



# Relazione e Bilancio

Esercizio 2023



**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
<b>RELAZIONE SULLA GESTIONE</b>	<b>4</b>
• Principali dati economico - finanziari	5
• Scenario di mercato	11
• Aree di attività	18
• Risorse umane	22
• Contenzioso	23
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO	27
ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLA IPI S.P.A.	31
ANDAMENTO SOCIETÀ CONTROLLATE	35
RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE	44
GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO: OBIETTIVI E CRITERI	46
MODELLO ORGANIZZATIVO E CODICE ETICO	46
FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE SVILUPPO DELLA GESTIONE	47
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	48
<b>BILANCIO DI ESERCIZIO IPI S.P.A.</b>	<b>49</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	51
• Conto Economico Complessivo	53
• Variazione Patrimonio Netto	54
• Rendiconto Finanziario	55
• Principi contabili e note esplicative	56
<b>BILANCIO CONSOLIDATO</b>	<b>120</b>
• Situazione Patrimoniale Finanziaria	122
• Conto Economico Complessivo	124
• Variazione Patrimonio Netto	125
• Rendiconto Finanziario	126
• Principi contabili e note esplicative	127
ALLEGATI	
CONTENZIOSO FISCALE	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO	
RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO	
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	

## **Organi di Amministrazione e Controllo**

### **Consiglio di Amministrazione**

Presidente	Massimo Segre
Amministratore Delegato	Vittorio Moscatelli
Amministratori	Carlo Pavesio Claudio Recchi Noemi Mondo

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

### **Collegio Sindacale**

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

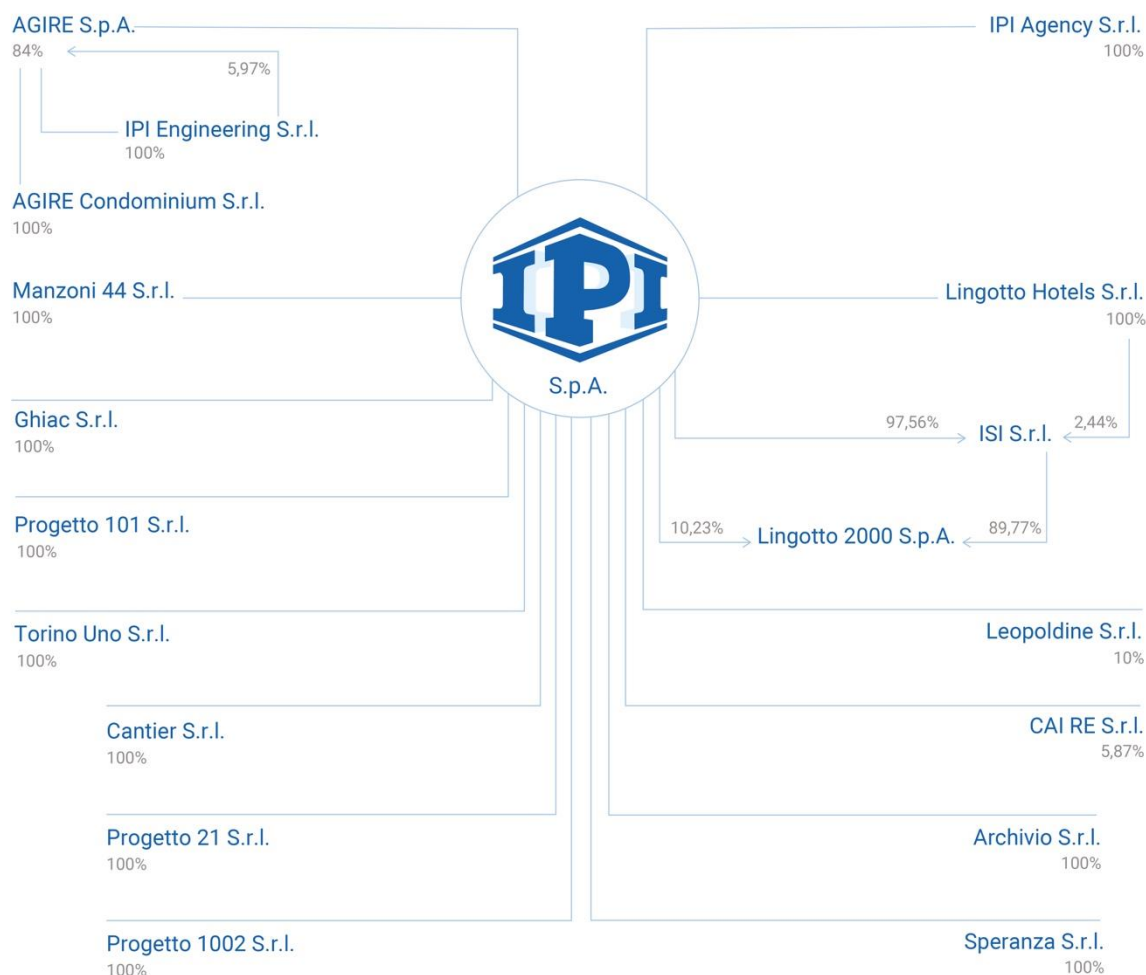
In carica sino all'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2023.

### **Società di Revisione**

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Incaricata dall'Assemblea degli Azionisti in data 14/04/2021 con durata in carica sino all'Assemblea degli Azionisti di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024.

