registrato un incremento delle compravendite del 5,4% rispetto al 2023 e del 13,2% rispetto alla media quinquennale.



NUMERO COMPRAVENDITE UFFICI E STUDI PROFESSIONALI A10 REGISTRATE IN ITALIA, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

A livello nazionale, il settore ha seguito il *trend* generale, con performance particolarmente positive a Bari e Padova, sebbene su un campione di transazioni limitato. Al contrario, Firenze e Torino hanno registrato cali superiori al 10%.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	YtQ32024	%23/22	%Q1-Q3 24/Q1-Q3 23
Roma	553	460	537	652	517	725	702	523	-3%	19%
Milano	1.015	1.146	1.226	901	1.164	1221	935	646	-23%	9%
Torino	225	204	218	211	235	240	253	161	5%	-15%
Napoli	186	173	167	126	163	250	288	181	15%	-3%
Genova	180	129	123	122	120	239	156	99	-35%	9%
Bologna	171	146	196	148	194	225	196	148	-13%	4%
Padova	113	139	138	120	217	209	191	152	-9%	50%
Firenze	177	145	150	135	154	168	184	114	10%	-13%
Bari	96	96	81	75	222	96	89	86	-7%	65%

NUMERO COMPRAVENDITE UFFICI E STUDI PRIVATI A10 REGISTRATE NEI PRINCIPALI CAPOLUOGHI MONITORATI, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

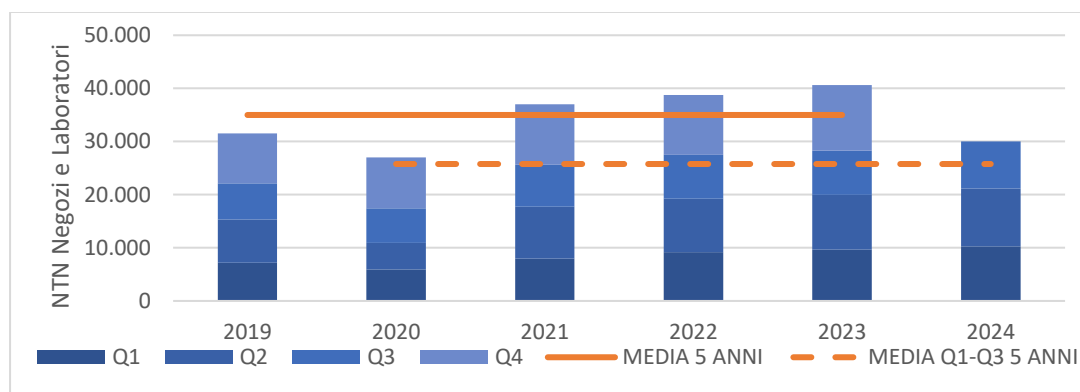
Il comparto *corporate* ha evidenziato una ripresa, con un assorbimento di spazi direzionali in aumento. La domanda di spazi di alta qualità è rimasta sostenuta. La bassa disponibilità di immobili di *Grade A* ha contribuito a una maggiore diversificazione territoriale e a un incremento dei *canoni prime*. Milano e Roma hanno confermato un'elevata attività locativa, con un assorbimento annuo rispettivamente di circa mq. 380.000 e mq. 165.000. In tutti i mercati monitorati, la scarsità di immobili *prime* ha spinto i canoni di locazione dei *prime* al rialzo. Per quanto riguarda il mercato *corporate* a Torino si è registrato, nel corso del 2024, un miglioramento della domanda di spazi di qualità, riflesso nell'aumento dei canoni di locazione. L'attenzione rimane concentrata su immobili evoluti e flessibili, con spazi caratterizzati da alti *standard* di efficienza e sostenibilità, situati in *location* che garantiscano una buona accessibilità a trasporti e parcheggi. Il tasso di *vacancy* ha proseguito la contrazione, attestandosi per gli immobili *corporate* di *grade A* al 3,60%. I rendimenti risultano in decompressione e risultano pari al 7,00% netto per il *prime*. Il *prime rent* si assesta stabilmente a 210 €/mq/anno.

Città	Prime rent €/mq/a	Prime net Yield %
Milano	720 ▲	4,50 ◀▶
Roma	520 ▲	4,75 ◀▶
Torino	210 ▲	7,00 ◀▶
Genova	170 ▲	9,00 ◀▶
Padova	150 ◀▶	8,60 ◀▶
Bologna	210 ◀▶	7,00 ◀▶
Firenze	220 ▲	6,20 ◀▶
Napoli	230 ◀▶	6,20 ◀▶
Bari	180 ◀▶	8,00 ◀▶

PRIME RENT E PRIME NET YIELD NEI PRINCIPALI MERCATI MONITORATI, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI

Commerciale

Il comparto commerciale ha continuato ad evolversi, influenzato dall'espansione dell'e-commerce e dalla riscoperta dei negozi di vicinato, con una ripresa dell'high street retail e degli outlet. Si è registrato l'ingresso di diversi nuovi *brand* nel mercato italiano. Le compravendite di negozi e laboratori hanno registrato un forte incremento, trainato anche dalle nuove aperture nel settore della ristorazione.



NUMERO COMPRAVENDITE NEGOZI E LABORATORI REGISTRATE IN ITALIA, FONTE: CENTRO STUDI IPI SU DATO AGENZIA DELLE ENTRATE

Le prospettive restano favorevoli.

Industriale e logistica

Nel 2024, la logistica si è confermata tra i settori più dinamici del mercato immobiliare italiano. Nonostante un calo del 19% nell'assorbimento di spazi rispetto al 2023, il settore ha mantenuto un buon equilibrio tra domanda e offerta, con 2,3 milioni di metri quadrati assorbiti. I canoni di locazione sono aumentati nelle principali città: Milano ha mantenuto un *prime rent* di 73 €/mq/anno, mentre Roma e Napoli hanno raggiunto i 70 €/mq/anno. I rendimenti sono rimasti

stabili, con *prime net yield* del 5,3% a Milano e Roma, e del 5,5% a Verona e Bologna. Il settore guarda al futuro con ottimismo, puntando su innovazione ed efficienza degli spazi.

Alberghiero

Il comparto alberghiero, con oltre 64.000 strutture tra hotel, resort e affittacamere, ha registrato risultati positivi nel 2024. Tuttavia, l'andamento delle presenze ha mostrato una certa variabilità. Nei primi mesi dell'anno si è osservata una crescita significativa: a febbraio, le strutture alberghiere ed extralberghiere hanno totalizzato complessivamente 19,8 milioni di presenze, con un aumento del 12% rispetto allo stesso mese del 2023 e del 9% rispetto al 2019. Nel terzo trimestre del 2024, tradizionalmente il periodo di picco per il turismo, si è invece registrata una flessione. Secondo i dati provvisori dell'Istituto Nazionale di Statistica (Istat), rispetto allo stesso periodo del 2023, le presenze dei turisti residenti in Italia sono diminuite del 5,5%. Tuttavia, questo calo è stato in parte compensato dall'aumento del 2,8% delle presenze di turisti stranieri, contribuendo così a una crescita complessiva della spesa turistica.

Evoluzione volume presenze alberghiere in Italia (mln), 2019 – 2024								
Mese	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var. % '24-'19	Var. % '24-'23
Gen	13,4	13,8	2,2	9,0	13,8	14	5%	1,8%
Feb	14,0	13,6	2,8	9,7	14,0	14,7	5%	5,3%
Mar	16,4	2,5	2,7	11,5	15,2	16,6	1%	9,2%
Apr	19,6	0,6	2,8	15,3	19,3	16,8	-14%	-13%
Mag	21,1	1,2	6,2	18,0	21,2	22,2	5%	4,7%
Giu	32,9	6,0	16,6	28,8	31,6	31,2	-5%	-1,1%
Lug	42,5	21,5	32,4	41,0	41,4	41	-4%	-1,2%
Ago	46,6	34,2	41,4	44,8	44,1	45,3	-3%	2,7%
Set	30,2	17,7	24,9	28,8	30,3	32,6	8%	7,6%
Ott	19,5	7,5	14,6	18,8	19,5	22,7	17%	16%
Nov	11,5	2,4	8,3	10,5	11,4	12,6	10%	11,1%
Dic	13,2	2,2	11,3	12,7	13,6	13,9	5%	2,3%
Totale	280,9	123,3	166,1	248,7	275,4	283,6	1%	3%

EVOLUZIONE VOLUME PRESENZE ALBERGHIERE IN ITALIA (MLN), 2019 – 2024, FONTE: HOTSTATS

La redditività media delle strutture alberghiere è migliorata grazie a un incremento dei prezzi medi e dei ricavi e le prospettive economiche restano positive. Per il 2025 si prevede che 182,5 milioni di turisti sceglieranno l'Italia come destinazione, generando circa 658,9 milioni di pernottamenti e una spesa turistica complessiva stimata in 122,8 miliardi di euro. Anche la città di Torino è destinata a vedere aumentare i flussi turistici grazie all'organizzazione di numerosi eventi di respiro nazionale e internazionale.

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 31/12/2024		Valori al 31/12/2023	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	213.162	213.162	216.828	216.828
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	23.468	23.261	17.868	17.843
Totale	236.630	236.423	234.696	234.671

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 2024 è proseguito, il principale intervento di rigenerazione del Gruppo IPI: lo strip-out e la bonifica del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia. I lavori di bonifica si prevede che siano conclusi entro la fine del 2026, rispetto alla previsione iniziale dell'estate del 2025, con un costo investimento, che rispetto alle stime di fine 2022 è aumentato a oltre 15 milioni (dagli oltre 12 milioni) pur rimanendo nel range delle iniziali previsioni. Rammarica constatare che il sistema bancario si astiene da ogni supporto finanziario in questa operazione di bonifica nel centro della città, motivandolo proprio con la bonifica in corso. I proclami e le pubblicità dei finanziamenti green e con adeguati requisiti ESG nel nostro caso sono dimenticati dalle banche.

La vendita di immobili ha riguardato nel 2024 una porzione dell'immobile in Sant'Antonino di Susa, vendita non rilevata tra i ricavi in quanto immobile era classificato tra le immobilizzazioni, nonché la vendita di unità sparse, acquistate nel 2021 e 2022 in blocco: un appartamento a Gallarate, a Ciriè, Vigevano, Pordenone, Casalmaggiore e Paternò, e dopo la chiusura dell'esercizio a Padova e Cassano Magnago.

Sono stati svalutati, allineandoli al valore di mercato, alcuni immobili per 2,2 milioni di euro e incrementato il valore di altri per 3,8 milioni a seguito di investimenti effettuati sugli stessi.

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 2023	216.828	17.843	234.671
Acquisti	-	2.163	2.163
Vendite	(1.359)	(541)	(1.900)
Costi incrementativi	36	3.796	3.832
Riclassifiche	(113)		(113)
Svalutazioni	(2.230)		(2.230)
Rideterminazione del valore			0
Saldo al 31 dicembre 2024	213.162	23.261	236.423

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 15,8 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva. Sono iscritti in bilancio per un valore di 213,2 milioni di euro, determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa 112.000 mq. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per 32.550 mq e magazzini per 5.290 mq, un albergo (classificato a bilancio tra le Attività materiali) di 140 camere (circa 9.500 mq), parcheggi, quattro immobili a uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di mq.45.079, una porzione di edificio in Milano via Manzoni di circa 2.358 mq a uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare e un immobile uso logistica-produttiva a Sant'Antonino di Susa di circa mq. 1.500 completamente locato.

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, via Cernaia n° 33. Oltre ci sono diverse unità immobiliari non occupate ad uso residenziale, uffici e due pubblici esercizi commerciali, in diverse città, che saranno oggetto di trasformazione così come già attuato per alcune unità immobiliari in Gallarate, Parma e Padova, poi locate e/o vendute.

Servizi immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati da: IPI Management Services S.p.A. - IPI Engineering S.r.l. – IPI Condominium s.r.l.. Nel 2024 sono state cambiate tutte le denominazioni sociali, da AGIRE che erano, per una migliore identificazione di dette società come parte del gruppo IPI e dei servizi che offrono. L'attività è la gestione globale e integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività

di property & facility management, due diligence, project & construction management, progettazione integrata sia esecutiva che strutturale, direzione lavori, sicurezza nei cantieri e prevenzione incendi, valutazioni, amministrazioni condominiali.

Nel 2024 i ricavi consolidati dell'attività sono stati di 14,9 milioni di euro.

Il Gruppo 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 IPI MANAGEMENT SERVICES presta servizi di property management a circa 1.000 immobili, per 31.000 unità immobiliari di cui il 19% è ad uso residenziale e social housing, 28% uffici, 19% logistica e 34% altro, curando l'emissione di fatture e l'incasso di 267 milioni di euro di canoni di locazione. IPI Condominium è amministratore di 43 condomini.

Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è esercitata dalla controllata IPI Agency S.r.l.. Opera sul territorio nazionale con proprie strutture in Roma, Milano, Napoli, Genova, Torino, Bologna, Padova, Bari e Firenze, filiale aperta nel corso del 2024, oltre che con uffici vendita in complessi in costruzione o in frazionamenti.

L'intermediato nel 2024 è stato di 166 milioni di euro rispetto ai 203 milioni di euro del 2023. Le provvigioni maturate sono state 6,2 milioni di euro (come nel 2023). La Società ha continuato a investire nel marketing, ma soprattutto sulle persone che sul territorio interpretano, 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 e apertura in altre città, digitalizzazione e attività e presenza sui social media, mantenendo la struttura delineata in questi anni che vede personale dipendente affiancato da collaboratori professionali.

Co-investimenti e Partnership

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

Al riguardo sono detenute le partecipazioni in Leopoldine s.r.l. e in Santa Caterina Resort S.r.l. per la valorizzazione di casali in Toscana, oltre che in CAIRE per la dismissione del patrimonio immobiliare di alcuni Consorzi Agrari, partecipazione quest'ultima ceduta dopo la chiusura dell'esercizio.

Attività Alberghiera

La controllata Lingotto Hotels S.r.l. esercita l'attività alberghiera gestendo direttamente i due hotels di cui uno in proprietà in Torino sotto l'insegna NH Lingotto Congress e Double Tree by

Hilton Turin, entrambi di quattro stelle, con 380 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel 2024 i ricavi e i margini si sono incrementati e la società prosegue nella ricerca di altre strutture da gestire. In quest'ottica ha acquistato dalla capogruppo le partecipazioni nelle società proprietarie degli immobili a Milano, via Manzoni iniziandone la commercializzazione come case vacanza. Si stanno valutando ulteriori acquisizioni in locazione a Milano e Firenze.

Risorse Umane

Al 31 dicembre 2024 il personale del Gruppo è composto da 239 dipendenti così suddivisi:

Organico per tipologia di servizi	31.12.2024	31.12.2023
• Attività Immobiliari	150	154
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	85	75
Totale Generale	239	233

Organico per categoria	31.12.2024	31.12.2023
• Dirigenti	13	14
• Impiegati	158	155
• Operai/Portieri	68	64
Totale Generale	239	233

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con età media di circa 50 anni. Le società del Gruppo IPI sono in linea con le più recenti disposizioni in materia di collocamento mirato (e quindi di assunzioni obbligatorie) e in materia di politiche sociali: un dato rilevante è la prevalenza del numero delle donne equivalente al 56% circa.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione

per n. 20 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 85 dipendenti addetti al servizio di hotellerie che rispondono al C.C.N.L. Federturismo - Confindustria - Aica.

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

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

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

I principali contenziosi in essere sono:

- per l'area in Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., è pendente innanzi al TAR Lombardia il giudizio per l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia avente per oggetto "procedimento di bonifica Titolo IV D.lgs 152/2006 e s.m.i. relativo all'area Snia Viscosa", nella quale si invitava tutte le società proprietarie dell'area alla riattivazione della barriera idraulica; provvedimento contestato per diverse motivazioni e soprattutto perché non rivolto al soggetto individuato che ha inquinato l'area;
- IPI MS è ricorso alle vie legali per il recupero di un credito di oltre 8 milioni per prestazioni professionali rese a favore di un'impresa che ha preso in appalto lavori in diversi condomini per efficientamento energetico ed adeguamento sismico che beneficiavano dei cosiddetti eco-sisma bonus;

- AGIRE ora IPI MS nel 2022 ha assunto in appalto la riqualificazione edile ed impiantistica di un immobile in Bari adibito ad aule e spazi di una università, lavori che la società ha sub-appaltato. Il Committente ha contestato due stati di avanzamento lavori di 4 milioni circa, riconoscendo solo poco più di un milione. La Committente ha contestato e poi ha risolto il contratto d'appalto. IPI MS ha rivolto la medesima contestazione al sub-appaltatore. Pende il giudizio.

Contenzioso tributario

In relazione al contenzioso tributario per presunte operazioni elusive nel 2005, si ricorda come la Corte Suprema di Cassazione in data 25 marzo 2022 abbia 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 Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Piemonte per un nuovo esame di merito.

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 CGT di II Grado del Piemonte 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.

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado, dopo 14 anni di ricorsi e decisioni, ha confermato la decisione dei Giudici di prime cure di annullare gli accertamenti ai fini IRES – Imposta sul reddito delle società - per gli anni 2005 e 2006. Con le Sentenze n. 462/2024 e n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositate in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha così rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentata da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Si evidenzia che le operazioni in discussione degli anni 2005 e 2006 sono state poste in essere quando l'azionista di controllo non era l'attuale.

Gli accertamenti hanno gravato sui conti di IPI negli anni, avendo quest'ultima accantonato in bilancio un adeguato fondo rischi e costituito una garanzia per lo Stato iscrivendo ipoteca per circa 34 milioni di euro su alcuni immobili di proprietà.

Per effetto delle Sentenze della Corte Tributaria di II Grado, favorevoli alle società, sono stati rilasciati nel bilancio consolidato fondi rischi per circa euro 14 milioni.

Il contenzioso descritto, che si protrae da oltre 14 anni, ha generato un'ulteriore lite, riguardante l'annualità 2019 ed avente per oggetto l'utilizzo ai fini IRES di perdite fiscali pregresse. Si osserva come nei precedenti quattro gradi di giudizio mai i Giudici tributari abbiano accolto la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui le operazioni intervenute nel corso del 2006 avevano carattere elusivo; pur tuttavia, la pretesa del Fisco di disconoscere il libero utilizzo delle perdite fiscali pregresse ha condotto alla notifica di una cartella di pagamento per l'anno 2019 (IRES per euro 325.000, oltre a sanzioni ed interessi) in relazione alla quale è stato proposto tempestivo ricorso.

Con Sentenza n. 1568/2024 del 23 ottobre 2024, depositata in data 27 dicembre 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto il ricorso presentato dalla Società.

Sono pendenti i termini per la proposizione dell'appello da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Le altre liti tributarie hanno essenzialmente per oggetto l'applicazione delle imposte indirette in occasione di compravendite immobiliari e l'IMU dovuta su aree edificabili di proprietà.

Andamento Economico-Finanziario Consolidato

Conto economico consolidato riclassificato

Importi in migliaia di euro	2024	2023
Vendite immobili	579	1.378
Canoni di locazione	7.558	7.623
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	12.965	13.519
Intermediazione immobiliare	6.153	5.371
Prestazioni alberghiere	15.818	15.676
Recupero spese	2.406	1.608
Ricavi	45.479	45.175
Altro	2.439	2.133
Altri ricavi	2.439	2.133
VALORE DELLA PRODUZIONE	47.918	47.308
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	5.257	6.000
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	28.306	31.092
Costo del Personale	14.176	13.792
Altri costi operativi	2.510	2.798
Accantonamento fondi	2.084	368
TOTALE COSTI	47.076	48.050
Rilascio fondi	13.439	1.234
Margine operativo lordo (EBITDA)	19.538	6.492
Ammortamenti	4.041	3.026
Investimenti immobiliari		
Minusvalenze (Plusvalenze)	2.031	(271)
Risultato operativo	13.466	3.737
Proventi (oneri) finanziari	(11.311)	(10.444)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
Risultato Ante Imposte	2.155	(6.707)
Imposte	(1.565)	(432)
Azionisti di minoranza		
Utile (perdita) di periodo	590	(7.139)

Si rimanda ai commenti di pag. 8 e seguenti.