## Struttura Societaria del Gruppo IPI al 31/12/2023



## 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 2023**

---

## Principali Dati Economico-Finanziari

### Grandezze di performance

Nella Relazione sulla Gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023, 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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	(euro milioni)	(euro milioni)
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	47,3	59,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,5	7,8
Risultato operativo (EBIT)	3,7	3,3
Risultato prima delle imposte	(6,7)	(4,7)
Risultato netto di periodo	(7,1)	(5,5)
Risultato complessivo	(10,0)	11,5
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Immobili	234,7	256,8
Posizione finanziaria netta contabile	(168,5)	(156,7)
Posizione finanziaria netta effettiva	(130,5)	(137,6)
Indebitamento finanziario contabile	188,4	184,3
Indebitamento finanziario effettivo	150,4	165,2
Patrimonio netto	107,0	117,3
Capitale investito netto	275,5	274,0
	<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>Dipendenti 31/12</b>	233	246
<b>Principali Indicatori</b>		
ROE – Redditività del capitale proprio	(7)%	(5)%
ROI – Redditività operativa	0,1%	0,1%
ROS – Redditività dei ricavi	8%	5%
Posizione finanziaria netta contabile / Patrimonio netto	1,57	1,34
Posizione finanziaria netta effettiva / Patrimonio netto	1,22	1,17
Patrimonio netto per azione	1,30	1,43

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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	(euro milioni)	(euro milioni)
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	3,4	2,9
Margine operativo lordo (EBITDA)	(1,8)	(1,9)
Risultato operativo (EBIT)	(4,5)	(6,1)
Risultato netto di periodo	(4,1)	(8,4)
Risultato complessivo di periodo	(6,1)	2,2
<b>Dati Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Posizione finanziaria netta	(79,1)	(65,4)
Patrimonio netto	54,8	60,9

## Relazione sulla Gestione

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato IPI dell'esercizio 2023 si chiude con una perdita di 7,1 milioni di euro, rispetto a una perdita di 5,5 milioni dell'esercizio 2022.

Il risultato dell'esercizio 2023 è peggiorato rispetto al 2022 per l'aumento dei tassi di interesse e il negativo andamento delle società dei servizi immobiliari del Gruppo AGIRE.

Il margine operativo lordo o EBITDA dell'esercizio 2023 è positivo per euro 6,5 milioni rispetto ai 7,8 milioni del 2022, a conferma della capacità del Gruppo di generare cassa per far fronte all'indebitamento finanziario.

Il margine operativo o EBIT dell'esercizio 2023 è di 3,7 milioni rispetto ai 3,3 milioni del 2022.

Il margine operativo deriva dalle locazioni, dall'intermediazione immobiliare, oltre che dalla gestione alberghiera.

I ricavi e proventi sono diminuiti di 12,5 milioni tutti nei servizi tecnici immobiliari, mentre i costi sono diminuiti di 3 milioni attorno al 6%.

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, nessuno nel corso dell'esercizio.

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 2023 sono:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	(euro milioni)	(euro milioni)
<b>Dati Economici</b>		
Ricavi e Proventi	47,3	59,8
Margine operativo lordo (EBITDA)	6,5	7,8
Risultato operativo (EBIT)	3,7	3,3
Risultato prima delle imposte	(6,7)	(4,7)
Risultato netto di periodo	(7,1)	(5,5)
Risultato complessivo	(10,0)	11,5

Il risultato complessivo: perdita di 10,0 milioni di euro nel 2023 (utile di 11,5 milioni di euro nel 2022) 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 3 milioni di euro.

<b>Dati Patrimoniali</b>	31/12/2023	31/12/2022
Immobili	234,7	256,8
Posizione finanziaria netta contabile	(168,5)	(156,7)
Posizione finanziaria netta effettiva	(130,5)	(137,6)
Indebitamento finanziario contabile	188,4	184,3
Indebitamento finanziario effettivo	150,4	165,2
Patrimonio netto	107,0	117,3
Capitale investito netto	275,5	274,0

A fine 2023 il Gruppo IPI ha oltre 17 milioni di euro di disponibilità liquide, provvista che, oltre alle linee di credito non utilizzate, permette di affrontare gli impegni del 2024 con i mezzi finanziari necessari.

Nel 2023, IPI ha proseguito nello sviluppo le attività in essere sia negli investimenti immobiliari che nei servizi tecnici e nell'intermediazione immobiliare. Nello specifico:

- avviata l'attività di strip-out e la bonifica 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 l'estate del 2025 con un costo investimento, che tende a crescere, pur rimanendo all'interno delle iniziali previsioni, essendo stato impossibile pre-determinarlo. 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;
- proseguito la valorizzazione delle attività nelle società: Consorzi Agrari d'Italia Real estate s.r.l. e Leopoldine s.r.l. partecipate da IPI come partner industriale per la vendita e valorizzazione degli immobili di queste due società;
- acquistate unità immobiliari con un investimento di 5,5 milioni di euro, ad uso residenziale, uffici e logistica in alcune città per operazioni di trading e messa a reddito
- venduto:
  - l'immobile hotel al Lingotto, contestualmente preso in locazione per un periodo di 15+12 anni;

- unità immobiliare che era rimasta dopo la ristrutturazione dell'immobile in Firenze e nel palazzo Lagrange a Torino;
  - un immobile nel complesso in via Pianezza a Torino;
- ottenuto nuovi finanziamenti per 20 milioni di euro destinati a sostenere le diverse attività del Gruppo.

Il valore della produzione è dato da:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	(euro/000)	(euro/000)
Vendite immobili	1.378	3.162
Canoni locazione	7.623	7.635
Servizi immobiliari	13.519	25.705
Intermediazione immobiliare	5.371	6.568
Gestioni alberghiere	15.676	13.049
Altri ricavi e proventi	3.741	3.704
<b>Valore della Produzione</b>	<b>47.308</b>	<b>59.823</b>

Il valore della produzione dell'intermediazione, nel dato consolidato soprariportato, non tiene conto dell'attività svolta da IPI Agency per la vendita degli immobili del Gruppo. Per le variazioni si rimanda ai commenti relativi alle singole società controllate in seguito descritte.

Il **patrimonio immobiliare** del Gruppo IPI è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2023 per **234,7 milioni** di euro rispetto ai 256,8 milioni di euro di fine 2022. In continuità con il bilancio 2022, anche nel bilancio dell'esercizio 2023, 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 130,5 milioni di euro, è in miglioramento di oltre 7 milioni di euro rispetto al 2022; quella contabile, pari a 168,5 milioni di euro, è aumentata di oltre 11 milioni per l'effetto combinato del miglioramento di quella effettiva rispetto al peggioramento della contabile, in applicazione dell'IFRS 16, per la quantificazione dei canoni di locazione futuri, in particolare dell'immobile-hotel venduto nel 2023 e contestualmente preso in locazione.

L'**indebitamento finanziario** effettivo è pari a **150,4 milioni** di euro a fine 2023 (188,4 milioni di euro applicando il principio contabile IFRS16), rispetto ai 165,2 milioni di euro al 31/12/2022, con un miglioramento di 14,8 milioni di euro. La diminuzione è data dall'effetto combinato dei rimborsi effettuati, dei nuovi finanziamenti assunti e dalla variazione del valore dei derivati a suo tempo contrattualizzati per la copertura del rischio tassi di interesse.

L'indebitamento è per la maggior parte a medio-lungo termine e consente al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo.

Nel 2024 saranno da rimborsare 18,8 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi. Tutti i covenant finanziari sono stati rispettati.

L'indebitamento finanziario è a tasso variabile e, su circa 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 2023 è pari al 64,1%, rispetto al 64,3% di fine 2022.

Il **Patrimonio Netto** è di **107,0 milioni** di euro, rispetto a 117,3 milioni di euro del 2022. Il decremento è dato dalla variazione negativa del fair value sui derivati di copertura e dal risultato d'esercizio.

## Scenario di mercato

Nel corso del 2023 l'economia mondiale è cresciuta a un ritmo moderato ma costante, grazie al vigore dei consumi privati e alla tenuta dei mercati del lavoro. Attualmente, i rischi sulla stabilità economica globale risultano principalmente legati a eventuali ulteriori shock geopolitici, dopo la guerra mossa dalla Russia all'Ucraina e gli attacchi terroristici a Israele e la conseguente entrata dell'esercito israeliano nella striscia di Gaza. L'economia italiana, durante l'anno appena trascorso, ha confermato buone capacità di tenuta. La crescita del PIL si è attestata allo 0,7% principalmente per l'aumento del valore aggiunto sia nei servizi che nell'industria (trainato dalle costruzioni, anche per la corsa al completamento dei lavori per gli eco-ssima bonus). I rischi sulla previsione di crescita per il 2024 paiono più bilanciati e i dati ad oggi disponibili evidenziano che il previsto miglioramento delle condizioni economiche sia solo graduale, e disomogeneo tra i vari settori.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, il 2023 ha registrato una contrazione dei volumi di compravendita e di investimento mentre il perdurare della crescita dei costi di costruzione ha causato ulteriori rincari e rallentamenti delle iniziative di sviluppo immobiliare

Le previsioni per il 2024 evidenziano una fase di sostanziale stabilità ma molto sarà determinato dai tassi di interesse che stanno riducendo la capacità di assunzione dei mutui e alti ritorni attesi da parte degli investitori. La domanda di immobili di nuova generazione rimane elevata ed è

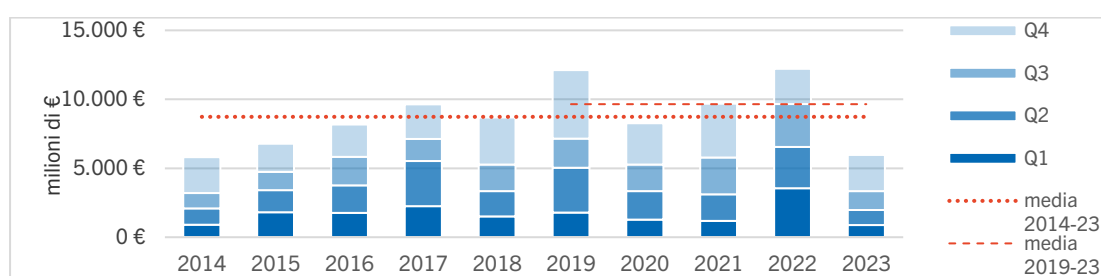
destinata a sostenere gli investimenti nella creazione di nuovo prodotto così come l'attenzione verso immobili con certificazioni di sostenibilità ambientale.

### Gli investimenti nel settore immobiliare nel corso del 2023

Dopo un 2022 estremamente positivo, il 2023 si chiude con un atteso rallentamento dei volumi d'investimento che si sono attestati a euro 6 miliardi.

L'inflazione elevata, unita alla stretta creditizia, oltre all'aumento del costo del finanziamento e dei rendimenti dei titoli di Stato, hanno causato un rallentamento delle operazioni di investimento sul mercato immobiliare italiano.

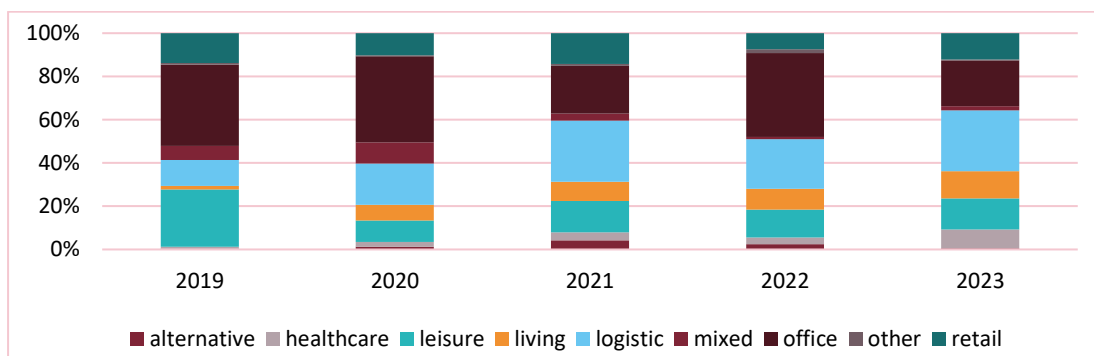
Il risultato risulta in contrazione del 50% circa rispetto al 2022 e del 40% circa rispetto alla media tendenziale quinquennale.