<u><i>Stato Patrimoniale riclassificato</i></u>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2024	2023
Rimanenze	23.404	17.979
Crediti Commerciali	19.365	25.292
Debiti Commerciali	18.683	18.473
Capitale Circolante Netto Operativo	24.086	24.798
Altre Attività Correnti	7.681	9.224
Altre Passività Correnti	8.698	5.365
Capitale Circolante Netto	23.069	28.657
Immobilizzazioni Materiali	50.423	51.724
Immobilizzazioni Immateriali	7.679	7.700
Investimenti Immobiliari	193.936	197.491
Attività Finanziarie	2.819	4.817
Crediti a lungo termine	1.432	109
Attività per imposte anticipate	2.389	2.504
Totale Attivo Immobilizzato	258.678	264.345
TFR	3.628	3.425
Fondi Rischi e Oneri	638	14.103
Totale Fondi	4.266	17.528
Capitale Investito Netto	277.481	275.474
Patrimonio Netto	107.225	106.994
Totale Patrimonio Netto	107.225	106.994
<i>Cassa e Banche</i>	(11.067)	(17.385)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(1.408)	(2.536)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	112.425	118.889
<i>Debiti finanziari a breve</i>	26.651	21.802
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	8.122	9.714
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	134.723	130.484
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	3.384	3.384
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	32.149	34.612
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	170.256	168.480

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		2024	2023
AF = Attività fisse		258.678	264.345
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		23.404	17.979
LD = Liquidità differite (crediti)		28.451	37.052
LI = Liquidità immediate		11.067	17.385
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		107.225	106.994
PF = Passività fisse		124.813	146.131
PC = Passività correnti		54.029	45.640
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		321.600	336.761
TP = Totale passività		286.067	298.765
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		62.922	72.416
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	151.453	- 157.351
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC		8.893	26.776
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	-	14.511	8.797

<u>Analisi per indici</u>			
	Formula	2024	2023
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,90	0,96
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,41	0,40
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,37	1,41
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,60	0,56
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,16	1,59
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,73	1,19
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	2,35	1,79
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,52	1,68
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,01	(0,07)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,042	0,011
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,30	0,08
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,43	0,14
Efficienza			
Giorni d'incasso		155	204
Giorni di pagamento		241	217

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 170,3 milioni di euro al 31 dicembre 2024, rispetto ai 168,5 milioni di euro al 31/12/2023.

(Importi in migliaia di euro)		31.12.2024	31.12.2023
A.	Cassa	43	72
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	11.024	17.313
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	587	1.198
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	11.654	18.583
E.	Crediti finanziari correnti	-	-
F.	Debiti bancari correnti	(3.563)	(3.087)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(18.536)	(18.715)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(4.547)	(1.127)
	- di cui prestiti obbligazionari	(3.968)	
	- di cui Leasing finanziari	(579)	(1.127)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.646)	(22.929)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.992)	(4.346)
K.	Debiti bancari non correnti	(112.427)	(118.889)
L.	Crediti finanziari non correnti	818	1.338
	- di cui su Derivati	818	1.338
M.	Altri debiti non correnti	(8.122)	(8.587)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(119.731)	(126.138)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(134.723)	(130.484)
P.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(3.384)	(3.384)
Q.	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(32.149)	(34.612)
R.	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(170.256)	(168.480)

L'aumento della PFN effettiva negativa è data dagli investimenti in particolare nella bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI, al netto dell'effetto combinato di nuovi finanziamenti tra cui il prestito obbligazionario IPI emesso nel 2023 e sottoscritto anche nel 2024, e ai rimborsi dei finanziamenti come da piani di ammortamento. La PFN contabile presenta un leggero miglioramento rispetto a quella effettiva in conseguenza della riduzione dei debiti per canoni di locazione non correnti.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2024 del 6,5%.

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

Conto economico riclassificato

Importi in migliaia di euro	2024	2023
Canoni di locazione	770	760
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		
Recupero spese		
Ricavi	770	760
Altro	1.244	2.674
Altri ricavi	1.244	2.674
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.014	3.434
VARIAZIONE DELLE RIMANENZE	0	0
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.104	2.554
Costo del Personale	2.015	1.845
Altri costi operativi	603	866
Accantonamento fondi	274	
TOTALE COSTI	4.996	5.265
Rilascio fondi	11.906	
Margine operativo lordo (EBITDA)	8.924	(1.831)
Ammortamenti	297	283
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	2.566	2.389
Risultato operativo	6.061	(4.503)
Proventi (oneri) finanziari	(4.053)	(93)
Imposte	92	514
Utile (perdita)	2.100	(4.082)

Stato Patrimoniale riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2024	2023
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	720	1.289
Debiti Commerciali	1.838	1.372
Capitale Circolante Netto Operativo	- 1.118	- 83
Altre Attività Correnti	3.120	6.677
Altre Passività Correnti	1.454	1.701
Capitale Circolante Netto	548	4.893
Immobilizzazioni Materiali	808	1.001
Immobilizzazioni Immateriali	33	7
Investimenti Immobiliari	48.437	51.174
Partecipazioni	73.638	81.579
Crediti a lungo termine	1.385	109
Attività per imposte anticipate	7.124	7.522
Totale Attivo Immobilizzato	131.425	141.392
TFR	316	279
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	-	11.906
Altre passività a lungo termine	193	213
Totale Fondi e altre passività a lungo termine	509	12.398
Capitale Investito Netto	131.464	133.887
Patrimonio Netto	56.633	54.820
Totale Patrimonio Netto	56.633	54.820
<i>Cassa e Banche</i>	(648)	(1.639)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(48.240)	(40.944)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	60.751	59.110
<i>Debiti finanziari a breve</i>	54.310	52.070
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	8.122	9.714
Indebitamento Finanziario Netto Effettivo	74.295	78.311
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16</i>	536	756
Indebitamento Finanziario Netto Contabile	74.831	79.067

<u><i>Analisi strutturale o per margini</i></u>			
<i>Importi in migliaia di euro</i>		2024	2023
AF = Attività fisse		131.425	141.392
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)		-	-
LD = Liquidità differite (crediti)		52.080	48.910
LI = Liquidità immediate		648	1.639
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)		56.633	54.820
PF = Passività fisse		69.382	81.222
PC = Passività correnti		57.602	55.143
TA = Totale attività = CI = Capitale investito		184.153	191.941
TP = Totale passività		183.617	191.185
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)		52.728	50.549
(MS) Margine di Struttura (CN - AF)	-	74.792	- 86.572
(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ((LI+LD+RD) - PC	-	4.874	- 4.594
(MT) Margine di Tesoreria ((LI+LD) - PC)	-	4.874	- 4.594

<u><i>Analisi per indici</i></u>			
	Formula	2024	2023
Solidità			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,96	0,96
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,43	0,39
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,18	2,21
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,45	0,40
Liquidità			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	0,92	0,92
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,92	0,92
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,07	0,59
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,14	1,86
Redditività			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	0,04	(0,07)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,03	(0,02)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	7,87	(5,93)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	11,20	(2,41)
Efficienza			
Giorni d'incasso		341	619
Giorni di pagamento		319	196

Posizione Finanziaria Netta

La **posizione finanziaria netta** effettiva al 31 dicembre 2024 della Capogruppo è negativa per 74,3 milioni di euro, rispetto ai 78,3 milioni negativi del 2023. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(Importi in migliaia di euro)		31.12.2024	31.12.2023
A.	Cassa	2	1
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	646	1.638
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	27	280
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	675	1.919
E.	Crediti finanziari correnti	21.994	16.633
	- di cui v parti correlate	21.994	16.561
F.	Debiti bancari correnti	(1.561)	(1.584)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(6.554)	(6.373)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(43.769)	(45.239)
	- di cui prestiti obbligazionari	(3.968)	-
	- di cui Leasing finanziari	(579)	(1.127)
	- di cui parti correlate	(39.222)	(44.112)
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(51.884)	(53.196)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(29.216)	(34.645)
K.	Debiti bancari non correnti	(60.757)	(59.110)
L.	Crediti finanziari non correnti	23.800	24.031
	- di cui v parti correlate	23.800	23.800
	- di cui derivati		231
M.	Altri debiti non correnti	(8.122)	(8.587)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(45.079)	(43.666)
O.	Posizione finanziaria netta Effettiva (J) + (N)	(74.295)	(78.311)
P	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(298)	(298)
Q	Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(239)	(458)
R	Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(74.831)	(79.067)

La riduzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti tra cui il prestito obbligazionario IPI 2023-2028 in parte sottoscritto nel 2024, dei rimborsi effettuati e dai derivati di copertura dei tassi di interesse.

Andamento società controllate*

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

IPI MANAGEMENT SERVICES S.P.A (GIÀ.AGIRE S.P.A.) – CONTROLLATA DA IPI S.P.A. CON UNA PARTECIPAZIONE DEL 89,11% (DIRETTA DEL 84% 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 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	11.295	11.468	(173)
Altri Proventi	1.030	865	165
EBITDA	418	(41)	459
EBIT	(1.761)	(857)	(904)
Risultato ante imposte	(1.758)	(1.203)	(555)
Utile (Perdita)	(1.856)	(1.203)	(653)

La Società ha assunto nel 2024 la denominazione di IPI Management Services rispetto alla precedente di AGIRE - volendo così presentarsi sul mercato come soggetto integrato in un Gruppo attivo in tutti i settori dell'immobiliare, in modo sinergico con le altre società del Gruppo IPI.

L'esercizio 2024 è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio per valore della produzione e costi, ma con un netto miglioramento del margine operativo che è positivo per 418mila euro.

Il bilancio dell'esercizio 2024 si chiude con una perdita di 1,9 milioni di euro, rispetto a un utile di 1,2 milioni di euro dell'esercizio precedente determinata per la quasi totalità dagli ammortamenti e dalla svalutazione di crediti relativi a prestazioni professionali rese ad imprese che hanno appaltato lavori da condomini per beneficiare dei cosiddetti per co e sisma- bonus. Le imprese devono smobilizzare i cosiddetti crediti fiscali per pagare i fornitori tra cui IPI MS, ma nelle more si è provveduto ad operare mirate svalutazioni, che hanno portato ad un risultato negativo.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 2,2 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie con il sistema bancario.

IPI ENGINEERING S.R.L. – UNICO SOCIO IPI MS S.P.A.

IPI Engineering, è la società di ingegneria nella quale sono state integrate le competenze tecniche e professionali di progettazione integrata, esecutiva e strutturale, progettazione di impianti, project e construction management, direzione dei lavori e monitoring, sicurezza dei cantieri e prevenzione incendi, due diligence.

Andamento economico del 2024

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	2.016	1.802	214
Altri Proventi	20	66	(46)
EBITDA	(196)	(470)	270
EBIT	(238)	(482)	244
Risultato ante imposte	(402)	(555)	153
Utile (Perdita)	(402)	(555)	153

Nell'esercizio 2024, dopo che nel corso del 2023 era uscito l'Amministratore Delegato e deceduto il Direttore Generale, c'è stato il rilancio delle attività che ha avuto diretto impatto positivo sui ricavi e sul miglioramento dell'EBITDA che, ancorchè negativo, è da considerarsi un buon segno di una società che è ripartita quasi da zero.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è positiva per 10 mila di 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 CONDOMINIUM S.R.L. (GIÀ AGIRE CONDOMINIUM) – UNICO SOCIO IPI MS S.P.A.

La società opera come amministratore condominiale e consortile, e consulente nella strutturazione di condomini e super-condomini. A fine 2024 le strutture gestite erano 43 in crescita rispetto all'esercizio precedente ed ancora nel 2025 quando l'attività si evolverà nel prestare anche servizi ai proprietari degli appartamenti condominiali.

Le prospettive sono quelle di una crescita costante, confermate dai risultati dell'esercizio

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Valore della produzione	1247	1037	210
EBITDA	167	50	117
Risultato ante imposte	129	17	112
Utile (Perdita)	87	6	81

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, Bari e Firenze quest'ultima aperta a fine 2024. Tra dipendenti e collaboratori la società opera con 73 persone. A fine 2024 gli incarichi/mandati in essere erano per 672,3 milioni di euro di vendite e per 30 milioni di euro di locazioni.

Andamento economico: 2024

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	6.212	6.113	99
Altri Proventi	68	123	(55)
EBITDA	133	504	(371)
EBIT	(207)	197	(404)
Risultato ante imposte	(240)	183	(423)
Utile (Perdita)	(321)	98	(419)

L'intermediato nel 2024 è stato di 166 milioni di euro rispetto ai 203 milioni di euro del 2023. Nonostante la diminuzione dell'intermediato i ricavi sono però rimasti in linea con l'esercizio precedente, essendosi l'attività concentrata su operazioni con margini maggiori. Il margine operativo diminuito risente dei maggiori costi degli uffici e del marketing. Il risultato operativo negativo e la perdita sono determinati da svalutazioni di crediti.

Le persone sul territorio hanno continuato a interpretare, con i mezzi messi a loro disposizione, il ruolo dell'agente-consulente che si avvale dei portali, di internet e delle svariate tecnologie digitali e non, ma che resta il consulente del cliente.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 1,1 milioni di 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.

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, di una unità immobiliare rimasta da rogitare nel fabbricato ristrutturato in Firenze, oltre a 8 appartamenti in diverse città, acquistati nel corso del 2023 con l'obiettivo di riqualificarli e venderli o locarli. Nel 2024 è stato venduto un'appartamento a Pordenone e dopo la chiusura dell'esercizio stipulato l'atto di vendita dell'appartamento in Firenze. ISI possiede 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) che ha chiuso il bilancio in utile.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	1.340	2.265	(925)
Altri Proventi	7	6	1
EBITDA	2.233	762	1.471
EBIT	2.232	462	1.770
Risultato ante imposte	771	(1.089)	1.860
Utile (Perdita)	230	(1.089)	1.319

I ricavi nel 2024 derivano dal canone di locazione dell'immobile in Bologna, invariato salvo l'indicizzazione, e dalla vendita di un appartamento a Pordenone. I ricavi del 2023 comprendevano, oltre al canone di Bologna, il ricavo della vendita di alcuni appartamenti e locali accessori.

Alla luce della sentenza favorevole sul contenzioso fiscale (si rimanda alla specifica sezione della presente relazione) è stato liberato il fondo rischi a suo tempo accantonato di 1,5 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 23,8 milioni di euro, rappresentata da mutui per 18,8 milioni di euro (18,0 con scadenza oltre il prossimo esercizio), da un debito finanziario di 7,8 milioni di euro verso la controllata Lingotto2000 s.p.a., oltre al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI s.p.a., al credito sul derivato di copertura dei tassi di interesse e alla liquidità con il sistema bancario.

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

La società è proprietaria degli uffici e dei magazzini del "Lingotto" in Torino, con ricavi che derivano dai contratti di locazione e dalla gestione dei parcheggi, sempre al Lingotto, di proprietà di terzi e presi in locazione.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	5.506	5.609	(103)
Altri Proventi	2.328	1.647	681
EBITDA	2.311	1.213	1.090
EBIT	2.262	1.163	1.099
Risultato ante imposte	1.299	157	1.142
Utile (Perdita)	557	467	90

I ricavi e l'utile sono sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente. La variazione è l'effetto di locazioni terminate. I proventi sono dati prevalentemente dal recupero delle spese consortili dai conduttori degli uffici.

Al 31/12/2024 la società è proprietaria di 32.550 mq di uffici e di 5.290 mq di magazzini. Nel corso del 2024 sono stati conclusi nuovi contratti di locazione per 3.310 mq di uffici, con decorrenza 2024.

Sono disponibili a fine 2024 per la locazione uffici per 9.000 mq, pari al 28% della superficie complessiva degli uffici di proprietà, e 985 mq, di magazzini pari al 19% della superficie complessiva.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 10 milioni di euro, rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI per 16 milioni e da due prestiti obbligazionari di 5 milioni di euro al netto delle disponibilità liquide.

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

La società è proprietaria di un hotel e ne gestisce due al Lingotto in Torino per complessive 380 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di franchising.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	15.948	15.763	185
Altri Proventi	160	800	(640)
EBITDA	2.987	3.706	(719)
EBIT	1.889	2.452	(563)
Risultato ante imposte	2.072	2.096	(24)
Utile (Perdita)	1.819	1.484	335

La società continua a crescere. Nel corso dell'esercizio ha acquistato dalla capogruppo IPI la totalità delle partecipazioni delle società proprietarie degli immobili in Via Manzoni a Milano in coerenza con la volontà di ampliare la gestione alberghiera anche attraverso le nuove forme di ospitalità in appartamenti.

Con la stessa logica ha acquistato da IPI il 10% della partecipazione di Santa Caterina Resort s.r.l. che realizzerà un resort a Cortona che la Lingotto Hotels andrà a gestire.

EBITDA e risultato del 2024 sono influenzati dal canone di locazione di uno dei due hotel gestiti, che nel 2023 ha inciso per 0,3 milioni di euro mentre nel 2024 ha inciso per 1,7 milioni di euro.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è positiva per 16,6 milioni di euro, riferita per 23,4 milioni di euro al saldo positivo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

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.

Nel 2024 è proseguita l'attività di strip-out e la bonifica dell'amianto. Dal gennaio 2023 inizio della bonifica a fine 2024 sono state tolte e smaltite 462 tonnellate di amianto floccato oltre a 970 tonnellate di altri materiali. I tempi si stanno allungando, volendo la proprietà monitorare tutte le fasi della bonifica e smaltimento, adottando le misure di sicurezza opportune sia per l'ambiente esterno che per il personale impiegato dalle imprese appaltatrici, per questo non spingendo sui tempi di conclusione della bonifica che si prevede avvenga entro la fine del 2026, diversamente da quanto ipotizzato inizialmente per l'estate del 2025, con un costo investimento che è diventato nell'intorno di 15 milioni di euro per la sola bonifica.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per un importo di 8,4 milioni di euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza, intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie.

E' stata avviata la progettazione della ristrutturazione, incaricando lo studio Carlo Ratti, con la ri-definizione degli usi, per ottenere un palazzo, adottando soluzioni, materiali, impianti e tecnologie ai più alti livelli di sostenibilità e smart per gli aspetti energetici, ambientali e benessere degli occupanti, dopo aver tolto dalla città un grande rischio ambientale e sociale costituito dall'amianto spruzzato a suo tempo su tutta la struttura in acciaio del fabbricato.

MANZONI 44 S.R.L. – UNICO SOCIO LINGOTTO HOTELS S.R.L.

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

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	272	249	23
Altri Proventi	43	87	(44)
EBITDA	47	101	(54)
EBIT	35	89	(54)
Risultato ante imposte	(539)	(428)	(111)
Utile (Perdita)	(540)	(443)	(97)

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.

Si è deciso di ovviare a questa distonia finanziaria locando gli immobili, via via che si liberano, alla Lingotto Hotels che li commercializza come ApartHotel. Per rafforzare l'impostazione industriale del progetto, la Lingotto Hotels ha acquistato da IPI la totalità delle partecipazioni delle società proprietarie dell'immobile (Ghiac s.r.l. e Manzoni 44 s.r.l.).

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 7,6 milioni di euro, riferita al saldo 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 n°44, concessi in locazione per esigenze transitorie.