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

Logistica, Uffici, Alberghiero e Residenziale registrano i migliori risultati. Escludendo i portafogli in località miste, complessivamente gli investimenti a Milano hanno rappresentato circa il 34% delle operazioni (pari a oltre Euro 2 miliardi), mentre gli investimenti a Roma il 15% del volume complessivo (pari a Euro 890 milioni), focalizzati principalmente nel comparto Alberghiero grazie a operazioni volte a immettere sul mercato prodotti di elevato standard qualitativo. Se da una parte le operazioni core sono quelle preferite, si osservano anche operazioni value-add: in particolare, molti sono i progetti di conversione di immobili direzionali con cambio di destinazione d'uso, privilegiate in questo sono il residenziale e l'alberghiero.

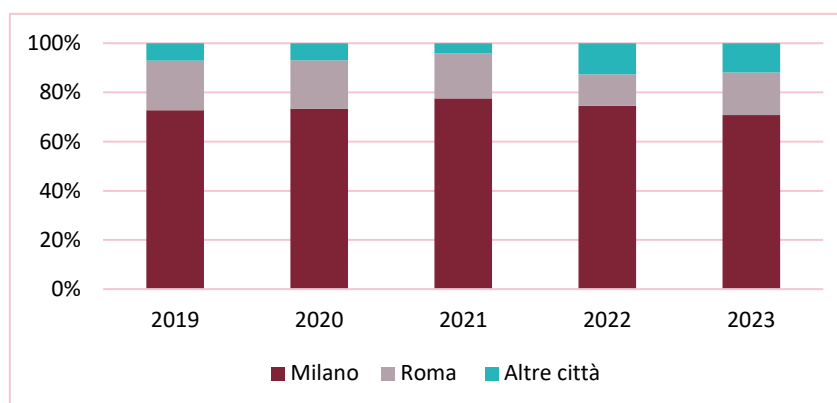
La decompressione dei rendimenti ha interessato quasi tutte le asset class anche nell'ultimo trimestre; per i prossimi sei mesi si prevede una sostanziale stabilizzazione dei valori registrati nel Q4 2023 per il prime e un'ulteriore polarizzazione per gli asset "secondari" alla luce di un miglioramento macroeconomico.



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

Andando ad analizzare i singoli comparti spicca la Logistica che, nelle diverse declinazioni, si conferma il settore più dinamico, raccogliendo circa Euro 1,675 miliardi, pari al 28% degli investimenti complessivi, localizzati principalmente nel Nord Italia. Il segmento si conferma maturo, caratterizzato da una domanda dinamica verso le diverse tipologie di prodotto. Nonostante i volumi siano stati in flessione rispetto al record del 2022, il settore rimane al momento uno dei principali target di investimento, trainato da un significativo riprezzamento, che ha portato i rendimenti netti prime al 5.5%, e da una forte domanda che ha determinato un'ulteriore crescita dei canoni.

Riprende la crescita del comparto Uffici che segna investimenti pari a Euro 1,265 miliardi, di cui oltre Euro 700 milioni nell'ultimo trimestre. A livello di interesse per gli investitori, Milano rimane in testa con una forte presenza di capitale privato, che si è concentrato soprattutto su prodotti core, incentrando su questi l'aumento dei canoni. I fondamentali del settore rimangono forti, grazie al continuo disallineamento tra domanda e offerta, causato dalla mancanza di prodotto prime.



**RIPARTIZIONE DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA IN UFFICI PER LOCATION, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI**

Il mercato della locazione di spazi uso ufficio continua a essere estremamente dinamico. La domanda degli utilizzatori continua ad essere vivace e i volumi delle locazioni sono tornati alla media decennale. La domanda di nuovi spazi è attualmente guidata da una crescente attenzione alla qualità piuttosto che alla quantità.

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

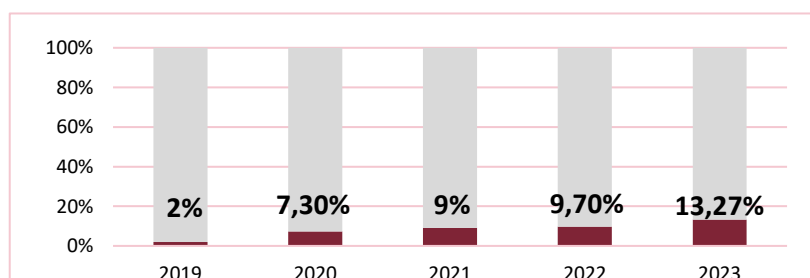
<b>Milano</b> Prime rent <b>700 €/mq/anno</b> Net yield <b>4,50%</b>	<b>Roma</b> Prime rent <b>500 €/mq/anno</b> Net yield <b>4,75%</b>	<b>Torino</b> Prime rent <b>180 €/mq/anno</b> Net yield <b>7,00%</b>	<b>Genova</b> Prime rent <b>150 €/mq/anno</b> Net yield <b>9,00%</b>
<b>Padova</b> Prime rent <b>140 €/mq/anno</b> Net yield <b>8,60%</b>	<b>Bologna</b> Prime rent <b>150 €/mq/anno</b> Net yield <b>7,50%</b>	<b>Napoli</b> Prime rent <b>230 €/mq/anno</b> Net yield <b>6,50%</b>	<b>Bari</b> Prime rent <b>180 €/mq/anno</b> Net yield <b>8,00%</b>

\* Confronto con H1 2023

Parallelamente ad un consolidamento dei modelli di lavoro ibridi, in Italia si conferma un significativo tasso di rientro negli uffici, in particolare a Milano (85%), dato molto più elevato rispetto alla media delle principali città europee e statunitensi. In linea con questa tendenza, si stima una razionalizzazione degli spazi aziendali, con un aumento delle sublocazioni e la ricerca di spazi di qualità in zone ben servite e collegate.

Il comparto Alberghiero, spinto dall'ottima ripresa dei flussi turistici, ha registrato nel corso del 2023 volumi pari a circa Euro 880 milioni, di cui oltre Euro 460 milioni nel trimestre. Nel corso dell'anno 2023 si è registrato per buona parte dell'anno un forte rallentamento come conseguenza dell'accresciuta incertezza dovuta all'aumento dei tassi di interesse, alla lenta crescita economica e agli elevati costi di finanziamento.

Continua l'ottimo momento del Residenziale, con volumi di investimento di Euro 750 milioni nel 2023. L'attenzione per questa asset class è fortemente cresciuta nel corso degli anni. Nel 2023, l'80% dei capitali investiti si sono polarizzati su Milano con iniziative di sviluppo residenziale e di riqualificazione urbana, in prevalenza correlate al Build to Rent, un format capace di rispondere sempre più alle mutate esigenze abitative.

**% DEGLI INVESTIMENTI IN ITALIA PER LIVING SUI VOLUMI TOTALI, FONTE: CENTRO STUDI GRUPPO IPI**

Il comparto Retail ha assorbito volumi pari a circa Euro 730 milioni, Il ritrovato interesse degli investitori per questa asset class ha riguardato principalmente la parte relativa ai Big Box e ai Centri Commerciali localizzati in mercati regionali.



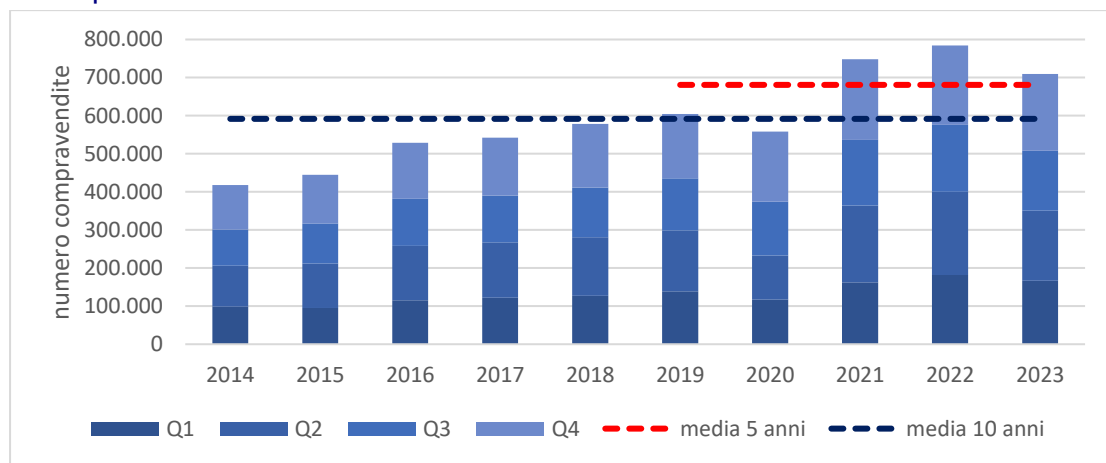
Gli investimenti pari a Euro 530 milioni nel comparto Healthcare evidenziano la grande attenzione, nello specifico da parte di operatori internazionali, per questa asset class. I restanti volumi investiti riguardano Mixed use (Euro 115 milioni), oltre ad alcune operazioni più contenute nel comparto Alternative (principalmente Centraline telefoniche) per un totale di Euro 30 milioni circa. Trasversalmente, a livello di tutti i comparti, si evidenzia, ai fini dell'attrattività degli immobili, l'attenzione crescente verso i fattori ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi del 2030, orizzonte temporale fissato relativamente agli obiettivi di sostenibilità, oltre che alle certificazioni degli asset.

I primi mesi del 2024 saranno ancora prevedibilmente caratterizzati da un atteggiamento attendista.

## Il mercato al dettaglio

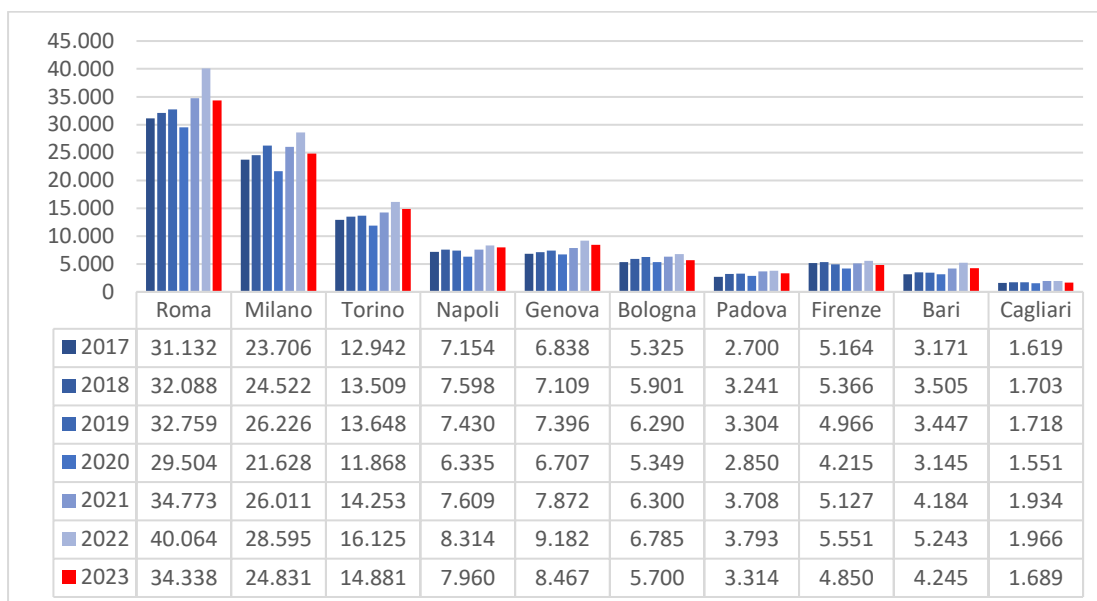
Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano una contrazione delle compravendite per il comparto residenziale mentre sono rilevati dati più positivi per il non residenziale.