Nel 2023 ha acquistato, per trasformarli, due appartamenti in Piemonte e un appartamento in Lombardia da riqualificare e concedere in locazione o vendere. Nel 2024 è stato venduto un appartamento a Ciriè e quello a Vigevano. L'appartamento a Biella sarà rogitato nel primo semestre del 2025.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Ricavi	456	213	243
EBITDA	35	70	(35)
EBIT	29	64	(35)
Risultato ante imposte	(424)	(374)	(50)
Utile (Perdita)	(425)	(384)	(41)

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.

Si è deciso di ovviare a questa distonia finanziaria locando gli immobili, via via che si liberano, alla Lingotto Hotels che li commercializza come ApartHotel. Come ricordato in precedenza, nel corso del 2024, la Lingotto Hotels ha acquistato da IPI la totalità della partecipazione nella società.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 5,5 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 2024:

Importi in €/000	2024	2023	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	0
Altri Proventi	0	638	(638)
EBITDA	(94)	535	(629)
EBIT	(94)	535	(629)
Risultato ante imposte	(884)	(215)	(669)
Utile (Perdita)	(884)	(215)	(669)

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. Il Comune di Pavia ha invitato i proprietari ad adottare misure di sicurezza per la falda acquifera, che risulta inquinata, oltre a procedere al piano di caratterizzazione prodromico alla bonifica. TorinoUno ha impugnato i provvedimenti del Comune ritenendo che dovessero essere rivolti al soggetto che ha inquinato, individuato fin dal 2016 dalla Provincia di Pavia e nei confronti del quale il Comune è stato ed è inerte. Peraltro, per espressa dichiarazione degli enti competenti la bonifica deve avvenire per l'intera area e, quindi, TorinoUno non può procedere per la sua porzione. La bonifica dell'intera area non può procedere essendo il maggior proprietario, quasi di due terzi del tutto, è in stato di insolvenza e la sua area è oggetto di vendita all'asta.

La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 6 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 è negativa per 9 milioni di euro, dato che il complemento rispetto al debito verso banche sono finanziamenti accordati dalla Controllante.

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

La società ha venduto un appartamento dei due appartamenti ottenuti dalla ristrutturazione dell'immobile in Gallarate (VA). L'altro appartamento è stato venduto dopo la chiusura dell'esercizio.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023
Ricavi e proventi	210	319
EBITDA	(25)	(218)
EBIT	(25)	(228)
Risultato ante imposte	(37)	(326)
Utile (Perdita)	(37)	(326)

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 questa attività con immobili del Gruppo.

Nel 2023 ha acquistato, per trasformarli, 16 appartamenti – da riqualificare - in diverse località dei quali ne ha venduti due nel corso dell'esercizio, a Paternò e a Casalmaggiore.

Andamento economico del 2024:

Importi in €/000	2024	2023
Valore della produzione	98	316
EBITDA	(115)	(108)
Risultato ante imposte	(115)	(227)
Utile (Perdita)	(270)	(227)

ALTRE**LEOPOLDINE S.r.l.**

Leopoldine S.r.l. è proprietaria di 18 immobili di tipo rurale, di cui 7 “Leopoldine” – edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche 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-turistico. La società – dopo un lungo iter urbanistico ha ottenuto i titoli edilizi per la realizzazione di un resort o albergo diffuso nella Villa-Fattoria e in due leopoldine che in precedenza erano state vendute, ma che fanno parte di un progetto unico. Ottenuti i titoli edilizi per realizzare il resort, gli immobili interessati sono stati oggetto nel 2024 di scissione in una nuova società: Santa Caterina Resort s.r.l. che aveva gli stessi soci di Leopoldine s.r.l.

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.

La controllata Lingotto Hotels aveva assunto l'impegno, versando una caparra, ad acquistare da B.F. S.p.A. un ulteriore 20% di Leopoldine S.r.l. nell'ambito del progetto che vedeva la

realizzazione di un “resort”. Gli impegni di Lingotto Hotels s.r.l. saranno rivisti alla luce della nuova struttura societaria dell’operazione resort.

Santa Caterina Resort S.r.l. – Lingotto Hotels s.r.l. socio al 10%

Nel 2024 Leopoldine s.r.l. ha scisso nella neo-costituita Santa Caterina Resort s.r.l. la fattoria di Santa Caterina in Cortona, per la quale è stato ottenuto il titolo edilizio alla trasformazione in resort. La Lingotto Hotels una volta che sarà realizzato il resort lo prenderà in locazione per la gestione. In previsione di ciò ha comprato da IPI il 10% della SantaCaterinaResort s.r.l., che sta’ per appaltare i lavori di ristrutturazione e costruzione del resort.

Consorzi Agrari d’Italia Real Estate S.r.l.

La Società è partecipata da Consorzi Agrari e società riferibili a Coldiretti. Costituita per la valorizzazione degli immobili strumentali per i servizi alle attività agricole e non, conferiti dai Consorzi Agrari.

IPI nel febbraio 2024 ha venduto il 50% della propria partecipazione a un valore superiore a quello di investimento, e a gennaio 2025 ha venduto il restante 50% sempre a un valore superiore a quello di investimento.

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

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

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

È un veicolo immobiliare acquistato nel 2023 per operazioni all’estero. Nel 2024 ha acquistato un’unità immobiliare residenziale a Londra con un investimento di 2,3milioni di euro circa, poi concesso in locazione.

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

È un veicolo immobiliare proprietario di un immobile a reddito in Torino, Corso Turati.

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 e a regolari condizioni di mercato. 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 2024 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, di utilizzo di piattaforme di trading on line e di tesoreria centralizzata, a condizioni di mercato, con l'azionista di controllo indiretto: Prof. Massimo Segre e con società dallo stesso controllate, che hanno determinato per il Gruppo IPI costi per servizi di 292 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 250 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.

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

Nel 2024 la Capogruppo IPI S.p.A., per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate, ha consuntivato:

- Ricavi per 632 mila euro, di cui per aree in service per 86 mila euro; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 393 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 39 mila euro; servizi tecnici per 54 mila euro.
- Costi per 375 mila euro, di cui per consulenze 154 mila euro, canoni di locazione per 221 mila euro.
- Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi, per un totale di 2.514 mila euro, di cui relativi a finanziamenti per 1.217 mila euro e conti correnti di corrispondenza per 1.297 mila euro.
- Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza, per 2.355 mila euro.
- Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, che ammontano a 2,3 milioni di euro, 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 71 mila euro, sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e IVA di gruppo.
- Crediti Finanziari e liquidità che ammontano a 48 milioni di euro 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 24 milioni di euro comprensivi degli interessi;
- Debiti Finanziari che ammontano a 42 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza comprensivi degli interessi.

- IPI nei confronti della correlata C.A.I. RE vanta un credito di 13 mila euro a fronte di servizi per 132 mila euro.

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.

Gestione del rischio finanziario: obiettivi e criteri

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 2024.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento all'esercizio 2024, si precisa che il Gruppo non ha ricevuto contributi pubblici.

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, della conflittualità nella striscia di Gaza nonché dai rischi di limitazioni nei commerci internazionali derivanti dalla possibili introduzione di nuovi dazi;
- il rischio di credito, col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità, che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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 2025 gli investimenti immobiliari riguarderanno in prevalenza la bonifica del Palazzo ex RAI in Torino, nonché la valorizzazione di altri immobili di proprietà del Gruppo, per i quali si procederà con i piani urbanistici e progetti, o con interventi di mantenimento. Per gli immobili finiti siamo pronti a cogliere le opportunità di vendita nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione, così da procedere con la rotazione del portafoglio, ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per gli investimenti.

Nel settore servizi immobiliari l'obiettivo è la crescita sia di IPI Agency, sia di IPI Management Services con IPI Engineering e IPI Condominium, ritornando a crescere nei servizi di progettazione integrata, project & construction management e due diligence, accanto alle tradizionali attività di property, facility e advisory.

La società di gestione degli hotel, visto il positivo andamento è attenta ad espandere la propria attività e pronta a cogliere le altre opportunità che il mercato possa offrire nella combinazione immobiliare e gestione di strutture ricettive.

Il perdurare della guerra in Ucraina da parte della Russia e lo scontro tra Hamas e Israele nella striscia di Gaza, nonché le tensioni nel commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi, continuano a porci di fronte a scenari del tutto incerti, il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizioneranno l'andamento del 2025 e, molto probabilmente, non solo.

Una situazione che si prospetta complessa che il Gruppo può affrontare potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, un patrimonio immobiliare per la gran parte vendibile e l'eventuale supporto degli azionisti laddove necessario, che consentono 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 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 approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2024 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile di euro 2.100.683,65 che vi proponiamo di portare unitamente alla riserva legale di Euro 15.192.706,20 a copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 3 marzo 2025

Il Consiglio di Amministrazione



IPI S.p.A.

Bilancio di Esercizio

Al 31 dicembre 2024

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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	31.12.2024	31.12.2023
Attività non correnti				
Attività immateriali				
- Attività immateriali a vita definita	4		32.627	7.248
			32.627	7.248
Attività materiali				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5		807.562	1.001.467
- Beni in locazione finanziaria				
			807.562	1.001.467
Investimenti immobiliari				
- Immobili di proprietà	5		27.537.000	29.974.000
- Beni in locazione finanziaria	5		20.900.000	21.200.000
			48.437.000	51.174.000
Altre attività non correnti				
Partecipazioni	6		73.637.737	81.579.463
- Partecipazioni in imprese controllate			71.422.759	76.767.364
- Partecipazioni in altre imprese			2.214.978	4.812.099
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7		23.800.067	24.031.016
Di cui v/parti correlate			23.800.067	23.800.000
Crediti vari e altre attività non correnti	8		1.385.495	108.743
			98.823.299	105.719.222
Attività per imposte anticipate	9		7.123.671	7.522.437
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)			155.224.159	165.424.374
Attività correnti				
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti			3.839.234	7.965.805
- Crediti commerciali	11		719.804	1.288.797
Di cui v/parti correlate			538.190	782.645
- Crediti vari e altre attività correnti	12		3.119.430	6.677.008
Di cui v/parti correlate			1.822.015	5.503.558
Titoli diversi dalle partecipazioni	13		26.849	279.448
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13		24.413.465	16.633.651
Di cui v/parti correlate			24.363.794	16.583.982
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14		647.749	1.639.360
Di cui v/parti correlate			1.518	1.005
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)			28.927.297	26.518.264
TOTALE ATTIVITA' (A+B)			184.151.456	191.942.638

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETTO	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(27.013.977)	(22.932.438)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(531.417)	(244.299)
- Utili (perdite) del periodo		2.100.684	(4.081.542)
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		56.633.356	54.819.787
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		69.112.014	68.155.374
- Debiti finanziari	16	60.751.397	59.110.401
<i>Di cui v/parti correlate</i>		<i>2.640.000</i>	<i>-</i>
- Passività per locazioni finanziarie	16	8.122.041	8.587.104
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)		238.576	457.869
TFR e altri fondi relativi al personale	17	316.052	278.817
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	-	11.906.000
Debiti vari e altre passività non correnti	19	192.794	213.794
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		69.620.860	80.553.985
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		54.608.822	53.495.431
- Debiti finanziari	20	53.731.452	52.070.067
<i>Di cui v/parti correlate</i>		<i>42.301.227</i>	<i>44.111.535</i>
- Passività per locazioni finanziarie	20	579.005	1.126.999
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS 16)	20	298.365	298.365
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		3.288.418	3.073.435
- Debiti commerciali	21	1.837.619	1.372.365
<i>Di cui v/parti correlate</i>		<i>42.955</i>	<i>127.899</i>
- Debiti vari e altre passività correnti	23	1.450.799	1.701.070
<i>Di cui v/parti correlate</i>		<i>184.205</i>	<i>578.253</i>
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		57.897.240	56.568.866
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)		127.518.100	137.122.851
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		184.151.456	191.942.638

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in euro)	Note	2024	2023
Ricavi	25	770.030	759.509
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	64.399
Altri proventi	26	1.244.070	2.674.333
<i>Di cui v/parti correlate</i>		725.252	1.061.793
Totale ricavi e proventi operativi		2.014.100	3.433.842
Acquisti di materiali e servizi esterni	27	(2.104.132)	(2.554.310)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(539.104)	(399.673)
Costi del personale	28	(2.014.666)	(1.844.615)
Altri costi operativi	29	(603.329)	(866.403)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(19.512)
Accantonamento fondi	30	(274.182)	-
Rilascio fondi	30	11.906.000	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		8.923.791	(1.831.486)
Ammortamenti	31	(296.694)	(283.067)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	32	(2.565.751)	(2.389.026)
RISULTATO OPERATIVO		6.061.346	(4.503.579)
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	33.1	3.918.276	6.043.851
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.514.038	5.502.360
Oneri finanziari	33.2	(7.970.771)	(6.136.077)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(2.355.430)	(1.560.767)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		2.008.851	(4.595.805)
Imposte sul reddito del periodo	34	91.833	514.263
UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO			
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		2.100.684	(4.081.542)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	35	(12.000)	(15.035)
Adeguamento fair value put options	35	-	(100.000)
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	(552.721)	(393.820)
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	279.290	(1.534.195)
Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo		(285.431)	(2.043.050)
Utile (perdita) complessivo di periodo		1.815.253	(6.124.592)

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 2022	82.078	15.193	(2.248)	(225)	(27.167)	1.699	(8.385)	60.945
Destinazione del risultato d'esercizio 2022	-	-	-	-	(8.385)	-	8.385	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	(4.082)	(4.082)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	(100)	-	-	(1.943)	-	(2.043)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	(100)	-	-	(1.943)	(4.082)	(6.125)
Saldo al 31 dicembre 2023	82.078	15.193	(2.348)	(225)	(35.552)	(244)	(4.082)	54.820
Destinazione del risultato d'esercizio 2023	-	-	-	-	(4.082)	-	4.082	-
Altri movimenti	-	-	(3)	-	-	-	-	(3)
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	2.101	2.101
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	(12)	-	(273)	-	(285)
Totale utili (perdite) complessivi	-	-	-	(12)	-	(273)	2.101	1.816
Saldo al 31 dicembre 2024	82.078	15.193	(2.351)	(237)	(39.634)	(517)	2.101	56.633

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	1.639	2.031
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:		
Risultato d'esercizio	2.101	(4.082)
Rettifiche per:		
- Oneri finanziari di conto economico	7.971	6.136
- Proventi finanziari di conto economico	(3.918)	(6.044)
- Ammortamenti	297	283
- Proventizzazioni nette fondi rischi ed oneri	(11.632)	-
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni	2.566	2.389
- Imposte sul reddito	(92)	(514)
Oneri finanziari pagati	(5.390)	(4.429)
Proventi finanziari incassati	1.548	533
Imposte pagate	(892)	-
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	37	7
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	843	(532)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	215	22
- Fondo imposte ed altri fondi	-	7
Totale	(6.347)	(6.224)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:		
Investimenti in:		
- Immobilizzazioni materiali	(130)	(124)
Totale	(130)	(124)
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:		
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari	574	14.627
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari		
Assunzione nuovi finanziamenti	13.762	8.011
Rimborso dei finanziamenti	(7.990)	(15.822)
Pagamenti per leasing	(860)	(860)
Totale	5.486	5.956
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie	(991)	(392)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio	648	1.639
depositi bancari e cassa 31.12	648	1.639

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, consulenza e intermediazione 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 31.12.2024 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 03 marzo 2025.

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 98,78% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal Prof. Massimo Segre.

2. FORMA E CONTENUTO

Il bilancio IPI è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, ed alla legislazione nazionale vigente.

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

La revisione contabile del bilancio è svolta da Deloitte & Touche S.p.A.

La valuta di redazione del bilancio è l'Euro. Gli importi espressi negli schemi di bilancio sono in unità di Euro mentre nelle note esplicative, ove non diversamente indicato, tutti gli importi sono espressi in migliaia di Euro.

Per ogni voce del bilancio sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2023. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

2.1 Schemi di bilancio

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

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

2.2 Criteri di valutazione

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

- strumenti finanziari derivati
- investimenti immobiliari
- piani a benefici definiti
- crediti verso la clientela
- fondi per rischi ed 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 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, gli stanziamenti/rilasci ai fondi per rischi e oneri 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.

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

2.4 Sintesi dei principali principi contabili

Immobili, impianti e macchinari

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

Impianti e macchinari	dal 8% al 15%
Mobili e arredi ufficio	12%
Altri beni	dal 20% al 25%

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

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

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

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

Attività immateriali

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

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

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

SOFTWARE E LICENZE

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

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Leasing

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

di controllare l'utilizzo di un'attività identificata, la società utilizza la definizione di leasing dell'IFRS 16.

i. Modello contabile per il locatario

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

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

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

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

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

dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione o in caso di revisione dei pagamenti dovuti per il leasing fissi nella sostanza.

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

Leasing a breve termine e leasing di attività di modesto valore

La società ha deciso di non rilevare le attività per il diritto di utilizzo e le passività del leasing relative ad attività di modesto valore (inferiore a 5 mila euro) e ai leasing a breve termine (durata inferiore a 12 mesi) comprese le attrezzature informatiche. La società rileva i relativi pagamenti dovuti per il leasing come costo con un criterio a quote costanti lungo la durata del leasing.

ii. Modello contabile per il locatore

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

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

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

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

Non vi sono leasing finanziari.

Attività possedute per la vendita

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

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

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

Partecipazioni in società controllate

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

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

Partecipazioni in altre imprese

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

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

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

Perdita di valore delle attività non finanziarie

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

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

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

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

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

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

Strumenti finanziari

Rilevazione e valutazione

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

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

Classificazione e valutazione successiva

Attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite

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

Passività finanziarie: classificazione, valutazione successiva e utili e perdite

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

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

Eliminazione contabile*Attività finanziarie*

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

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

Passività finanziarie

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

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

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

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

Gli strumenti finanziari derivati sono valutati inizialmente al fair value. Dopo la rilevazione iniziale, i derivati sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate nell'utile/(perdita) di periodo o nelle altre componenti del conto economico complessivo in relazione alle risultanze dei relativi test di efficacia.

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

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

Copertura flussi finanziari

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

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

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

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

Perdite di valore di attività finanziarie

Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi e oneri

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

TFR e altri benefici ai dipendenti

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

Proventi finanziari

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

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

Oneri finanziari

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

Imposte sul reddito

Imposte correnti

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

Imposte differite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Imposta sul valore aggiunto

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

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

Ricavi da contratti con i clienti

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

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

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

2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1° gennaio 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

- 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”**. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants).
- 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.
- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”**. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di *reverse factoring* che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di

comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. [L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi, non obbligatoriamente applicabili, non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato ***“Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”***. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, 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 AL 31 DICEMBRE 2024

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 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento ***“Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7”***. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. *green bonds*). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:

- Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
- determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato ***“Annual Improvements Volume 11”***. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, 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 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato ***“Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7”***. Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come *Power*

Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:

- un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
- dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
- dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, 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 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio ***IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*** che sostituirà il principio IAS 1 *Presentation of Financial Statements*. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune

opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio **IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**. Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
 - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
 - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, 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 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.

3.3 Opzione per il consolidato fiscale nazionale

IPI e le società del Gruppo hanno adottato il c.d. “consolidato fiscale nazionale”, disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR, introdotto nella legislazione fiscale dal D.Lgs. n. 344/2003. Esso consiste in un regime opzionale, in virtù del quale il reddito complessivo netto o la perdita fiscale di ciascuna società controllata partecipante al consolidato fiscale – unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta – sono trasferiti ad IPI, in capo alla quale è determinato un unico reddito imponibile o un'unica perdita fiscale riportabile (risultanti dalla somma algebrica dei redditi/perdite propri e delle società controllate partecipanti) e, conseguentemente, un unico debito/credito di imposta.

Inoltre, il Gruppo IPI ha optato per la costituzione del Gruppo IVA, disciplinato dal DPR n. 633/1972.

Si rimanda alla nota 12 e alla nota 23 per un dettaglio dei saldi relativi ai rapporti con le altre società del Gruppo conseguenti tali accordi.

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)	31.12.2023	Incrementi / (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.2024
Diritti utilizzazione opere dell'ingegnere	1.689	27	-	1.716
Diritti di licenza, concessioni	1.533	-	-	1.533
Altre	86	9	-	95
Valore lordo attività immateriali	3.308	36	-	3.344
Diritti utilizzazione opere dell'ingegnere	(1.689)	-	(9)	(1.698)
Diritti di licenza, concessioni	(1.533)	-	-	(1.533)
Altre	(79)	-	(1)	(80)
Fondo amm.to attività immateriali	(3.301)	-	(10)	(3.311)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegnere	-	27	(9)	18
Diritti di licenza, concessioni	-	-	-	-
Altre	7	9	(1)	15
Valore netto attività immateriali	7	36	(10)	33

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

5. Attività materiali

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

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

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.2024
Migliorie su fabbricati	136	-	-	136
Impianti e macchinari	233	-	-	233
Altri beni	3.243	94	-	3.337
Valore lordo attività materiali	3.612	94	-	3.706
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(132)	-	(13)	(145)
Altri beni	(2.343)	-	(274)	(2.617)
Fondo amm.to attività materiali	(2.611)	-	(287)	(2.898)
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-
Impianti e macchinari	101	-	(13)	88
Altri beni	900	94	(274)	720
Valore netto attività materiali	1.001	94	(287)	808

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)	31.12.2023	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.2024
Mobili e dotazioni d'ufficio	577	-	-	577
Macchine elettroniche d'ufficio	890	-	-	890
Macchinari e apparecchiature varie	80	35	-	115
Diritto di utilizzo	1.696	59	-	1.755
Valore lordo altri beni	3.243	94	-	3.337
Mobili e dotazioni d'ufficio	(577)	-	-	(577)
Macchine elettroniche d'ufficio	(776)	-	-	(776)
Macchinari e apparecchiature varie	(44)	-	(55)	(99)
Diritto di utilizzo	(946)	-	(219)	(1.165)
Fondo amm.to altri beni	(2.343)	-	(274)	(2.617)
Mobili e dotazioni d'ufficio	-	-	-	-
Macchine elettroniche d'ufficio	114	-	-	114
Macchinari e apparecchiature varie	36	35	(55)	16
Diritto di utilizzo	750	59	(219)	590
Valore netto altri beni	900	94	(274)	720

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:

31.12.2024		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Me	12.200
Torino	via Pianezza	10.400
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Padova	via Uruguay	5.800
Napoli	via Brece	4.150
Genova	via P.Chiesa	3.600
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	1.500
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70

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)	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	4.009	3.764	245	5.852	5.268	584
Leasing immobile Padova	5.136	4.937	199	4.935	4.446	489
Totale	9.145	8.701	444	10.787	9.714	1.073
Totale debiti		8.701	444		9.714	1.073
Passività non correnti		8.122			8.587	
Passività correnti		579			1.127	
Totale debiti		8.701			9.714	
Entro 1 anno	951	579	372	1.290	1.127	163
Tra 1 e 5 anni	8.194	8.122	72	9.497	8.587	910
Totale debiti	9.145	8.701	444	10.787	9.714	1.073

Alla data del 31.12.2024 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 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 2024 ammontano ad euro 71.423 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.2024
IPI Agency S.r.l.	3.430	-	-	-	3.430
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	528	50	-	-	578
ISI S.r.l.	24.510	-	-	-	24.510
Manzoni 44 Srl	2.128	-	(2.128)	-	-
IPI Management Services S.p.A. (Ex Agire S.p.A)	8.924	-	-	-	8.924
Lingotto Hotels S.r.l.	15.233	-	-	-	15.233
Lingotto 2000 S.r.l.	5.078	-	-	-	5.078
Torino Uno S.r.l.	4.549	-	-	(884)	3.665
Ghiac S.r.l.	2.341	-	(2.341)	-	-
Progetto 101 S.r.l.	1.432	-	-	(37)	1.395
Progetto 1002 S.r.l.	8.232	-	-	-	8.232
Progetto 21	97	-	-	-	97
Archivio S.r.l.	90	50	-	(54)	86
Speranza S.r.l.	195	-	-	-	195
Totale partecipazioni in società controllate	76.767	100	(4.469)	(975)	71.423

Rispetto all'esercizio precedente le partecipazioni al 100% in Manzoni 44 S.r.l. e in Ghiac S.r.l. sono state interamente cedute alla Lingotto Hotels S.r.l.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier Sr.l. per 50 migliaia di euro e Archivio S.r.l. per 50 migliaia di euro.

Si segnala inoltre la modifica della ragione sociale di Agire S.p.A. in IPI Management Services S.p.A. e di Agire Condominium S.r.l. in IPI Condominuim S.r.l.

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
IPI Agency S.r.l.	Torino	2.272	3.109	(321)	100,00%	3.430	3.109	(321)
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	Torino	500	317	(270)	100,00%	578	317	(261)
ISI S.r.l.	Torino	7.100	10.961	230	97,56%	24.510	10.694	(13.816)
IPI Management Services S.p.A. (Ex Agire S.p.A)	Torino	10.896	7.079	(1.856)	89,36%	8.924	6.326	(2.598)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	39.329	1.487	100,00%	15.233	39.329	24.096
Lingotto 2000 S.r.l.	Torino	557	47.385	557	10,23%	5.078	4.847	(231)
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	3.665	(884)	100,00%	3.665	3.665	-
Progetto 101 S.r.l.	Torino	1.500	1.395	(37)	100,00%	1.395	1.395	-
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	8.100	8.130	(102)	100,00%	8.232	8.130	(102)
Progetto 21 S.r.l.	Torino	100	100	(2)	100,00%	97	100	3
Archivio S.r.l.	Torino	50	85	(56)	100,00%	86	85	(1)
Speranza S.r.l.	Torino	200	193	(2)	100,00%	195	193	(2)
Totale		53.812	121.748	(1.256)		71.423	78.190	6.767

Si evidenzia che la tabella riporta i dati dei bilanci delle società redatti in conformità ai principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC).

Sulle partecipazioni detenute per le quali si sono evidenziati indicatori di impairment si è provveduto a verificare il valore recuperabile apportando delle svalutazioni per le partecipazioni detenute in Archivio S.r.l., Torino Uno S.r.l. e Progetto 101 S.r.l..

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 una perdita di valore per effetto di plusvalori impliciti in alcuni elementi dell'attivo della partecipata e di prospettive di redditi futuri. In particolare, ISI S.r.l. detiene una partecipazione dell'89,77% in Lingotto 2000 S.r.l. a valori contabili significativamente inferiori alla rispettiva quota di patrimonio netto.

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

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,44% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

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

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel "Piano 2025-2029" di Agire S.p.A.

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

6.2 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

Il dettaglio della voce è così composto:

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi / Decrementi	Svalutazioni	31.12.2024
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	(2.000)	-	2.000
Leopoldine S.p.A.	810	(597)	-	213
Banca Valsabbina	2	-	-	2
Totale partecipazioni in altre imprese	4.812	(2.597)	-	2.215

A febbraio 2024 la società ha venduto il 50% della propria partecipazione in Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l. ad un valore superiore a quello di carico.

Inoltre si segnala che nel mese di gennaio 2025 è stata ceduta anche la restante quota capitale in CAI.RE Srl sempre ad un valore superiore a quello di bilancio.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, la società Leopoldine S.p.A. ha scisso in Santa Caterina Resort S.r.l. il ramo d'azienda Ospitalità. La partecipazione così ottenuta da IPI in Santa Carterina Resort S.r.l. è stata successivamente ceduta a Lingotto Hotels S.r.l.

7. Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Credito verso parti correlate	23.800	23.800	-
Strumenti derivati	-	231	(231)
Totale crediti finanziari non correnti	23.800	24.031	(231)

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	31.12.2024
Lingotto 2000 S.p.A.	16.000	-	-	16.000
ISI .SR.L	7.800	-	-	7.800
Totale finanziamenti verso controllate	23.800	-	-	23.800

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. Nel corso del 2025 entrambi i finanziamenti saranno rinnovati e, conseguentemente, gli stessi sono rimasti classificati tra le attività non correnti.

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 2023, accoglieva il fair value positivo, pari a 231 migliaia di euro, dello strumento derivato a copertura tassi stipulato dalla società; al 31 dicembre 2024 il fair value è risultato negativo per 42 migliaia di euro ed il saldo è stato conseguentemente riclassificato tra le passività finanziarie non correnti: 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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi cauzionali	5	11	(6)
Crediti d'imposta	1.380	98	1.282
Totale crediti vari non correnti	1.385	109	1.276

9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Attività per imposte anticipate	7.124	7.522	(398)
Totale Attività per imposte anticipate	7.124	7.522	(398)

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

ATTIVITA' CORRENTI

10. Rimanenze di magazzino

Non ci sono rimanenze di magazzino al 31 dicembre 2024. IPI adotta il 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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.129	1.179	(50)
Fondo svalutazione crediti	(947)	(673)	(274)
Totale terzi	182	506	(324)
Crediti commerciali controllate	538	783	(245)
Totale correlate	538	783	(245)
Totale crediti commerciali	720	1.289	(569)

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)	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inizio esercizio	673	673
Accantonamenti	274	-
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
Saldo fine esercizio	947	673

11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 sono scadenzati come segue:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Totale crediti a scadere	124	235	(111)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno di 30 giorni	9	-	9
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	-	-	-
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	996	944	52
Totale crediti scaduti	1.005	944	61
Totale crediti commerciali verso terzi	1.129	1.179	(50)

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati accantonati ulteriori 274 mila euro al fondo svalutazione crediti.

12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Crediti tributari	1.155	1.082	73
Crediti vari verso controllate	1.786	5.504	(3.718)
Crediti vari terzi	37	22	15
Ratei e risconti attivi	141	69	72
Totale crediti vari ed altre attività correnti	3.119	6.677	(3.558)

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
IVA	17	4	13
Credito IRES	15	34	(19)
Credito IRAP	8	9	(1)
Altri crediti verso erario	696	11	685
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	419	208	211
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	-	816	(816)
Totale crediti tributari	1.155	1.082	73

L'importo relativo al "Credito Agenzia delle entrate in attesa di definizione del contenzioso" è stato chiuso con contropartita conto economico a seguito della sentenza di secondo grado che ha accolto il ricorso a seguito del rinvio da parte della Corte di Cassazione.

La voce "Crediti vari verso controllate" è costituita da crediti per adesione al consolidato fiscale e all'IVA di Gruppo (attivo a partire dal 1° gennaio 2009).

Tali crediti risultano ripartiti tra le seguenti società:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Credito da consolidato fiscale:			
Lingotto 2000 S.p.A.	584	2.235	(1.651)
Lingotto Hotels S.r.l.	529	1.013	(484)
P1002 S.r.l.	119	62	57
IPI MS S.p.A.	82	1.114	(1.032)
Ipi Agency S.r.l.	36	685	(649)
ISI S.r.l.	35		
IPI Condominium S.r.l.	32	42	(10)
Manzoni 44 S.r.l.	17	22	(5)
Ghiac S.r.l.	16	23	(7)
IPI Engineering S.r.l.		65	(65)
P101 S.r.l.		1	(1)
Cantier S.r.l.		1	(1)
Totale crediti da consolidato fiscale	1.450	5.263	(3.848)
Crediti da IVA di gruppo:			
IPI Agency S.r.l.	177	152	25
IPI MS S.p.A.	54		
Lingotto 2000 S.p.A.	48		
IPI Engineering Srl	30	53	(23)
Manzoni 44 S.r.l.	12	2	10
Ghiac S.r.l.	10		
IPI Condominium S.r.l.	5		
Cantier S.r.l.	-	24	(24)
Progetto 101 S.r.l.	-	10	(10)
Totale crediti da IVA di Gruppo	336	241	(22)
Totale crediti vari correnti verso controllate	1.786	5.504	(3.870)

13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2024 dei titoli posseduti per la negoziazione:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Gabetti holding	27	279	(252)
Totale titoli diversi dalle partecipazioni	27	279	(252)

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Interessi verso controllate	1.153	754	399
C/C di corrispondenza verso controllate	21.994	14.693	7.301
Altri crediti finanziari	49	50	(1)
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	1.217	1.137	80
Totale crediti finanziari correnti	24.413	16.634	7.779

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

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	5.275	3.964	1.311
C/C corrispondenza Progetto 1002 S.r.l.	5.007	1.285	3.722
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	3.022	742	2.280
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.936	2.638	298
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	2.935	2.592	343
C/C corrispondenza Cantier S.r.l.	2.270	2.233	37
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	549	503	46
C/C corrispondenza IPI MS S.p.A.	-	296	(296)
C/C corrispondenza IPI Condominium S.r.l.	-	235	(235)
C/C corrispondenza IPI Agency S.r.l.	-	182	(182)
C/C corrispondenza Speranza S.r.l.	-	23	(23)
Totale C/C di corrispondenza verso controllate	21.994	14.693	7.301

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Interessi ISI S.r.l.	295	342	(47)
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	202	175	27
Interessi Cantier S.r.l.(ex Epf Agency S.r.l.)	159	87	72
Interessi Progetto 1002 S.r.l.	191	-	191
Interessi Ghiac S.r.l.	170	137	33
Interessi Torino Uno S.r.l.	76	-	76
Interessi Archivio S.r.l.	36	-	36
Interessi IPI Engineering S.r.l.	18	-	18
Interessi IPI Condominium S.r.l.	6	13	(7)
Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate	1.153	754	399
Interessi ISI S.r.l.	399	373	26
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	818	764	54
Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate	1.217	1.137	80

14. Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti

La voce è così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi bancari e postali	646	1.638	(992)
Denaro e valori in cassa	2	1	1
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	648	1.639	(991)

di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Directa S.I.M.p.A.	2	1	1
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correl	2	1	1

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'incremento dei crediti finanziari.

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 di euro.

La **Riserva copertura flussi di cassa** per complessivi 244 migliaia di euro accoglie la parte efficace della variazione di fair value dei contratti derivati di copertura in accordo con quanto previsto dal principio contabile IFRS 9 e gli effetti OCI relativi al Tfr.

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.

L'effetto della prima applicazione dell'IFRS 9 è stato iscritto negli **Utili (perdite) portati a nuovo**. Si riassumono le informazioni sopra esposte nel Prospetto che segue, riportando anche le informazioni sull'utilizzabilità delle riserve:

Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Utilizzi negli ultimi tre esercizi		
			Quota disponibile	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	(2.350.770)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(237.040)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(516.640)	-	-	-	-
Utili (perdite) portate a nuovo	(39.633.650)	-	-	-	-
Totali	54.532.672		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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	38.719	-	(32)	(2.243)	36.444
Prestito obbligazionario 2023 - 2028	7.922	11.920		(3.968)	15.874
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	5.328			(1.902)	3.426
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	2.600			(413)	2.187
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	3.468		(1)	(1.727)	1.740
Interessi passivi da liquidare	425	383		(144)	664
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	415		1	(60)	356
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	233			(215)	18
Strumenti derivati	-	42	-	-	42
Totale debiti finanziari non correnti	59.110	12.345	(32)	(10.672)	60.751

La voce si movimenta principalmente per l'incrementale sottoscrizione per 11,9 milioni di euro del prestito obbligazionario 2023 – 2028, 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 38,7 milioni inclusa la quota corrente, è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà della controllata Lingotto 2000 S.p.A. 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 2023 – 2028, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche le prime tre pari al 20% del nominale e scadenti nel 2025, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 12 settembre 2028, è remunerato ad un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato del 5% ed è garantito da ipoteca su immobili di proprietà della controllata Lingotto 2000 S.p.A., facenti parte del complesso polifunzionale Lingotto (si rimanda al regolamento pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Lo strumento derivato è un collar. Il cap è Euribor 3 mesi al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2024 il suo valore di mercato è negativo per 42 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 2024 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

Nel corso dell'esercizio, ad esclusione dell'emissione del prestito obbligazionario, non sono stati assunti nuovi finanziamenti.

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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	4.540	397	-	(511)	4.426
Finanziamento (leasing) immobile Padova	4.047	-	(283)	(68)	3.696
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	8.587	397	(283)	(579)	8.122

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

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

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

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

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

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

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	16,34%	6,43%
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)	1,90% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2020)	2,99%	3,36%
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 29.12.2023 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 31.12.2024, 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 31.12.2024, 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)	31.12.2023	Proventiz.	31.12.2024	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	11.906	(11.906)	-	-	-
Totale altri fondi rischi	11.906	(11.906)	-	-	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	11.906	(11.906)	-	-	-

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

Il “fondo rischi per accertamenti fiscali” è stato interamente proventizzato nel corso dell’esercizio a seguito di sentenza favorevole alla società.

Per ulteriori informazioni, 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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi cauzionali	53	74	(21)
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	140	140	-
Totale debiti vari e altre passività non correnti	193	214	(21)

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	39.327	42.619	(3.292)
Debiti finanziari verso banche	11.945	7.762	4.183
Interessi vs controllate	2.315	1.493	822
Interessi bancari da liquidare	144	196	(52)
Totale debiti finanziari correnti	53.731	52.070	1.661

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

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	23.416	27.388	(3.972)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l.	10.292	11.333	(1.041)
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	1.635	2.522	(887)
C/C corrispondenza IPI MS S.p.A.	1.311	1.285	26
C/C corrispondenza IPI Engineering S.r.l.	1.175	-	1.175
C/C corrispondenza IPI Agency S.r.l.	1.144	-	1.144
C/C corrispondenza Speranza S.r.l.	156	-	156
C/C corrispondenza IPI Condominium S.r.l.	107	-	107
C/C corrispondenza Progetto 21 S.r.l.	91	91	-
Totale debiti finanziari correnti verso controllate	39.327	42.619	(3.292)

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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Prestito obbligazionario 2023 - 2028	-	-	-	3.968	3.968
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	2.151	-	(2.151)	2.243	2.243
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.864	-	(1.864)	1.902	1.902
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/20)	1.714	-	(1.714)	1.727	1.727
Banco BPM utilizzo fido	1.389	1.417	(1.389)	-	1.417
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	380	-	(380)	413	413
Banca Alpi Marittime (scad 01/01/2026)	205	-	(205)	215	215
C.r. Savigliano (scad. 30/06/2030)	59	-	(59)	60	60
Interessi passivi da liquidare	196	-	(196)	144	144
Totale debiti finanziari banche	7.958	1.417	-	7.958	10.672
				10.672	12.089

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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	728	-	(728)	511	511
Finanziamento (leasing) immobile Padova	399	-	(399)	68	68
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.127	-	(1.127)	579	579

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 2024 la voce risulta così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Debiti commerciali terzi	1.795	1.246	549
Totale debiti comm.li terzi	1.795	1.246	549
Debiti commerciali controllate	7	67	(60)
Debiti commerciali collegate	36	59	(23)
Totale debiti comm.li correlate	43	126	(83)
Totale debiti comm.li	1.838	1.372	466

di cui v/parti correlate:

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

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Lingotto Hotels S.r.l.	7	-	7
Cantier S.r.l. (Ex Epf S.r.l.)	-	55	(55)
IPI MS S.p.A.	-	11	(11)
IPI Agency S.r.l.	-	1	(1)
Totale debiti commerciali controllate	7	67	(60)
Consorzio PI.VIL	36	36	-
Mi.mo.se S.p.A.	-	21	(21)
Studio Segre	-	2	(2)
Totale debiti commerciali collegate	36	59	(23)
Totale debiti commerciali correlate	43	126	(83)

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

23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Debiti tributari	801	550	251
Debiti vari verso controllate	63	578	(515)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	83	78	5
Debiti diversi	447	439	8
Ratei e risconti passivi	57	56	1
Totale debiti vari ed altre passività correnti	1.451	1.701	(250)

La voce “debiti tributari” pari a euro 801 migliaia al 31 dicembre 2024 è riferita per 93 migliaia a ritenute alla fonte, per 391 migliaia di euro al debito per IMU da versare, per 109 migliaia di euro al debito per un contenzioso relativo a lavori di ristrutturazione e per 208 migliaia al debito residuo verso l'Agenzia delle Entrate per accertamenti di esercizi precedenti.