### Il comparto residenziale



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

Nel corso del 2023 il mercato immobiliare residenziale ha mostrato segnali di contrazione dopo il 2022. A livello annuale i dati registrati evidenziano una contrazione pari al 10% rispetto allo scorso anno ma, comunque, in aumento del 4% se rapportata alla media degli ultimi 5 anni e addirittura del 20% rispetto alla media degli ultimi 10 anni. La diminuzione degli scambi di abitazioni, ancorché più lieve se paragonata con quelle dei trimestri precedenti, rimane diffusa in tutte le aree del paese.



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

Gli acquisti delle persone fisiche hanno riguardato 191 mila unità, di cui quasi il 63% è "prima casa" e solo il 37% circa è stato acquistato avvalendosi di un mutuo ipotecario, registrando così, per la prima volta, una quota di compravendite con mutuo al di sotto del 40%. Gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione rappresentano poco più del 9% del totale.

Per quanto riguarda la dinamica dei prezzi nel 2023 è tornata ad accelerare, alimentata soprattutto dall'andamento dei prezzi delle abitazioni nuove, che sono aumentate dell'8,0% su base annua. I prezzi delle abitazioni esistenti sono cresciuti, invece, solamente dello 0,5%.

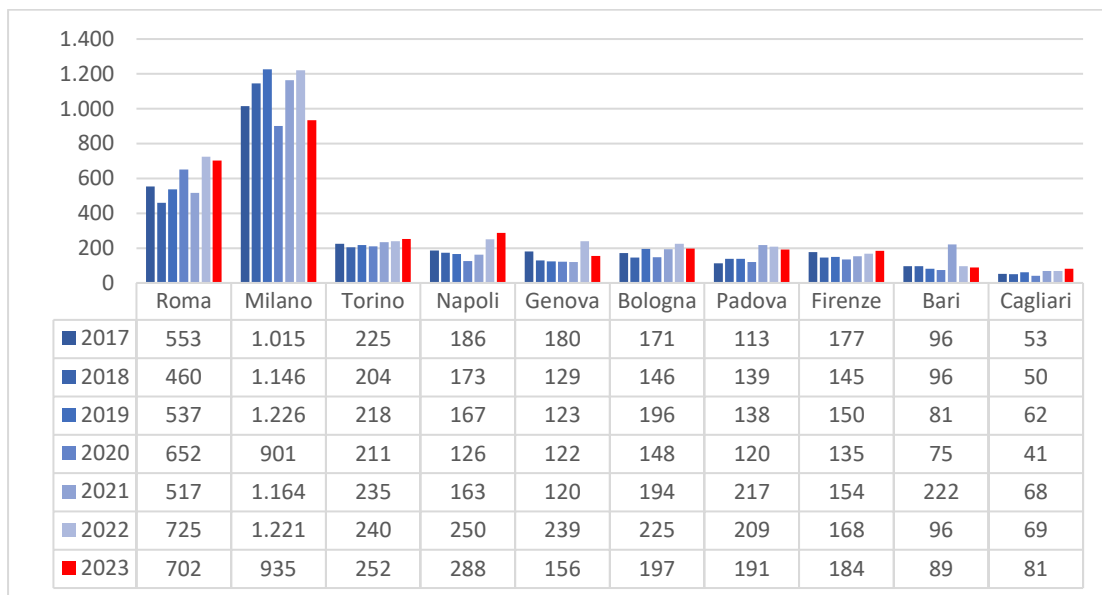
Le aspettative sul 2024 sono legate all'andamento economico e quindi restano ancora molto caute e con previsioni di incrementi sul fronte dei prezzi, ma non su quello delle compravendite. La domanda dovrebbe rimanere stabile.

## I comparti non residenziali

### Uffici

I dati relativi alle compravendite di uffici evidenziano due differenti scenari: nelle aree del Nord, dove si compravende più della metà del totale degli uffici, la riduzione del numero di transazioni pari al 4% circa, è accompagnata da quella della superficie media mentre nelle aree centro-meridionali si assiste a un incremento sia degli scambi sia delle superfici trasferite, con tassi di variazione, in molti casi, compresi tra il 10% e il 20%.

Relativamente alle grandi città l'andamento del settore uffici mostra alcune differenze rispetto ai dati presentati a livello nazionale.



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

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

I volumi assorbiti nel corso del 2023 mostrano un pieno recupero non solo per Milano e Roma, ma anche per alcuni mercati regionali quali, in primis, Torino, Bologna e Napoli, anche se questi ultimi sono caratterizzati da operazioni sempre più mirate e selettive.

## Commerciale

Il comparto commerciale è stato caratterizzato negli ultimi anni dall'accelerazione *dell'e-commerce* e, parallelamente, dalla riscoperta dei negozi di vicinato; due elementi che hanno concorso alla crisi della grande distribuzione. Ne deriva una tenuta e una ripresa di alcuni segmenti (*high street retail e outlet*).

Andando ad analizzare le compravendite registrate si evidenzia che i negozi e i laboratori hanno mostrato un rialzo tendenziale degli scambi, vicino al 9%, con picchi al Centro e nelle Isole, pari rispettivamente al 14,7% e al 10,9% e una sostanziale stabilità nel Centro e nel Nord Ovest.