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Debito da consolidato fiscale:			
IPI Agency S.r.l.	-	438	(438)
IPI MS S.p.A.	-	31	(31)
Totale debiti da consolidato fiscale	-	469	(469)
Debiti da IVA di Gruppo:			
Linghotto Hotels S.r.l.	24	-	24
ISI S.r.l.	19	-	19
IPI Agency S.r.l.	3	56	(53)
Progetto 1002 S.r.l.	15	45	(30)
Progetto 101 S.r.l.	1	-	1
Torino Uno S.r.l.	1	1	-
Cantier S.r.l.	-	7	(7)
Totale debiti da IVA di Gruppo	63	109	(46)
Totale debiti vari correnti verso controllate	63	578	(515)

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Debiti verso personale dipendente	170	159	11
Debiti verso azionisti	37	37	-
Debito verso SACE	238	238	-
Altri	2	5	(3)
Totale debiti diversi	447	439	8

I "debiti verso personale dipendente" al 31 dicembre 2024 sono pari a euro 170 migliaia e recepiscono lo stanziamento per ferie maturate e non godute.

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 2024 e al 31 dicembre 2023.

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 2024	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	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value	Fair Value
ATTIVITA'								
Titoli	27	-	-	-	-	27	-	-
Crediti finanziari	-	48.213	-	24.413	23.800	-	-	-
Crediti commerciali	-	1.289	-	720	-	-	-	-
Altri crediti (*)	-	1.828	-	1.823	5	-	-	-
Disponibilità liquide	-	648	-	648	-	-	-	-
Totale attività finanziarie	27	51.978	0	27.604	23.805	27	0	0
PASSIVITA'								
Debiti finanziari			123.721	62.731	60.990			
Debiti commerciali			1.838	1.838				
Altri debiti (*)			410	410				
Totale passività finanziarie	0	0	125.969	64.979	60.990	0	0	0
31 dicembre 2023	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	Quota corrente	Quota non corrente	Fair Value	Fair Value	Fair Value
ATTIVITA'								
Titoli	279	-	-	-	-	1.556	-	-
Crediti finanziari	0	40.665	-	16.634	24.031	-	231	-
Crediti commerciali	-	1.289	-	1.289	-	-	-	-
Altri crediti (*)	-	5.635	-	5.526	109	-	-	-
Disponibilità liquide	-	1.639	-	1.639	-	-	-	-
Totale attività finanziarie	279	49.228	0	25.088	24.140	1.556	231	0
PASSIVITA'								
Debiti finanziari			121.650	53.495	68.155			
Debiti commerciali			1.372	1.272				
Altri debiti (*)			709	709				
Totale passività finanziarie	0	0	123.731	55.476	68.155	0	0	0

25. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Canoni di locazione	715	695	20
Recupero spese	55	65	(10)
Totale ricavi	770	760	10

26. Altri proventi

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Altri proventi	465	1.612	(1.147)
Altri proventi infragruppo	779	1.062	(283)
Totale altri proventi	1.244	2.674	(1.430)

27. Acquisti di materiali e servizi esterni

La voce presenta la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Spese societarie	400	502	(102)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	257	158	99
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	534	867	(333)
Utenze e altre spese	182	206	(24)
Manutenzioni	178	314	(136)
Altre consulenze e prestazioni	167	9	158
Prestazioni sistemiche	127	126	1
Assicurazioni	111	107	4
Commissioni bancarie	58	179	(121)
Pubblicità e promozione	52	26	26
Materie di consumo	30	30	-
Spese condominiali	8	30	(22)
Totale acquisti e servizi esterni	2.104	2.554	(450)

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	162	277	(115)
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	26	31	(5)
Compensi alla società di revisione	41	36	5
Altre spese societarie	171	158	13
Totale spese societarie	400	502	(102)

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)	2024	2023	Differenza
IPI MS S.p.A.	159	177	(18)
IPI Engineering S.r.l.	36	-	36
Lingotto 2000 S.p.A.	45	25	20
IPI Agency S.r.l.	19	27	(8)
Lingotto Hotels S.r.l.	116	92	24
Totale acquisti materiali e servizi verso controllate	375	321	54
Studio Segre	83	79	4
Directa S.I.M. S.p.A.	81	-	81
Totale acquisti materiali e servizi verso correlate	539	400	139

28. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Stipendi	1.531	1.390	141
Oneri Sociali	400	384	16
Quota TFR e altri fondi del personale	77	63	14
Altri costi del personale	7	8	(1)
Totale costi del personale	2.015	1.845	170

La voce “stipendi” accoglie euro 422.000 di compensi agli Amministratori con cariche operative.

Le Unità Lavorative Annuie sono pari a 15,8 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2024	2023	Differenza
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	12,0	12,3	(0,3)
Totale	16,00	16,3	(0,3)

29. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
IMU	391	400	(9)
Altre imposte indirette	23	291	(268)
Imposte di registro	9	9	-
Imposte indirette	423	700	(277)
Oneri diversi di gestione	180	166	14
Totale costi operativi	603	866	(263)

30. Accantonamento e rilascio fondi

Nel corso dell'esercizio sono stati accantonati 274 mila euro al fondo svalutazione crediti come già commentato alla nota 11.

Sono inoltre stati rilasciati 11,9 milioni di euro a seguito della chiusura del contenzioso con l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione.

31. 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)	2024	2023	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	10	20	(10)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	68	55	13
Ammortamento rent of use IFRS16	219	208	11
Totale ammortamenti	297	283	14

32. Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Ripristini / (svalutazioni) di partecipazioni	(977)	(1.562)	585
Minusvalenze su alienazione di partecipazioni	(17)	-	(17)
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(1.572)	(827)	(745)
Totale ripristini / svalutazione di valore di attività non correnti	(2.566)	(2.389)	(177)

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

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Torino Uno S.r.l.	(884)	(215)	(669)
Archivio S.r.l.	(56)	(59)	3
Progetto 101 S.r.l.	(37)	(326)	289
Manzoni 44 S.r.l.	-	(443)	443
Ghiac S.r.l.	-	(383)	383
Cantier S.r.l. (ex Epf S.r.l.)	-	(227)	227
Speranza S.r.l.	-	(5)	5
Progetto 1002 S.r.l.	-	(1)	1
Progetto 21 S.r.l.	-	(1)	1
IPI Agency S.r.l.	-	98	(98)
Ripristini/Svalutazioni di partecipazioni	(977)	(1.562)	585

33. Proventi e oneri finanziari

33.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.217	1.137	80
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	1.153	756	397
Variazione netta del f.v. delle copertura di flussi di cassa riclassificati nel risultato di esercizio	552	394	158
Interessi prestito obbligazionario	464	-	464
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	228	3.613	(3.385)
Negoziare titoli	220	-	220
Interessi terzi	68	5	63
Interessi banche	16	139	(123)
Totale proventi finanziari	3.918	6.044	(2.126)

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)	2024	2023	Differenza
Lingotto 2000 S.p.A.	818	765	53
ISI S.r.l.	399	372	27
Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.217	1.137	80
ISI S.r.l.	295	342	(47)
Manzoni 44 S.r.l.	202	175	27
Progetto 1002 S.r.l.	191	-	191
Ghiac S.r.l.	169	137	32
Cantier S.r.l.	159	89	70
Torino Uno S.r.l.	76	-	76
Archivio S.r.l.	36	-	36
IPI Engineering S.r.l.	18	-	18
IPI Condominium S.r.l.	7	13	(6)
Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate	1.153	756	397

33.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Interessi su finanziamenti bancari	3.436	3.688	(252)
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	2.315	1.299	1.016
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	1.537	104	1.433
Interessi leasing finanziari	417	637	(220)
Altri	266	408	(142)
Totale oneri finanziari	7.971	6.136	1.835

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Lingotto Hotels S.r.l.	1.343	331	1.012
Lingotto 2000 S.p.A.	616	566	50
IPI MS S.r.l.	144	-	144
Progetto 101 S.r.l.	104	117	(13)
IPI Agency S.r.l.	98	154	(56)
Speranza S.r.l.	5	53	(48)
Progetto 21 S.r.l.	5	53	(48)
Progetto 1002 s.r.l.	-	78	(78)
Torino Uno S.r.l.	-	53	(53)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate	2.315	1.405	910
Mi.mo.se S.p.A	-	262	(262)
Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllanti	-	262	(262)
Totale parti correlate	2.315	1.667	648

34. Imposte sul reddito del periodo

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

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
IRES	1.383	1.635	(252)
Totale imposte correnti	1.383	1.635	(252)
Imposte relative ad esercizi precedenti	(892)	-	(892)
Imposte attive e differite sul reddito	(399)	(1.121)	722
Totale imposte sul reddito del periodo	92	514	(422)

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

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

La voce IRES accoglie i proventi da consolidato fiscale derivante dalla cessione di parte delle perdite pregresse di IPI S.p.A. alle società del Gruppo che presentavano un imponibile positivo. Per quanto riguarda IRES e IRAP correnti, si evidenzia che la società al 31 dicembre 2024 presenta una base imponibile negativa in relazione al fatto che le riprese in diminuzione del reddito imponibile – sostanzialmente riferibili al riversamento dell'accantonamento al fondo rischi già tassato in precedenti esercizi - sono risultate ampiamente superiori al risultato d'esercizio maggiorato delle riprese in aumento al reddito imponibile.

Per quanto riguarda la voce Imposte attive e differite sul reddito si rinvia a quanto già esposto nel paragrafo 9 della presente nota.

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, e dagli effetti OCI relativi al TFR.

36. IMPEGNI E RISCHI**36.1 Garanzie prestate**

	31.12.2024	31.12.2023
Garanzie personali	102.411	102.411
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	100.544	100.544
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500	
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144	
<i>IPI Agency per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400	
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio / BCC Milano</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>IPI Engineering per Monte Paschi</i>	300	
Garanzie reali	54.197	54.197
Ipoteche	54.197	54.197
- IPI per C.R.Savigliano	2.260	
- IPI Banca Intesa	18.000	
- IPI – Equitalia	33.937	

37.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. Finanzia ri	Oneri Finanzi ari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finan. e liquidità	Debiti Finanziar i
PARTI CORRELATE									
IPI S.p.A./Ipi Agency S.r.l.	2024	84	(19)	-	(98)	264			(1.242)
	2023	199	(27)	-	(154)	851	(495)	181	(153)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2024	15	(116)	-	(1.343)	546	(31)		(24.759)
	2023	274	(116)	-	(331)	1.143	(2)		(27.718)
IPI S.p.A./IPI Management Services S.p.A.	2024	278	(159)	-	(144)	350			(1.455)
	2023	363	(177)	-	(144)	1.500	(40)		(1.478)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2024	37	-	694	-	70	(19)	13.769	-
	2023	33	-	4.324	-	48	-	12.478	-
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2024	101	(45)	818	(615)	732	-	16.818	(10.908)
	2023	101	(25)	765	(566)	2.337	-	16.765	(11.899)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2024	7	-	207	-	37	-	3.138	-
	2023	9	-	175	-	31	-	2.813	-
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2024	7	-	76	-	7	(1)	3.097	-
	2023	7	-	53	-	7	(1)	742	(53)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2024	9	-	178	-	36	-	3.104	-
	2023	9	-	137	-	35	-	2.729	-
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2024	17	-	1	(104)	17	(2)		(1.739)
	2023	16	-		(117)	16	-		(2.640)
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2024	60	-	191		177	(15)	5.198	-
	2023	10	-		(78)	72	(45)	1.285	(78)
IPI S.p.A./Cantier S.r.l.	2024	6	-	164		6	(3)	2.429	-
	2023	6	(55)	88		7	(62)	2.320	-
IPI S.p.A./IPI Engineering S.r.l.	2024	9	(36)	143	(41)	40		18	(1.175)
	2023	32	(21)		(49)	189	(2)	296	-
IPI S.p.A./Archivio S.r.l.	2024	-	-	36	-	-	-	586	-
	2023	-	-	-	-	-	-	504	-
IPI S.p.A./IPI Condominium S.r.l.	2024	2	-	6	-	40	-	6	(106)
	2023	2	-	13	-	49	-	249	-
IPI S.p.A./Progetto 21 S.r.l.	2024	-	-	-	(5)	-	-	-	(96)
	2023	-	-	-	-	-	-	-	(91)
IPI S.p.A./Speranza S.r.l.	2024	-	-	-	(5)	-	-	-	(161)
	2023	-	-	-	-	-	-	-	(23)
TOTALE CONTROLLATE	2023	632	(375)	2.514	(2.355)	2.322	(71)	48.163	(41.641)
	2022	1.061	(421)	5.555	(1.439)	6.285	(647)	40.362	(44.133)
IPI S.p.A./Leopoldine S.p.A.	2024	5	-	-	-	26	-	-	-
	2023	17	-			21	-	-	-
IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.	2024	-	-	-	-	-	-	-	(3.300)
	2023	-	-	-	(69)	-	-	-	-
IPI S.p.A./Studio Segre S.r.l.	2024	-	(83)	-	-	-	(93)	-	-
	2023	-	(79)	-	-	-	(74)	-	-
Directa S.I.M.p.A.	2024	-	(81)	-	-		(63)	2	-
	2023	-	-	-	-	-	-	1	-
IPI S.p.A./CAI-RE S.r.l..	2024	88	-	-	-	12	-	-	-
	2023	151	-	-	-	38	-	-	-
TOTALE ALTRE CORRELATE	2024	93	(164)	-	-	38	(156)	2	(3.300)
	2023	168	(79)	-	(69)	59	(74)	1	-
TOTALE CORRELATE	2024	725	(539)	2.514	(2.355)	2.360	(227)	48.165	(44.941)
	2023	1.229	(500)	5.555	(1.508)	6.344	(721)	40.363	(44.133)

I dirigenti con responsabilità strategiche hanno ricevuto nell'anno 2024 compensi pari a 422 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 2024 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 13.1.

38. 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 nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

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

RISCHIO DI MERCATO

Il mercato in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali. Per ulteriori dettagli, si rinvia a quanto riportato nell'ambito della relazione sulla gestione.

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).

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 40% 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 60% tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2024 è in essere un collar sul residuo mutuo di 38,7 milioni di euro della società IPI S.p.A. con un “cap” del 2,5%, e un floor del 1,94%.

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. Tale rischio è comunque limitato considerati gli ammontari investiti rispetto al totale delle attività. Gli investimenti data la loro numerosità 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, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 11.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

RISCHIO DI LIQUIDITA’

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

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

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

- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

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

Posizione Finanziaria

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

(importi in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
A. Cassa	2	1
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	646	1.638
C. Titoli detenuti per la negoziazione	27	280
D. Liquidità (A) + (B) +(C)	675	1.919
E. Crediti finanziari correnti	21.994	16.633
- di cui v/parti correlate	21.994	16.561
F. Debiti bancari correnti	(1.561)	(1.584)
G. Parte corrente dell'indebitamento bancario non corrente	(6.554)	(6.373)
H. Altri debiti finanziari correnti	(43.769)	(45.239)
- di cui prestiti obbligazionari	(3.968)	
- di cui Leasing finanziari	(579)	(1.127)
- di cui v/parti correlate	(39.222)	(44.112)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(51.884)	(53.196)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(29.216)	(34.645)
K. Debiti bancari non correnti	(60.757)	(59.110)
L. Crediti finanziari non correnti	23.800	24.031
- di cui v/parti correlate	23.800	23.800
- di cui derivati	-	231
M. Altri debiti non correnti	(8.122)	(8.587)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	(45.079)	(43.666)
O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)	(74.295)	(78.311)
P Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(298)	(298)
Q Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(239)	(458)
R Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(74.831)	(79.067)

39. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso di natura fiscale verso l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione.

40. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2024 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.

41. EVENTI SUCCESSIVI ALLA DATA DI CHIUSURA DEL BILANCIO

Non si sono verificati eventi 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 2023.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	49.345	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	167.352	
D) RATEI E RISCONTI	74	
TOTALE ATTIVO	216.771	
A) PATRIMONIO NETTO		91.099
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		610
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		121.439
E) RATEI E RISCONTI		623
TOTALE PASSIVO		216.771

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		963
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	737	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		1.502
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		984
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		142
UTILE DELL'ESERCIZIO		2.854

Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2024 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile di euro 2.100.683,65 che vi proponiamo di portare unitamente alla riserva legale di Euro 15.192.706,20 a copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Torino, 03 marzo 2025

Il Consiglio di Amministrazione



IPI S.p.A.
Bilancio Consolidato
Al 31 dicembre 2024

GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024, 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	31.12.2024	31.12.2023
Attività non correnti			
Attività immateriali			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.239	7.243
- Attività immateriali a vita definita		440	457
	4	7.679	7.700
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari	5	50.423	51.724
		50.423	51.724
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	5	173.036	176.291
- Beni in locazione finanziaria		20.900	21.200
		193.936	197.491
Altre attività non correnti			
Partecipazioni		2.819	4.817
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio	6	0	0
- Partecipazioni in altre imprese	6	2.819	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	818	1.338
Crediti vari e altre attività non correnti	8	1.432	109
		5.069	6.264
Attività per imposte anticipate	18	2.389	2.504
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)		259.496	265.683
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	9	23.404	17.979
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		27.046	34.516
- Crediti commerciali	10	19.365	25.292
Di cui v/parti correlate		57	214
- Crediti vari e altre attività correnti	11	7.681	9.224
Titoli diversi dalle partecipazioni	12	296	839
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	291	359
Di cui v/parti correlate		2	0
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	11.067	17.385
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)		62.104	71.078
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)		0	0
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)		321.600	336.761

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETTO	15		
Quota di pertinenza della Capogruppo		106.392	105.930
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		24.024	29.948
- Riserva di copertura flussi di cassa		(531)	891
- Utili (perdite) del periodo		821	(6.987)
quota di pertinenza dei terzi		833	1.064
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)		107.225	106.994
Passività non correnti			
Passività finanziarie non correnti		152.696	162.088
- Debiti finanziari	16	112.425	118.889
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.640	0
- Passività per locazioni finanziarie	16	8.122	8.587
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	32.149	34.612
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.628	3.425
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	48	13.454
Debiti vari e altre passività non correnti	19	590	649
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)		156.962	179.616
Passività correnti			
Passività finanziarie correnti		30.035	26.313
- Debiti finanziari	16	26.072	21.802
<i>Di cui v/parti correlate</i>		660	0
- Passività per locazioni finanziarie	16	579	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	3.384	3.384
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		27.378	23.838
- Debiti commerciali	20	18.683	18.473
<i>Di cui v/parti correlate</i>		1.412	170
- Debiti vari e altre passività correnti	21	8.695	5.365
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)		57.413	50.151
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)		0	0
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)		214.375	229.767
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)		321.600	336.761

PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2024	31.12.2023
Ricavi	23	45.479	45.175
Di cui v/parti correlate		262	370
Altri proventi	24	2.439	2.133
Totale ricavi e proventi operativi		47.918	47.308
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(27.884)	(31.092)
Di cui v/parti correlate		(2.840)	(3.518)
Costi del personale	26	(14.598)	(14.029)
Altri costi operativi	27	(2.510)	(2.798)
Accantonamento fondi	28	(2.084)	(368)
Rilascio fondi	29	13.439	1.234
Variazione delle rimanenze	30	5.257	6.000
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI		19.538	6.255
Ammortamenti	31	(4.041)	(3.026)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	32	(2.031)	508
RISULTATO OPERATIVO		13.466	3.737
Proventi finanziari	33	1.093	821
Oneri finanziari	33	(12.404)	(11.265)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		2.155	(6.707)
Imposte sul reddito del periodo	34	(1.565)	(432)
UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO		590	(7.139)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
UTILE (PERDITA) DI PERIODO		590	(7.139)
Altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili	35	29	100
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	35	197	680
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	989	572
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	(1.576)	(4.185)
UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		(361)	(2.833)
UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO		229	(9.972)
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		821	(6.987)
Partecipazioni di terzi		(231)	(152)
TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO		590	(7.139)
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		460	(9.820)
Partecipazioni di terzi		(231)	(152)
TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO		229	(9.972)

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve 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 2022	82.078	15.193	28.500	(8.362)	(458)	(5.786)	4.519	115.684	1.388	258	117.328
Destinazione del risultato d'esercizi	-	-	-	(5.786)	-	5.786	-	-	258	(258)	-
Altri movimenti	-	-	-	67	-	-	-	67	-	(428)	(361)
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(6.987)	-	(6.987)	-	(152)	(7.139)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	795	-	(3.628)	(2.833)	-	-	(2.833)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	795	(6.987)	(3.628)	(9.820)	-	(152)	(9.972)
Saldo al 31 dicembre 2023	82.078	15.193	28.500	(14.081)	337	(6.987)	891	105.931	1.646	(580)	106.994
Destinazione del risultato d'esercizi	-	-	-	(6.987)	-	6.987	-	-	(580)	580	-
Altri movimenti	-	-	-	5	-	-	-	5	(2)	-	3
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	821	-	821	-	(231)	590
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	-	-	226	-	(587)	(361)	-	-	(361)
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	-	-	226	821	(587)	460	-	(231)	229
Saldo al 31 dicembre 2024	82.078	15.193	28.500	(21.063)	563	821	304	106.396	1.064	(231)	107.225

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2024	31.12.2023
A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno		17.385	20.583
B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:			
Risultato d'esercizio		590	(7.139)
Oneri finanziari di conto economico		12.404	11.265
Proventi finanziari di conto economico		(1.093)	(821)
Ammortamenti		4.041	3.026
Rilascio fondi, accantonamento fondi		(11.355)	(866)
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		2.031	(508)
Imposte sul reddito		1.565	432
Oneri finanziari pagati		(12.404)	(11.265)
Proventi finanziari incassati		103	25
Imposte pagate		(1.565)	(221)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		203	219
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		5.927	2.660
- Rimanenze nette		(5.425)	(4.667)
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		3.540	(5.247)
Totale		(1.438)	(13.107)
C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:			
Investimenti in:			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		(2.718)	25.752
Disinvestimenti in:			
- Investimenti immobiliari		1.325	372
Totale		(1.393)	26.124
D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:			
Incremento dei crediti finanziari		(166)	(241)
Variazione debiti finanziari			
Assunzione nuovi finanziamenti		17.419	20.459
Rimborso dei finanziamenti		(19.613)	(35.306)
Pagamenti per leasing		(1.127)	(1.127)
Totale		(3.487)	(16.215)
E) Variazione netta delle disponibilità monetarie		(6.318)	(3.198)
F) Disponibilità liquide a fine esercizio		11.067	17.385
depositi bancari e cassa 31.12		11.067	17.385

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 31.12.2024 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 03 marzo 2025.

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 98,78% del capitale sociale. Unico azionista di IPI Domani è MI.MO.SE S.p.A. il cui capitale sociale è posseduto al 100% dal Prof. Massimo Segre.

2 FORMA E CONTENUTO

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

Comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2024. 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.

Per ogni voce del bilancio consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2023. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato del gruppo IPI è costituito da:

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

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

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

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

- il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato

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

2.2 Criteri di valutazione

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

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

- fondi per rischi ed oneri
 - attività per imposte anticipate
- crediti verso la clientela

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 2024 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%
IPI Management Services S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	84,00%	5,36%
Manzoni 44 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	0,00%	100,00%
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	7.100	97,56%	2,44%
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	557	10,23%	89,77%
IPI Engineering S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.100	0,00%	89,36%
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	0,00%	100,00%
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%
IPI Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50	0,00%	89,36%
Archivio S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	50	100,00%	0,00%
Speranza S.r.l.	Via Nizza 26/59 – Torino	200	100%	0,00%

Rispetto all'esercizio precedente non sono intervenute variazioni nel perimetro di consolidamento; la società Agire S.p.A. è stata ridenominata in IPI Management Services S.p.A. e la società Agire Condominium S.r.l. è stata ridenominata in IPI Condominium S.r.l.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier S.r.l. per 50 migliaia di euro e Archivio S.r.l. per 50 migliaia di euro. Inoltre si segnala che nel mese di gennaio 2025 IPI S.p.A. ha effettuato un versamento a copertura delle perdite della controllata IPI Management Services S.p.A. per euro 500 migliaia.

Le altre partecipazioni Leopoldine S.p.a. e Consorzi Agrari d'Italia Real Estate S.r.l. sono valutate al costo.

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

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 inizialmente rilevati al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene.

Successivamente, gli immobili impianti e macchinari sono valutati al costo storico, al netto del relativo fondo di ammortamento e delle perdite di valore cumulate, ad eccezione dei fabbricati strumentali che sono valutati secondo il metodo della rideterminazione del valore. 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.

La classe di attivo dei fabbricati strumentali è soggetta alla valutazione secondo il metodo della rideterminazione del valore:

- se il valore contabile di un bene è incrementato a seguito di una rideterminazione di valore, l'incremento deve essere rilevato nel prospetto delle altre componenti di conto economico

complessivo e accumulato nel patrimonio netto sotto la voce riserva di rivalutazione; invece nel caso in cui ripristini una diminuzione di una rivalutazione della stessa attività rilevata precedentemente nel conto economico deve essere rilevato come provento;

- se il valore contabile di un bene è diminuito a seguito della rideterminazione di valore, la diminuzione deve essere rilevata nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo come eccedenza di rivalutazione nella misura in cui vi siano eventuali saldi a credito nella riserva di rivalutazione in riferimento a tale attività; altrimenti tale riduzione va contabilizzata nel conto economico.

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

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 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2024:

- 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”***. Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants).
- 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.

- In data 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements”**. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di *reverse factoring* che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. [L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio consolidato del Gruppo.

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 2024

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea hanno concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti, ma tali principi, non obbligatoriamente applicabili, non sono stati adottati in via anticipata dal Gruppo al 31 dicembre 2024:

- In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”**. Il documento richiede ad un'entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un'altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, 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 AL 31 DICEMBRE 2024

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 30 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato il documento **“Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments—Amendments to IFRS 9 and IFRS 7”**. Il documento chiarisce alcuni aspetti problematici emersi dalla post-implementation review dell'IFRS 9, tra cui il trattamento contabile delle attività finanziarie i

cui rendimenti variano al raggiungimento di obiettivi ESG (i.e. *green bonds*). In particolare, le modifiche hanno l'obiettivo di:

- Chiarire la classificazione delle attività finanziarie con rendimenti variabili e legati ad obiettivi ambientali, sociali e di governance aziendale (ESG) ed i criteri da utilizzare per l'assessment del SPPI test;
- determinare che la data di regolamento delle passività tramite sistemi di pagamento elettronici è quella in cui la passività risulta estinta. Tuttavia, è consentito ad un'entità di adottare una politica contabile per consentire di eliminare contabilmente una passività finanziaria prima di consegnare liquidità alla data di regolamento in presenza di determinate condizioni specifiche.

Con queste modifiche, lo IASB ha inoltre introdotto ulteriori requisiti di informativa riguardo in particolare ad investimenti in strumenti di capitale designati a FVOCI.

Le modifiche si applicheranno a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 18 luglio 2024 lo IASB ha pubblicato un documento denominato **“Annual Improvements Volume 11”**. Il documento include chiarimenti, semplificazioni, correzioni e cambiamenti volti a migliorare la coerenza di diversi IFRS Accounting Standards. I principi modificati sono:
 - IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
 - IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures e le relative linee guida sull'implementazione dell'IFRS 7;
 - IFRS 9 Financial Instruments;
 - IFRS 10 Consolidated Financial Statements; e
 - IAS 7 Statement of Cash Flows.

Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2026, 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 18 dicembre 2024 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendment to IFRS 9 and IFRS 7”**. Il documento ha l'obiettivo di supportare le entità nel rendicontare gli effetti finanziari dei contratti di acquisto di elettricità prodotta da fonti rinnovabili (spesso strutturati come *Power*

Purchase Agreements). Sulla base di tali contratti, la quantità di elettricità generata ed acquistata può variare in base a fattori incontrollabili quali le condizioni meteorologiche. Lo IASB ha apportato emendamenti mirati ai principi IFRS 9 e IFRS 7. Gli emendamenti includono:

- un chiarimento riguardo all'applicazione dei requisiti di "own use" a questa tipologia di contratti;
- dei criteri per consentire la contabilizzazione di tali contratti come strumenti di copertura; e,
- dei nuovi requisiti di informativa per consentire agli utilizzatori del bilancio di comprendere l'effetto di questi contratti sulle performance finanziarie e sui flussi di cassa di un'entità.

La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2026, 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 9 aprile 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio ***IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*** che sostituirà il principio IAS 1 *Presentation of Financial Statements*. Il nuovo principio si pone l'obiettivo di migliorare la presentazione degli schemi di bilancio, con particolare riferimento allo schema del conto economico. In particolare, il nuovo principio richiede di:
 - classificare i ricavi e i costi in tre nuove categorie (sezione operativa, sezione investimento e sezione finanziaria), oltre alle categorie imposte e attività cessate già presenti nello schema di conto economico;
 - Presentare due nuovi sub-totali, il risultato operativo e il risultato prima degli interessi e tasse (i.e. EBIT).

Il nuovo principio inoltre:

- richiede maggiori informazioni sugli indicatori di performance definiti dal management;
- introduce nuovi criteri per l'aggregazione e la disaggregazione delle informazioni; e,
- introduce alcune modifiche allo schema del rendiconto finanziario, tra cui la richiesta di utilizzare il risultato operativo come punto di partenza per la presentazione del rendiconto finanziario predisposto con il metodo indiretto e l'eliminazione di alcune opzioni di classificazione di alcune voci attualmente esistenti (come ad esempio interessi pagati, interessi incassati, dividendi pagati e dividendi incassati).

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo nuovo principio sul bilancio consolidato del Gruppo.

- In data 9 maggio 2024 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio **IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**. Il nuovo principio introduce alcune semplificazioni con riferimento all'informativa richiesta dagli IFRS Accounting Standard nel bilancio di esercizio di una società controllata, che rispetta i seguenti requisiti:
 - non ha emesso strumenti di capitale o di debito quotati su un mercato regolamentato e non è in procinto di emetterli;
 - la propria società controllante predispone un bilancio consolidato in conformità con i principi IFRS.

Il nuovo principio entrerà in vigore dal 1° gennaio 2027, 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 e
- › **Gestione alberghiera**.

Clienti rilevanti

Non sono presenti Clienti che hanno generato ricavi superiori al 10% del totale del consolidato. L'unica eccezione è rappresentata dalla vendita degli immobili ma che non determina alcun rischio

Cliente in quanto l'unicità della transazione, la rilevanza dell'importo e il contestuale incasso sono impliciti nell'attività di vendita immobiliare.

3.2 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.

3.3 Opzione per il consolidato fiscale nazionale

IPI e le società del Gruppo hanno adottato il c.d. "consolidato fiscale nazionale", disciplinato dagli artt. 117-129 del TUIR. Esso consiste in un regime opzionale, in virtù del quale il reddito complessivo netto o la perdita fiscale di ciascuna società controllata partecipante al consolidato fiscale – unitamente alle ritenute subite, alle detrazioni e ai crediti di imposta – sono trasferiti alla società controllante, in capo alla quale è determinato un unico reddito imponibile o un'unica perdita fiscale riportabile (risultanti dalla somma algebrica dei redditi/perdite propri e delle società controllate partecipanti) e, conseguentemente, un unico debito/credito di imposta. In virtù di questa opzione, le imprese del Gruppo che hanno aderito al "consolidato fiscale nazionale" determinano l'onere fiscale di propria pertinenza ed il corrispondente reddito imponibile viene trasferito alla Capogruppo.

4. ATTIVITA' IMMATERIALI

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.2024
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.739	-	-	3.739
Aviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.557	136	-	1.693
Valore lordo attività immateriali	13.663	136	-	13.799
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.254)	-	(59)	(3.313)
Altre	(1.588)	-	(98)	(1.686)
Fondo amm.to attività immateriali	(5.963)	-	(157)	(6.120)
Diritti di licenza, concessioni	485	-	(59)	426
Aviamento	7.246	-	-	7.246
Altre	(31)	136	(98)	7
Valore netto attività immateriali	7.700	136	(157)	7.679

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.

In particolare, l'avviamento è derivante dall'acquisizione di Agire S.p.A. (ora IPI MS); IPI MS S.p.A., IPI Engineering S.r.l. e IPI 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, IPI MS S.p.A. è unico socio di IPI Engineering s.r.l. e IPI Condominium S.r.l.

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,44% e il tasso di crescita al fine della stima del valore terminale è stato prudenzialmente stimato pari a zero.

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

Nel modello DCF sono stati utilizzati cinque anni di flussi di cassa, stimati sulla base di quanto riportato nel “Piano 2025-2029” di IPI MS S.p.A.

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

5. ATTIVITA' MATERIALI

5.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.2024
Terreni	6.451	-	-	6.451
Fabbricati	18.682	(84)	-	18.598
Migliorie su fabbricati	264	-	-	264
Impianti e macchinari	3.090	604	-	3.694
Arredi Hotel	3.345	629	-	3.974
Attrezzature	590	443	-	1.033
Altri beni	42.490	990	-	43.480
Valore lordo attività materiali	74.912	2.582	-	77.494
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.583)	-	(63)	(1.646)
Arredi Hotel	(1.939)	-	-	(1.939)
Attrezzature	(774)	-	(240)	(1.014)
Altri beni	(12.844)	-	(3.580)	(16.424)
Fondo amm.to attività materiali	(23.188)	-	(3.883)	(27.071)
Terreni	6.451	-	-	6.451
Fabbricati	12.889	(84)	-	12.805
Migliorie su fabbricati	9	-	-	9
Impianti e macchinari	1.507	604	(63)	2.048
Arredi Hotel	1.406	629	-	2.035
Attrezzature	(184)	443	(240)	19
Altri beni	29.646	990	(3.580)	27.056
Valore netto attività materiali	51.724	2.582	(3.883)	50.423

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 140 camere della Lingotto Hotels S.r.l., nonché le aree rimaste in proprietà dopo la vendita nel 2019 dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione della controllata Lingotto 2000 S.p.A. che, come indicato nel precedente

paragrafo 2.5, rientrando nella classe di attivo dei fabbricati strumentali sono valutati in base al modello della rideterminazione del valore pari al suo fair value.

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

La voce Altri beni è invece composta, principalmente, in ottemperanza a quanto previsto dal principio contabile IFRS16, dal diritto d'uso derivante dall'affitto dell'hotel venduto dalla controllata Lingotto Hotel nel corso dell'esercizio 2023.

Di seguito la tabella che dettaglia i movimenti avvenuti sulla voce terreni (6.451 migliaia di euro) e fabbricati (12.805 migliaia di euro) pari a 19.256 migliaia di euro.

(in migliaia di euro)	31.12.23	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.24
Albergo (Hilton Lingotto)	5.769	-	-	5.769
Parcheggi	-	-	-	-
Uffici Torino C.so Turati	-	-	-	-
Uffici a utilizzo gruppo	637	-	-	637
Magazzini a utilizzo gruppo	45	-	-	45
Totale terreni	6.451	-	-	6.451
Albergo (Hilton Lingotto)	10.031	-	-	10.031
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	(84)	-	650
Uffici a utilizzo gruppo	1.725	-	-	1.725
Magazzini a utilizzo gruppo	151	-	-	151
Totale fabbricati (valore netto contabile)	12.889	(84)	-	12.805
Albergo (Hilton Lingotto)	15.800	-	-	15.800
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	(84)	-	650
Uffici a utilizzo gruppo	2.362	-	-	2.362
Magazzini a utilizzo gruppo	196	-	-	196
Totale terreni e fabbricati	19.340	(84)	-	19.256

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:

31.12.2024		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Torino	via Nizza, 262 Lingotto uffici	37.725
Pavia	ex Snia	28.600
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Torino	via Pianezza	10.400
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Padova	via Uruguay	5.800
Napoli	via Brecce	4.150
Genova	via P. Chiesa	3.600
Milano	via Manzoni, 44	2.358
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	1.500
Torino	C.so Turati	490
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo, 12	70

Nella tabella seguente è rappresentata la riconciliazione del valore contabile:

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Saldo al 1° gennaio	197.491	196.024	1.467
Incrementi	33	2.228	(2.195)
Vendite	(1.358)	(2.600)	1.242
Riclassifiche	(200)	824	(1.024)
Variazioni del fair value	(2.030)	1.015	(3.045)
Investimenti immobiliari	193.936	197.491	(3.555)

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 31.12.2024 sono gravati da ipoteca a favore di banche a garanzia di mutui, i seguenti immobili: Bologna, Milano (Corso Magenta, Manzoni 44), Pavia e Torino via Pianezza. Sono gravati da ipoteca a favore degli obbligazionisti gli uffici del Lingotto. Sono gravati da ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate i seguenti immobili: Villastellone, Napoli via Brecce e Torino via Amedeo, ipoteca che a seguito della definizione del contenzioso fiscale dovrebbe essere cancellata.

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 2024			31 dicembre 2023		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	5.136	4.937	199	5.852	5.268	584
Leasing immobile Padova	4.009	3.764	245	4.934	4.446	488
Totale	9.145	8.701	444	10.786	9.714	1.072
Totale debiti		8.701	444		9.714	1.072
Passività non correnti		8.122			8.587	
Passività correnti		579			1.127	
Totale debiti		8.701			9.714	
Entro 1 anno	951	579	372	1.290	1.127	163
Tra 1 e 5 anni	8.194	8.122	72	9.496	8.587	909
Totale debiti	9.145	8.701	444	10.786	9.714	1.072

6. PARTECIPAZIONI

6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	31.12.2024
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	-	(2.000)	2.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	(570)	240
Santa Caterina Resort	-	570	-	570
Consorzio Lingotto	3	1	-	4
BCC Napoli	-	1	-	1
Polaris	1	-	-	1
Valsabbina	1	-	-	1
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	4.817	572	(2.570)	2.819

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.

Nel corso dell'esercizio il ramo d'azienda di Leopoldine Srl relativo alla realizzazione di un resort a Cortona è stato scisso in Santa Caterina Resort srl nella quale il Gruppo possiede la relativa quota di partecipazione.

Il Gruppo è titolare di una partecipazione del 2,93% (5,87% nel 2023) pari al 5% dei diritti patrimoniali (10% nel 2023) in CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.). Nel corso del 2024 IPI aveva ridotto la partecipazione e dopo la chiusura dell'esercizio ha ceduto anche la restante quota.

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

7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	31.12.2024
Strumenti derivati Banco Popolare	231	-	(231)	-
Strumenti derivati Banco Popolare	1.107	-	(289)	818
Totale crediti finanziari non correnti	1.338	-	(520)	818

La voce accoglie il fair value positivo di uno dei due strumenti derivati di copertura in essere sui due mutui concessi dal Banco BPM con scadenza 30.11.2030 e 31.12.2031; il secondo derivato ha infatti assunto un fair value negativo al 31 dicembre 2024 ed è stato conseguentemente riclassificato tra i debiti finanziari non correnti.