## Industriale – logistico

Nel 2023, la logistica è risultata uno dei settori chiave del mercato immobiliare italiano, essendo stata la prima sia in termini di volume di investimento che di numero di operazioni. La scarsa liquidità nel mercato e le difficoltà di finanziamento hanno comportato un aumento del numero di transazioni di dimensione ridotta: oltre la metà delle operazioni annuali è stata inferiore ai 20

milioni di euro. Il Nord si conferma la destinazione preferita dagli investitori, con oltre l'85% dei volumi; i cluster di Milano, Verona e Pavia-Piacenza sono stati i più richiesti nell'anno. I rendimenti netti prime si sono decompressi ma dovrebbero stabilizzarsi nel corso del 2024.

Il mercato rimane dinamico, registrando 156 operazioni, e trainato ancora una volta dalla domanda di 3PLs. Il basso tasso di sfritto e la forte richiesta di spazi moderni, sostenibili ed efficienti hanno portato a un ulteriore aumento dei canoni prime. La domanda rimane focalizzata su spazi che soddisfano criteri ESG (*Environmental, Social, and Governance*), con particolare attenzione a prestazioni energetiche e all'efficienza.

La forte richiesta di spazi di alta qualità e la diminuzione della disponibilità di progetti in pipeline sono destinati a portare ad una significativa riduzione della disponibilità nel prossimo futuro.

## Alberghiero

Il settore alberghiero rappresenta una componente vitale dell'economia turistica, con oltre 64.000 attività di alloggio che includono affittacamere, hotel, alberghi, villaggi turistici e resort. Nonostante lo scenario economico di crescente inflazione, i dati disponibili restituiscono dati estremamente incoraggianti per il comparto alberghiero, variazioni positive nelle principali città italiane sia in termini di *occupancy*, sia in termini di *revenue per available room (RevPar)* e di ricavo medio camera vendita (*Adr*).

Nonostante gli aumenti dei costi operativi e dell'energia, le strutture alberghiere hanno registrato mediamente livelli di profittabilità in crescita grazie ai prezzi medi applicati e i ricavi medi ottenuti sui fatturati.

Questa ripresa è avvenuta a diverse velocità ed è stata trainata dall'*Adr* soprattutto per gli hotel di fascia superiore. Questi, infatti, sono stati sostenuti da una forte domanda internazionale, che generalmente porta ad una maggiore capacità di spesa.

Anche gli hotel del gruppo IPI hanno vissuto nel 2023 questa esperienza positiva di crescita dei ricavi e dei margini

## 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 31/12/2023		Valori al 31/12/2022	
	Mercato	Bilancio	Mercato	Bilancio
Investimenti Immobiliari e immobili strumentali	216.828	216.828	243.568	243.568
Immobili in fase di sviluppo e trasformazione	17.868	17.843	13.396	13.193
Totale	<b>234.696</b>	<b>234.671</b>	<b>256.964</b>	<b>256.761</b>

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

Nel 2023 avviata l'attività di strip-out e la bonifica, del palazzo ex RAI in Torino, via Cernaia. I lavori di bonifica si prevede che saranno conclusi entro l'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

Il costo-investimento della bonifica è solo stimabile non essendo determinabile a priori la quantità di amianto e ove lo stesso esattamente si trovi nel fabbricato, unita alla struttura dell'immobile in acciaio che rende complessa la bonifica stessa.

E' stato venduto l'ultimo appartamento dell'intervento a Firenze, l'ultimo appartamento di via Lagrange a Torino, un immobile del complesso in via Pianezza a Torino e l'immobile ad uso hotel al Lingotto. La maggior parte delle vendite non compare nei ricavi in quanto classificate tra le immobilizzazioni.

L'immobile a Marghera è stato nel dicembre 2022 lasciato libero – come era stato pattuito - dal conduttore WIND e si è avviato un processo di trasformazione a immobile ricettivo per il quale si è prossimi a presentare domanda di cambiamento di destinazione d'uso.

Si sono svalutati, allineandoli al valore di mercato, alcuni immobili per 1 milione di euro e incrementato il valore di altri per 3,5 milioni a seguito di investimenti effettuati sugli stessi.

La movimentazione degli immobili è rappresentata nella tabella seguente:

<i>Importi in €/000</i>	<b>Investimenti Immobiliari</b>	<b>Immobili in corso di trasformazione</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31 dicembre 2022	243.568	13.193	256.761
Acquisti	2.228	3.307	5.535
Vendite	(30.600)	(1.294)	(31.894)
Costi incrementativi		3.503	3.503
Riclassifiche	824	(824)	
Svalutazioni	(1.000)	(42)	(1.042)
Rideterminazione del valore	1.808		1.808
Saldo al 31 dicembre 2023	216.828	17.843	234.671

### 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 15,7 milioni di euro di ricavi per l'attività ricettiva (13 milioni di euro di ricavi nel 2022). Sono iscritti in bilancio

per un valore di 216,8 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 5.175 mq, un albergo (classificato a bilancio tra le Attività materiali di 142 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 a Sant'Antonino di Susa di circa mq. 3.000 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, acquistati nell'esercizio che saranno oggetto di trasformazione così come già attuato per le unità immobiliari di Gallarate e Parma riclassificati tra gli investimenti immobiliari (nel 2024 una è stata venduta ed un'altra concessa in locazione)

### Servizi immobiliari

I servizi immobiliari sono prestati dal gruppo AGIRE costituito da: AGIRE S.p.A. - AGIRE Engineering S.r.l. ora IPI Engineering – AGIRE Condominium s.r.l.. 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 2023 i ricavi consolidati del gruppo AGIRE sono stati di 13,5 milioni (25,2 milioni nel 2022) essendo venuti a mancare i ricavi legati agli ecobonus (nel 2022 erano state prestate le attività professionali per diversi condomini, inoltre era stato assunto un appalto di una riqualificazione di un struttura universitaria, e nel 2023, anche nel bilancio della controllata Agire, sono state diversamente riclassificate rispetto al 2022 le attività di cantiere prestate per conto di fondi immobiliari.