8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi cauzionali	116	109	7
Crediti d'imposta	1.316	-	1.316
Totale crediti vari non correnti	1.432	109	1.323

9. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Materie di consumo	143	136	7
Immobili	23.261	17.843	5.418
Totale rimanenze	23.404	17.979	5.425

L'incremento della categoria Immobili è dovuto principalmente all'acquisto di un immobile a Londra e ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita di alcuni appartamenti.

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)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Crediti verso clienti terzi	24.035	27.911	(3.876)
Fondo svalutazione crediti terzi	(4.670)	(2.619)	(2.051)
Totale crediti commerciali	19.365	25.292	(5.927)

Il decremento dei crediti lordi commerciali è imputabile ad una migliore gestione degli stessi nel corso del 2024 rispetto all'esercizio precedente.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inizio esercizio	2.619	2.943
Accantonamenti	2.084	368
Proventizzazioni	(33)	(645)
Utilizzi nell'esercizio	-	(47)
Saldo fine esercizio	4.670	2.619

9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023 hanno le scadenze seguenti:

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Totale crediti a scadere	11.067	19.286	(8.219)
Crediti scaduti:			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	315	1.147	(832)
Scaduti da 60 a 90 giorni	191	1.305	(1.114)
Scaduti da 90 a 120 giorni	455	474	(19)
Scaduti da oltre 120 giorni	12.007	5.699	6.308
Totale crediti scaduti	12.968	8.625	4.343
Totale crediti commerciali verso terzi	24.035	27.911	(3.876)

In particolare, l'incremento dei crediti scaduti da oltre 120 giorni, è riconducibile al credito maturato dalla controllata IPI MS verso un'impresa per prestazioni professionali relative a progetti di efficientamento energetico e adeguamento sismico che hanno beneficiato di crediti fiscali da parte dei condòmini ai quali l'impresa cliente ha effettuato i lavori. Sono state avviate trattative, successivamente alla data di chiusura dell'esercizio, al fine di valutare la possibilità di rilevare parte dei crediti fiscali a chiusura dei crediti vantati.

11. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

<u>(in migliaia di euro)</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Differenza</u>
Crediti per saldo IRES/IRAP	370	49	321
Crediti vs. Agenzia Entrate	-	1.518	(1.518)
Altri crediti vs erario	1.913	1.990	(77)
Totale crediti tributari	2.283	3.557	(1.274)
Istituti previdenziali	24	20	4
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldine	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	73	34	39
Altri	696	632	64
Totale crediti diversi	2.944	2.837	107
Totale ratei e risconti attivi	2.454	2.830	(376)
Totale crediti vari e altre attività correnti	7.681	9.224	(1.543)

I Crediti vs Agenzia Entrate sono stati interamente estinti a conto economico nel corso dell'esercizio a seguito della sentenza a favore di IPI in secondo grado, che ha comportato il rilascio del relativo fondo rischi.

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:

<u>(in migliaia di euro)</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Differenza</u>
Gabetti holding	27	279	(252)
BTP 01.08.31 0,6 PC	269	560	(291)
Totale crediti finanziari correnti	296	839	(543)

13. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

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

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	31.12.2024
Fondi Assicurativi	359	-	(68)	291
Totale crediti finanziari correnti	359	-	(68)	291

Si tratta dei fondi assicurativi sottoscritti in passato dalla società Arcotecnica, incorporata da IPI Management Service S.p.A. (ex Agire S.p.A.), per il TFR di alcuni dipendenti.

14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi bancari e postali	11.023	17.312	(6.289)
Denaro e valori in cassa	44	73	(29)
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	11.067	17.385	(6.318)

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)	2024	2023
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 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.

UTILI O PERDITE PORTATE A NUOVO

Le perdite portate a nuovo sono aumentate in seguito alla destinazione della perdita dell'esercizio precedente.

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 2024

migliaia di Euro	IPI			
	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili a nuovo		
Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2024	82.078	(27.546)	2.101	56.633
Risultati di es. delle imprese consolidate	-	-	(2.451)	(2.451)
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP	-	128.448	-	128.448
- adeguamento ai principi contabili IFRS	-	14.034	(408)	13.626
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate	-	(94.190)	-	(94.190)
Rettifiche di consolidamento				
- svalutazioni / rivalutazioni di partecipazioni	-	(977)	762	(215)
- elisione dividendi	-	-	-	-
- differenza di consolidamento	-	4.788	586	5.373
Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2024	82.078	24.557	590	107.225

16. PASSIVITA' FINANZIARIE

16.1 Debiti finanziari non correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	38.719	-	(32)	(2.243)	36.444
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	18.953	-	(134)	(790)	18.029
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	7.922	11.920	-	(3.968)	15.874
Tenax 6M (scad. 30/06/2029)	5.710	-	-	-	5.710
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	5.328	-	-	(1.902)	3.426
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	4.400	-	-	(1.400)	3.000
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	4.048	2	(293)	(299)	3.458
Tenax 3M (scad. 30/06/2029)	2.839	29	-	-	2.868
Finint (scad. 30/0/2043)	2.825	12	-	-	2.837
Tenax 3M (scad. 31/12/2030)	-	2.786	-	-	2.786
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	2.600	-	-	(413)	2.187
Banca CF + (scad.30/06/2028)	3.045	-	-	(846)	2.199
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	2.519	1	-	(411)	2.109
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	3.467	-	-	(1.727)	1.740
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.509	-	-	(119)	1.390
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	1.854	-	-	(564)	1.290
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	1.598	-	-	(396)	1.202
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	3.094	-	-	(1.750)	1.344
Interessi passivi da liquidare	656	536	-	(421)	771
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	1.564	-	-	(888)	676
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	1.172	1	-	(606)	567
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	755	-	(1)	(197)	557
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	591	-	(1)	(63)	527
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	416	-	-	(61)	355
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	728	-	-	(412)	316
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	625	-	-	(354)	271
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	363	-	-	(143)	220
Banca Valsabbina (28/01/2027)	401	-	-	(189)	212
Strumenti derivati passivi	-	42	-	-	42
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	233	-	-	(215)	18
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	540	-	-	(540)	-
Unicredit (scad. 30/06/2025)	338	-	-	(338)	-
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	77	-	-	(77)	-
Totale debiti finanziari non correnti	118.889	15.329	(461)	(21.332)	112.425

La voce si è ridotta per l'effetto combinato dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 15,3 milioni di euro e per rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 21,8 milioni di euro. In particolare, i nuovi finanziamenti si riferiscono principalmente alla sottoscrizione del nuovo prestito obbligazionario 2023 – 2028 per ulteriori 11,9 milioni di euro.

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

Il prestito obbligazionario 2023 – 2028, fatto salvo la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche le prime tre pari al 20% del nominale e scadenti nel 2025, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale scadente il 12 settembre 2028, è remunerato ad un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato di 500 basis point ed è garantito da immobili (si rimanda al regolamento del prestito pubblicato sul sito www.ipi-spa.com).

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 31.08.2032) residui 38,7 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 2,2 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 18,8 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 0,7 milioni di euro) del Banco BPM (scadenza 31.12.2033) 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 dicembre 2024 il suo valore di mercato è negativo per 42 migliaia di euro, al 31 dicembre 2023 lo stesso era classificato tra i crediti finanziari non correnti;
- 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 31.12.2024 il suo valore di mercato, compreso tra i crediti finanziari non correnti è positivo per 818 migliaia di euro;

I finanziamenti Intesa Sanpaolo 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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	-	-	-	3.968	3.968
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	3.000	-	(1.400)	1.400	3.000
Banco BPM (scad. 31/08/2032)	2.150	-	(2.150)	2.243	2.243
Banco BPM - utilizzo fido	2.008	367	(958)	-	1.417
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.864	-	(1.864)	1.902	1.902
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	1.706	-	(1.706)	1.750	1.750
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.714	-	(1.714)	1.727	1.727
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	1.028	-	(1.028)	540	540
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	875	-	(875)	888	888
Banca CF + (scad.30/06/2028)	830	-	(830)	846	846
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2033)	756	-	(756)	790	790
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	593	-	(593)	606	606
BPM - anticipo fatture	-	600	-	-	600
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	558	-	(558)	564	564
Monte dei Paschi	500	500	(500)	-	500
Interessi passivi da liquidare	499	-	(499)	421	421
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	401	-	(401)	412	412
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/01/2030)	393	-	(393)	411	411
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	388	-	(388)	396	396
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	380	-	(380)	413	413
Unicredit (scad. 30/06/2025)	650	-	(650)	338	338
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	347	-	(347)	354	354
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	-	-	-	299	299
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	206	-	(206)	215	215
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	191	-	(191)	197	197
Banca Valsabbina (28/01/2027)	184	-	(184)	189	189
MPS - utilizzo fido	81	165	(81)	-	165
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	140	-	(140)	143	143
Banco Bpm c/13101	-	131	-	-	131
Banca Valsabbina c/2027	-	127	-	-	127
Banca Valsabbina c/2026	-	116	-	-	116
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	116	-	(116)	119	119
Banco Popolare c/903	-	84	-	-	84
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	127	-	(127)	77	77
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	58	-	(58)	61	61
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	59	-	(59)	63	63
Totale debiti finanziari correnti	21.802	2.090	(19.152)	21.332	26.072

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

Nel 2025 saranno da rimborsare 23,9 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari.

Nell'esercizio 2024 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)	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	4.540	397	-	(511)	4.426
Finanziamento immobile (leasing) Padova	4.047		(283)	(68)	3.696
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	8.587	397	(283)	(579)	8.122

16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Decrementi	Riclass.	31.12.2024
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	728	(728)	511	511
Finanziamento immobile (leasing) Padova	399	(399)	68	68
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	1.127	(1.127)	579	579

Per quanto riguarda la suddivisione del debito secondo le scadenze future si rimanda alla nota 9.

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)	31.12.2024	31.12.2023
A. Cassa	43	72
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	11.024	17.313
- di cui v parti correlate		
C. Titoli detenuti per la negoziazione	587	1.198
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	11.654	18.583
E. Crediti finanziari correnti	-	-
F. Debiti bancari correnti	(3.563)	(3.087)
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(18.536)	(18.715)
H. Altri debiti finanziari correnti	(4.547)	(1.127)
- di cui prestiti obbligazionari	(3.968)	
- di cui Leasing finanziari	(579)	(1.127)
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(26.646)	(22.929)
J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(14.992)	(4.346)
K. Debiti bancari non correnti	(112.427)	(118.889)
L. Crediti finanziari non correnti	818	1.338
- di cui su Derivati	818	1.338
M. Altri debiti non correnti	(8.122)	(8.587)
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(119.731)	(126.138)
O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)	(134.723)	(130.484)
P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti	(3.384)	(3.384)
Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti	(32.149)	(34.612)
R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)	(170.256)	(168.480)

La PFN effettiva presenta una variazione come risultato dell'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti e dei rimborsi effettuati. La PFN contabile presenta un leggero miglioramento rispetto a quella effettiva come conseguenza della riduzione dei canoni di locazione non correnti.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2024 del 6,5%.

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

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.2024
TFR	3.336	277	117	(197)	(13)	3.520
Fondo premi fedeltà e anzianità	89	5	3	11	-	108
Totale TFR ed altri fondi relativi al persona	3.425	282	120	(186)	(13)	3.628

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

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

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

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

Ipotesi demografiche	Dirigenti	Non Dirigenti
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2023 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2023 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	14,37%	5,46%
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)	1,90% annuo	2,00% annuo
Tasso di attualizzazione (3) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2022)	3,00%	3,31%
Incremento retributivo complessivo	2,50% annuo	2,50% annuo

- 1) Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 inferiore alle 50 unità, tale probabilità è stata posta pari al 70% (massimo consentito per legge). Per le Società con un numero di dipendenti medio nel 2006 uguale o superiore alle 50 unità, la percentuale del TFR maturato richiesto in anticipazione è stata posta pari al 100,00%. In virtù della normativa civilistica, introdotta con la Legge Finanziaria 2007, non ci saranno più accantonamenti, in azienda, rispetto al Fondo TFR al 30.06.2007 e, quindi, la percentuale di TFR richiesto in anticipo rispetto al Fondo accantonato in azienda, e non al Fondo totale disponibile per il dipendente, risulta essere crescente fino a diventare totale ad una certa epoca. Si è osservato che questo effetto viene raggiunto entro qualche anno e, di conseguenza, si è ritenuto che una percentuale pari al 100,00% dell'accantonato al 31.12.2024 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 29.12.2024, 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 31.12.2024, 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 d allo IAS 19, 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	277	5	282
Oneri finanziari	117	3	120
Utili / perdite attuariali	(197)	11	(186)
Totale TFR ed altri fondi relativi al persona	197	19	216

18. FONDO IMPOSTE DIFFERITE, ATTIVITA' PER IMPOSTE ANTICIPATE E FONDI RISCHI ED ONERI FUTURI**18.1 Fondi rischi ed oneri**

(in migliaia di euro)	31.12.2023	Incrementi	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.12.2024	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.429	-	-	(13.406)	-	23	23	-
Altri	25	-	-	-	-	25	25	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	13.454	-	-	(13.406)	-	48	48	-

Nel corso dell'esercizio è stato proventizzato, a seguito di sentenza favorevole, il fondo rischi per accertamenti fiscali come meglio commentato in Relazione sulla gestione.

18.2 Attività per imposte anticipate

Il saldo netto al 31 dicembre 2024 è costituito da 7,1 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e su differenze temporanee imponibili cui si sommano imposte differite attive sulle scritture di consolidamento per 3,3 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale per 8,0 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2023 il saldo si è decrementato di 0,1 milioni di euro in conseguenza della variazione dei saldi relativi alle voci dell'utile complessivo.

19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

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

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Depositi cauzionali	590	649	(59)
Totale debiti vari e altre passività non correnti	590	649	(59)

20. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	18.683	18.473	210
Totale debiti commerciali	18.683	18.473	210

I saldi sono in linea con quelli dell'esercizio precedente.

21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.2024	31.12.2023	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	467	435	32
Irap	265	259	6
Debito per IVA	2	218	(216)
Altre imposte	1.263	186	1.077
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte corre	1.997	1.098	899
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.517	1.496	21
Debiti vari verso dipendenti	175	123	52
Debiti vari verso azionisti	37	37	-
Caparre acquisto immobili	183	152	31
Debiti verso SACE	261	261	-
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debito verso BF International	2.108	-	2.108
Debiti vari terzi	689	416	273
Totale debiti diversi	4.604	2.140	2.464
Ratei e risconti passivi	577	631	(54)
Totale debiti vari e altre passività correnti	8.695	5.365	3.330

Le caparre si riferiscono ad alcuni preliminare stipulati in attesa dell'atto di vendita.

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 2024 ed al 31 dicembre 2023. 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 2024	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	296			818	296		296	818	
Crediti finanziari									
Crediti commerciali		23.323			23.323				
Altri crediti (*)		2.920			2.920				
Disponibilità liquide		11.067			11.067				
Totale attività finanziarie	296	37.310	0	818	37.606	0	296	818	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			184.796	42	28.113	156.725		42	
Debiti commerciali			22.642		22.642				
Passività per aggregazioni aziendali									
Altri debiti (*)			2.284		2.284				
Totale passività finanziarie	0	0	209.722	42	53.039	156.725		42	0
31 dicembre 2023	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	839			1.338	839		839	1.338	
Crediti finanziari									
Crediti commerciali		25.292			25.292				
Altri crediti (*)		2.817			2.817				
Disponibilità liquide		17.385			17.385				
Totale attività finanziarie	839	45.494	0	1.338	46.333	0	839	1.338	0
PASSIVITA'									
Debiti finanziari			188.401		26.313	162.088			
Debiti commerciali			18.473		18.473				
Passività per aggregazioni aziendali									
Altri debiti (*)			1.980		1.980				
Totale passività finanziarie	0	0	208.854	0	46.766	162.088		0	0

23. RICAVI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Vendite immobili	579	1.378	(799)
Canoni di locazione	7.558	7.623	(65)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	12.965	13.519	(554)
Intermediazione immobiliare	6.153	5.371	782
Prestazioni alberghiere	15.818	15.676	142
Recupero spese	2.406	1.608	798
Totale ricavi	45.479	45.175	304

ALTRI PROVENTI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Proventi diversi	2.391	1.997	394
Contributi e altri proventi Covid	48	136	(88)
Totale altri proventi	2.439	2.133	306

24. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	11.650	12.139	(489)
Spese consorzio	1.836	2.258	(422)
Utenze e altre spese	1.587	1.826	(239)
Spese societarie e di gestione	1.285	1.568	(283)
Prestazioni servizi Hotels	1.609	1.701	(92)
Materie di consumo	1.518	1.369	149
Manutenzioni	1.176	1.497	(321)
Lavori per ristrutturazione immobili	1.850	2.668	(818)
Acquisto immobili	2.164	3.012	(848)
Spese condominiali	628	739	(111)
Pubblicità e promozione	741	663	78
Commissioni bancarie	438	617	(179)
Assicurazioni	348	320	28
Noleggi	567	300	267
Prestazioni sistemiche	255	202	53
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	232	213	19
Totale acquisti e servizi esterni	27.884	31.092	(3.208)

Il saldo della voce si è ridotto di 3,2 milioni di euro rispetto all'esercizio 2023 per effetto principalmente della riduzione dei costi per acquisto e ristrutturazione immobili, per consulenze e per le spese del consorzio Lingotto.

25. COSTI DEL PERSONALE

Il lieve incremento rispetto all'esercizio 2023 è riconducibile ai normali adeguamenti salariali previsti dai contratti.

(in migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Stipendi	10.295	10.024	271
Oneri sociali	3.235	3.183	52
Quota TFR e altri fondi del personale	948	827	121
Altri costi del personale	120	(5)	125
Totale costi del personale	14.598	14.029	569

La voce accoglie circa 400 migliaia di euro relativi a compensi ad amministratori con cariche operative.

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 233,6 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2024	2023	Variazione
Dirigenti	13,3	14,5	(1,20)
Impiegati/Quadri	161,9	159,8	2,10
Operai	68,2	72,9	(4,70)
Totale	243,4	247,2	(3,80)

26. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
IMU	1.392	1.445	(53)
Imposte di registro	160	162	(2)
Altre imposte indirette	488	682	(194)
Oneri e sanzioni	109	116	(7)
Oneri diversi di gestione	361	393	(32)
Totale altri costi operativi	2.510	2.798	(288)

27. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Accantonamento fondo svalutazione crediti	2.084	368	1.716
Totale accantonamento fondi	2.084	368	1.716

28. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione crediti	33	645	(612)
Proventizzazione fondi	13.406	589	12.817
Totale rilascio fondi	13.439	1.234	12.205

29. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente all'acquisto di un immobile a Londra e ai lavori eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita degli appartamenti.

30. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	157	171	(14)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	3.884	2.855	1.029
Totale ammortamenti	4.041	3.026	1.015

31. RIPRISTINI E SVALUTAZIONE

Tale voce si riferisce all'allineamento di alcuni immobili al loro valore di mercato ed in particolare alle svalutazioni effettuate sugli immobili di Napoli, Padova, Marghera e Torino. Per maggiori

informazioni si rinvia alla precedente tabella di dettaglio riportata nella sezione relativa agli investimenti immobiliari.

32. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

32.1 Proventi finanziari

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Interessi banche	103	22	81
Dividendi incassati	-	3	(3)
Variazione netta del fair value delle copertura di flussi	990	796	194
Totale proventi finanziari	1.093	821	272

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

33.2 Oneri finanziari

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Interessi banche	8.608	9.151	(543)
Interessi leasing finanziari	1.878	1.384	494
Interessi Prestito Obbligazionario	1.842	598	1.244
Minusvalenza da alienazione titoli	76	132	(56)
Totale oneri finanziari	12.404	11.265	1.139

33. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2024 e 2023 sono:

(migliaia di euro)	2024	2023	Differenza
Imposte correnti	410	221	189
Imposte esercizi precedenti	1.155	2	1.153
Imposte su reddito differite passive	-	209	(209)
Totale imposte sul reddito del periodo	1.565	432	1.133

La variazione è imputabile principalmente all'effetto delle imposte degli esercizi precedenti.

La voce imposte esercizi precedenti fa riferimento all'estinzione dei crediti tributari, debiti tributari, legati a cartelle di pagamento ricevute dall' Agenzia delle Entrate negli esercizi 2010 e 2011 connesse ad accertamenti IRES per gli anni 2005 e 2006, in conseguenza dell'esito positivo della sentenza di secondo grado.

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; nell'esercizio non vi sono state variazioni in relazione alla fiscalità differita iscritta in contropartita al conto economico.

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 e dagli effetti OCI relativi al TFR e agli immobili strumentali.

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.

35. IMPEGNI E RISCHI

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che non fossero stati venduti. IPI ha un impegno di acquistare unità immobiliare sparse per 1,2 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

	31.12.2024	31.12.2023
Garanzie personali	102.411	102.411
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	100.544	100.544
ISI per finanziamento Banco BPM	82.500	
Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo	11.144	
IPI Agency per finanziamento Intesa Sanpaolo	1.400	
Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio	2.000	
Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano	1.200	
Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano	2.000	
AgireEngineering per Monte Paschi	300	
Garanzie reali	182.723	156.723
Ipotecche	182.723	156.723
- ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)	60.000	
- Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA	127.000	
- Lingotto 2000 per fin. Prestito Obbligazionario II° grado	20.000	
- Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA	21.000	
- Progetto 1002 per fin. Tenax	6.000	
- IPI per C.R.Savigliano	2.260	
- Progetto 101per fin. CR Savigliano	1.018	
- Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano Finint	12.750	
- IPI Banca Intesa	18.000	
- Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo	15.750	
- Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio	5.776	
- IPI – Equitalia	33.937	
Impegni	1.250	2.500
- IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili	1.250	2.500

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 2024 e all'esercizio 2023 e i dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2023.

(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./CAI RE S.r.l.	2024	88	0	12	0	0	0
	2023	151	0	38	0	0	0
IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.	2024	0	(81)	0	(63)	2	0
	2023	0	0	0	0	1	0
IPI S.p.A. /Leopoldine S.p.A	2024	5	0	25	0	0	0
	2023	17	0	21	0	0	0
IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.	2024	0	0	0	0	0	(3.300)
	2023	0	(69)	0	0	0	0
IPI S.p.A./Studio Segre S.r.l.	2024	0	(83)	0	(93)	0	0
	2023	0	(79)	0	(74)	0	0
IPI Agency S.r.l. /Studio Segre S.r.l.	2024	1	(15)	0	(15)	0	0
	2023	1	(12)	0	(3)	0	0
IPI Agency / Massimo Segre	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
IPI Agency S.r.l./Mi.mo.se S.p.A..	2024	3	0	2	0	0	0
	2023	1	0	2	0	0	0
IPI Agency S.r.l. / CAI RE S.r.l.	2024	132	0	13	0	0	0
	2023	133	0	0	0	0	0
Ipi Condominium S.r.l./Studio Segre S.r.l.	2024	0	(18)	0	(1)	0	0
	2023	0	(5)	0	(1)	0	0
IPI Engineering S.r.l./Studio Segre S.r.l.	2024	0	(9)	0	(8)	0	0
	2023	0	(8)	0	(8)	0	0
IPI Engineering S.r.l./Massimo Segre	2024	0	(2)	5	0	0	0
	2023	0	(6)	13	(7)	0	0
IPI Engineering S.r.l. /Leopoldine S.p.A	2024	8	0	0	0	0	0
	2023	64	0	139	0	0	0
Ipi MS S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(45)	0	(25)	0	0
	2023	0	(48)	0	(21)	0	0
Ipi MS S.p.A. / Massimo Segre	2024	0	(6)	0	0	0	0
	2023	0	(14)	0	(8)	0	0
Ipi MS S.p.A./CIPAGLP	2024	0	(54)	0	0	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
Ipi MS S.p.A. /Leopoldine S.p.A	2024	17	0	0	0	0	0
	2023	2	0	0	0	0	0
Cantier Srl/Studio Segre S.r.l.	2024	0	(4)	0	(4)	0	0
	2023	0	(1)	0	(1)	0	0
Ghiac S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(2)	0	(2)	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
ISI S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(1)	0	0	0	0
	2023	0	(4)	0	(3)	0	0
Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(17)	0	(4)	0	0
	2023	1	(17)	1	(2)	0	0
Lingotto Hotels S.r.l. / Massimo Segre	2024	0	(1)	0	0	0	0
	2023	0	(1)	0	0	0	0
Lingotto Hotels S.r.l. /Directa S.I.M.p.A.	2024	8	0	0	0	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto	2024	0	(928)	0	(275)	0	0
	2023	0	(1.457)	0	0	0	0
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto	2024	0	(1.566)	0	(887)	0	0
	2023	0	(1.752)	0	0	0	0
Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(2)	0	(28)	0	0
	2023	0	(23)	0	(22)	0	0
Manzoni 44 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
	2023	0	(1)	0	0	0	0
Progetto 1002 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	0	0	0	0	0
	2023	0	(17)	0	(17)	0	0
Progetto 101 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
	2023	0	(4)	0	(3)	0	0
Progetto21 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(1)	0	(1)	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
Speranza S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	0	0	(1)	0	0
	2009	0	0	0	0	0	0
Torino 1 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.	2024	0	(2)	0	(2)	0	0
	2023	0	0	0	0	0	0
TOTALE CORRELATE	2024	262	(2.840)	57	(1.412)	2	(3.300)
	2023	370	(3.518)	214	(170)	1	0

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 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 2024 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, tesoreria centralizzata 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 292 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 250 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 di 13 mila euro a fronte di servizi per 132 mila euro.

36. GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;

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

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

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

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

Si rinvia alla nota 21 per il dettaglio sulla classificazione contabile e fair value di attività e passività finanziarie.

RISCHIO DI MERCATO

Il mercato globale in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione nello scenario politico caratterizzato dalla guerra in Ucraina e dai conflitti in medio-oriente nonché dalle conseguenze sul commercio internazionale derivanti dalla possibile introduzione di nuovi dazi commerciali. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Eventi successivi alla data di chiusura del bilancio".

Rischio di tasso di interesse

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

Il Gruppo ha un indebitamento finanziario di circa 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).

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 31.12.2024 di circa 100 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 40% 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 60% (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 2024 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 18,8 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 38,7 milioni di euro.

Con l'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 e di debito 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. Tale rischio è comunque limitato per il Gruppo considerati gli ammontari investiti rispetto al totale delle attività del Gruppo. Gli investimenti data la loro numerosità 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. Relativamente all'unica esposizione significativa relativa ad una specifica operatività effettuata in passato da IPI MS, come più ampiamente riportato nelle note al bilancio, il Gruppo si sta adoperando al fine di giungere ad una soluzione transattiva con la controparte in tempi brevi. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

RISCHIO DI LIQUIDITA'

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

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

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

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

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

Si ritiene che l'esposizione netta sarà coperta dalla normale gestione operativa.

37. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Nel corso dell'esercizio è stato definito il contenzioso di natura fiscale verso l'Agenzia delle Entrate come meglio commentato in Relazione sulla Gestione..

38. TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Nel 2024 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

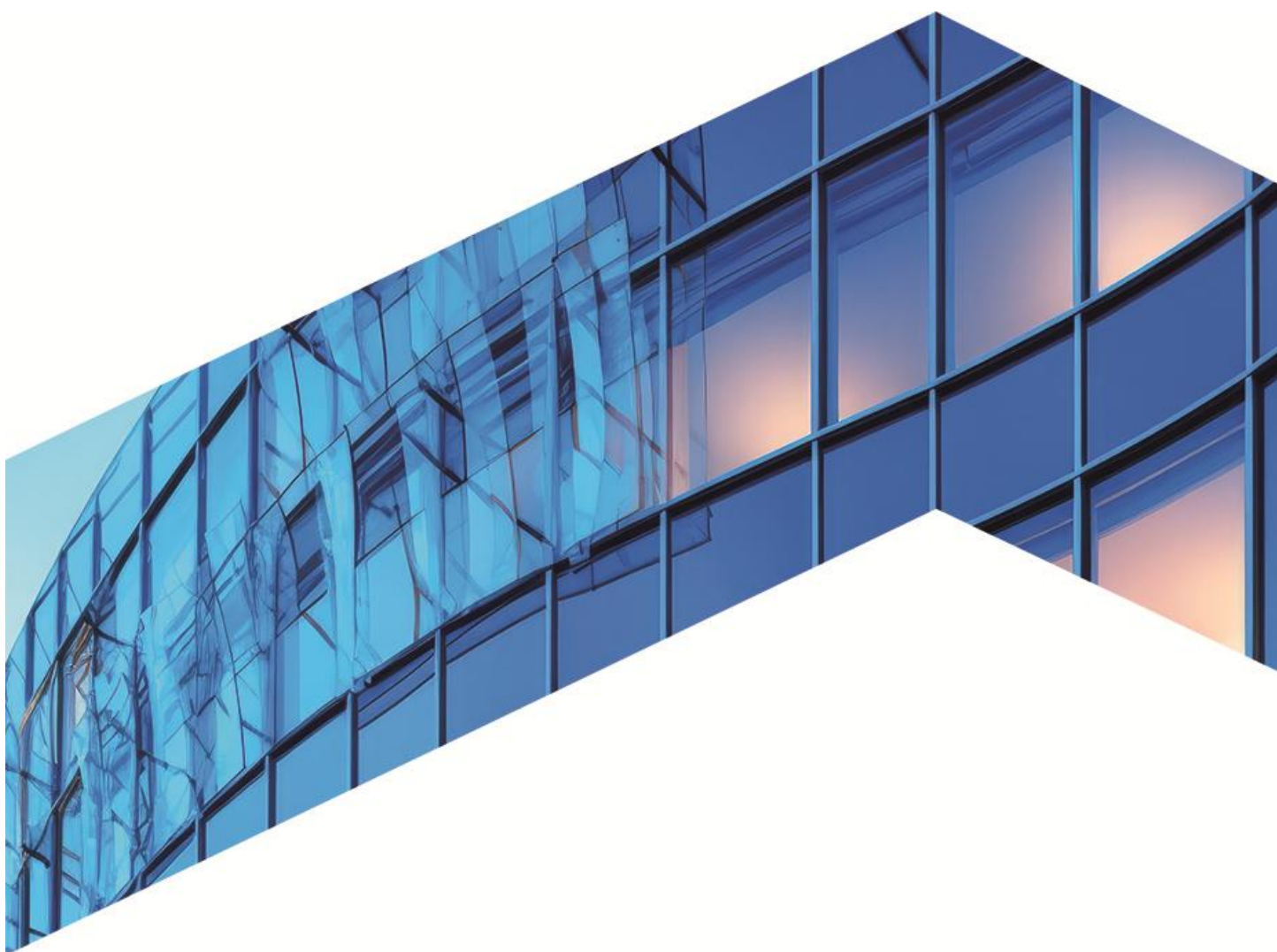
Nel 2025 non ci sono stati eventi da segnalare successivi alla data di chiusura del bilancio che non sono già stati citati nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa.

3 marzo 2025

il Consiglio di Amministrazione



ALLEGATI



Contenzioso tributario

I principali contenziosi aperti con l'Agenzia delle Entrate riguardano 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).

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.

Con Sentenza n. 466/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

Per effetto della citata sentenza, è stato integralmente liberato il fondo rischi.

- 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.

Con Sentenza n. 462/2024 dell'11 giugno 2024, depositata in data 25 settembre 2024, la Corte di Giustizia di II Grado ha rigettato l'appello avverso la sentenza di I Grado a suo tempo presentato da controparte, escludendo ogni profilo di elusività nel comportamento adottato dalle società.

- c) Nel corso del mese di gennaio 2024 è stata notificata una cartella di pagamento avente per oggetto IRES anno d'imposta 2019, scaturita dalla liquidazione della dichiarazione dei redditi. L'Agenzia delle Entrate ha recuperato l'importo delle perdite fiscali illimitatamente riportabili che la Società aveva utilizzato a scomputo dei redditi conseguiti che, a suo dire, non sarebbero state utilizzabili in pendenza del contenzioso avente per oggetto l'annualità 2006, benchè nei precedenti quattro gradi di giudizio riguardanti la lite instaurata sull'avviso di accertamento 2006, mai i Giudici tributari avessero accolto la tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui le operazioni intervenute nel corso del 2006 avevano carattere elusivo. L'imposta recuperata con la cartella di pagamento è pari a euro 325.000, oltre a sanzioni ed interessi.

La Società ha impugnato la cartella di pagamento. Con Sentenza n. 1568/2024 del 23 ottobre 2024, depositata in data 27 dicembre 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto il ricorso presentato dalla Società. Sono pendenti i termini per la proposizione dell'appello da parte dell'Agenzia delle Entrate.

- 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.

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.

Per entrambe le liti le udienze di trattazione sono state fissate per il giorno 14 maggio 2024.

Con sentenza n. 16248/2024 pronunciata il 14/05/2024 e pubblicata l'11 giugno 2024, la Corte di Cassazione ha respinto il ricorso proposto in relazione al giudizio relativo a Manzoni 44 S.r.l., ritenendo che le operazioni effettuate dalla Società e relative alla rivendita alla consociata Ghiac S.r.l. di alcuni fabbricati riscattati da altro soggetto non avessero altra finalità se non quella di aggirare la *ratio* delle previsioni dell'art. 1, comma 1, sesto periodo, della tariffa – parte prima annessa al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131; previsioni che, in assenza dell'operazione ritenuta "abusiva", avrebbero comportato la decadenza di Manzoni 44 S.r.l. dalle agevolazioni fruite ai fini dell'imposta di registro in sede di acquisto dei medesimi fabbricati.

Anche per ciò che riguarda la lite Ghiac S.r.l., con sentenza n. 17126/2024 pronunciata il 14 maggio 2024, pubblicata il 21 giugno 2024, la Corte Suprema di Cassazione ha respinto il ricorso proposto; secondo la Corte, il giudicato di segno negativo ottenuto da Manzoni 44 S.r.l. e relativo al definitivo disconoscimento dell'operazione intercorsa con la consociata non poteva assumere alcun riflesso nel parallelo contenzioso incardinato da Ghiac avverso l'avviso di liquidazione notificato nei suoi confronti.

- e) 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 n. 295/7/2020 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. La trattazione di tale controversia è avvenuta in data 13 febbraio 2024; con Sentenza n. 16946/2024, depositata il 19 giugno 2024, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso proposto nell'interesse della Società, cassando con rinvio la sentenza n. 295/7/2020 della CTR Piemonte.

In accoglimento delle censure prospettate, la Suprema Corte ha in particolare ritenuto che il Giudice d'appello fosse incorso in un'errata applicazione del regime di alternatività IVA/imposte ipo-catastali, qualificando impropriamente come strumentale il fabbricato oggetto di compravendita e accatastato nella categoria F4.

Sotto questo profilo, la Corte ha in particolare ritenuto necessario un rinvio alla CT di Il grado Piemonte, al fine di accertare "la natura strumentale dei beni ... al momento della compravendita", quale "unico dato al quale far riferimento per la corretta applicazione" del regime rilevante rispetto al caso concreto.

Il giudizio in oggetto è stato riassunto con ricorso presentato in data 16 gennaio 2025.

- f) 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 Il 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).

La Società ha presentato ricorso per Cassazione con atto notificato in data 21 aprile

2023 all'Ufficio e depositato in data 9 maggio 2023 presso la Suprema Corte.

- g) In data 28 aprile 2023 è stato notificato a Torino Uno S.r.l. un avviso di rettifica relativo all'IMU calcolata e versata nel 2017 su un'area edificabile di proprietà sita a Pavia.

In considerazione degli ingenti oneri di bonifica necessari per l'avvio di ogni attività di sviluppo e dell'inerzia dei proprietari delle aree adiacenti obbligati alla realizzazione del progetto di bonifica, che rendono attualmente l'area – di fatto - priva di valore, la Società ha ritenuto non congrua la stima di valore dell'area operata dal Comune, anche alla luce dei prezzi via via formatisi in occasione delle aste di vendita di terreno limitrofo.

A seguito della presentazione del ricorso, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Pavia ha respinto le doglianze della Società, compensando le spese di lite.

In data 12 dicembre 2023 è stato poi notificato analogo atto di accertamento relativo all'anno 2018, contro il quale la Società ha presentato ricorso presso la Corte di Giustizia di I Grado nel mese di febbraio 2024.

Anche in questo caso, a seguito della presentazione del ricorso, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Pavia ha respinto le doglianze della Società, compensando le spese di lite.

La Società ha presentato appello presso la Corte di Giustizia di II Grado della Lombardia in data 31 gennaio 2025.

- h) Era stata infine instaurata una lite con il Comune di Torino in relazione al diniego dell'agevolazione IMU richiesta in conseguenza dell'inagibilità dell'immobile di proprietà di Progetto 1002 S.r.l. (Palazzo ex RAI). Il Comune aveva infatti respinto la richiesta della Società di vedere abbattuta del 50% la base imponibile per il conteggio ed il pagamento dell'IMU, sulla base di un'interpretazione formalistica della norma regolamentare. A seguito della presentazione del ricorso, la Corte di Giustizia Tributaria di I Grado di Torino ha accolto le ragioni della Società con sentenza del 9 novembre 2023, condannando il Comune di Torino alla rifusione delle spese di lite. Le parti hanno quindi firmato nel corso del mese di luglio 2024 un accordo transattivo che

prevede l'accoglimento delle richieste avanzate dalla Società di riduzione della base imponibile e la rinuncia da parte della stessa Società a vedersi rimborsare le spese di giudizio.

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 2024, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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.

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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 Santa Sofia, 28 - 20122 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.688.930,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | 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'informativa 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), 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 2024, 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:

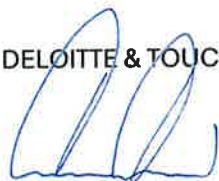
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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, 20 marzo 2025

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 2024, 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 le informazioni rilevanti sui 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 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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

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 ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e 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

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis), ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), 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, 20 marzo 2025

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE.

Ai Soci della Società IP.I. S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della IPI S.p.A. al 31.12.2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato positivo d'esercizio di euro 2.100.684.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle *"Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate"* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti DELOITTE & TOUCHE S.p.A. ci ha consegnato, previo intervenuto confronto telefonico al riguardo, la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli articoli 2403 e seguenti del Codice civile.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché

sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato nel corso dell'anno i sindaci delle società controllate e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex articolo 2408 del Codice civile o ex articolo del 2409 Codice civile.

Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 del Codice civile.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-*octies* del Decreto Legislativo del 12 gennaio 2019, numero 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-*octies* del Decreto Legislativo del 12 gennaio 2019, numero 14.

Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui articolo 25-*novies* del Decreto Legislativo del 12 gennaio 2019, numero 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo verificato che gli amministratori hanno dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d'esercizio.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della IPI

S.p.A. al 31.12.2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'articolo 2423, comma 5 del Codice civile.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Torno, 20 marzo 2025

Il Collegio sindacale

Luca Asvisio

Alessandro Galizia

Emanuela Congedo