Il Gruppo AGIRE è, in termini di organizzazione, dimensioni e professionalità, tra i principali operatori del mercato italiano nei servizi tecnici per l'immobiliare, perché dispone di professionalità interne specializzate che coprono un'ampia gamma di servizi volti a una gestione globale, continuativa e integrata degli immobili e patrimoni immobiliari sia pubblici sia privati, con

l'obiettivo di monitorare lo stato, gestire gli aspetti amministrativi e di conservazione, curare la loro valorizzazione nel tempo.

Attualmente la società gestisce dal punto di vista tecnico e amministrativo (*property management*) più di 1.400 fabbricati, con circa 31.000 unità immobiliari.

### Intermediazione Immobiliare

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

L'intermediato nel 2023 è stato di 203 milioni di euro rispetto ai 205 milioni di euro del 2022. Le provvigioni maturate sono state 6,2 milioni di euro (6,5 milioni di euro nel 2022). Il decremento dell'intermediato e dei ricavi è riconducibile al rallentamento delle trattative dovuto prevalentemente all'aumento dei tassi d'interesse. 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.

### Coinvestimenti 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. per la valorizzazione di casali in Toscana e in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate s.r.l. per la dismissione di un patrimonio immobiliare di diversi consorzi agrari, anche preceduto da una sua valorizzazione.

### 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 382 camere complessive, oltre a sale riunioni, ristoranti e bar.

Nel 2023 i ricavi e i margini si sono incrementati in modo significativo.

## Risorse Umane

Al 31 dicembre 2023 il personale del Gruppo è composto da 233 dipendenti così suddivisi:

<b>Organico per tipologia di servizi</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
• Attività Immobiliari	154	163
• Attività Gestione parcheggi	4	4
• Hotels	75	79
<b>Totale Generale</b>	<b>233</b>	<b>246</b>

<b>Organico per categoria</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
• Dirigenti	14	13
• Impiegati	155	161
• Operai/Portieri	64	72
<b>Totale Generale</b>	<b>233</b>	<b>246</b>

Il Gruppo IPI risulta essere un'azienda con età media di circa 49 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 55% dei dipendenti.

Le società sono tutte dotate di apposito Codice Etico a cui il personale dipendente è chiamato ad attenersi: i contenuti di tali disposizioni sono in linea con il C.C.N.L. per i dipendenti da Aziende del Terziario della distribuzione e dei servizi (Commercio e Terziario), fatta esclusione per n. 24 dipendenti addetti al servizio di portierato che rispondono al C.C.N.L. Multiservizi e Portierato e 75 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. quattro casi di infortunio sul lavoro; uno in AGIRE S.p.A., tutti di lieve entità.

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

- A fine 2020 una società proprietaria di una porzione dell'area in Pavia ex Snia, della quale Torino Uno possiede una porzione di circa 47.000 mq, ha avanzato nei confronti di Torino Uno una richiesta di pagamento di somme anticipate per una procedura di bonifica ambientale. La causa si è definita in primo grado con la totale assoluzione di Torino Uno. Il termine per proporre appello avverso tale sentenza scade il 16 aprile 2024 e nel frattempo Torino Uno ha totalmente liberato il fondo rischi di euro 589 mila a suo tempo costituito.
- Sempre con riferimento all'area di Pavia di proprietà di Torino Uno s.r.l., è tuttora pendente innanzi al TAR Lombardia il giudizio – promosso nel 2022 - per l'annullamento del provvedimento del Dirigente del Comune di Pavia emesso nel 2022 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 del barrieramento idraulico.
- Confermata in Cassazione, la sentenza della Corte di Appello che aveva assolto AGIRE dalla richiesta di pretese economiche vantate da un ex dirigente per dimissioni asseritamente supportate da giusta causa.
- AGIRE nel 2022 ha assunto in appalto la riqualificazione edile ed impiantistica di un immobile in Bari adibito ad aule e spazi di una università. Agire ha agito nei confronti del Committente per ottenere il pagamento di un credito di euro 2,7 milioni. Ottenuto il decreto ingiuntivo per il pagamento del sopramenzionato credito, è pendente

l'opposizione del debitore che ha promosso a sua volta un accertamento tecnico preventivo delle opere e lavorazioni effettivamente eseguite da Agire in forza del contratto d'appalto. E' stata espletata la Consulenza Tecnica d'Ufficio il cui esito oggi è in contestazione tra le parti sia sotto il profilo del merito che procedurale. Le risultanze di tale elaborato peritale potrebbero riflettersi sulla causa di opposizione al decreto ingiuntivo e quindi sull'ammontare del credito di AGIRE. AGIRE avendo sub-appaltato le opere è debitrice nei confronti del sub appaltatore, il quale è sua volta debitore nei confronti di AGIRE per prestazioni professionali ricevute di progettazione di lavori di efficientamento energetico ed adeguamento sismico in diversi condomini. Il credito di AGIRE nei confronti del sub-appaltatore è di oltre 6 milioni e si è in fase di pre-contenzioso, per la definizione sia del subappalto sia del credito di AGIRE per prestazioni professionali.

### Contenzioso tributario

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

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

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

Si evidenzia inoltre come la Cassazione abbia rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità sempre nel 2005 dell'atto di cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi e, quanto al 2006, nella detrazione dell'IVA.

Quanto alla lite riguardante la supposta indebita deduzione, da parte di Frala S.r.l. (società incorporata da IPI S.p.A.), di costi nell'esercizio 2005 ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP, la

Corte di Cassazione, con ordinanza del 15 aprile 2021 depositata il 16 luglio 2021, ha accolto il ricorso presentato dalla società, che era risultata soccombente nel secondo grado di merito, e, dopo aver rigettato e assorbito i restanti motivi preliminari e subordinati, ha cassato la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinviato, anche per le spese, alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte, in diversa composizione. Per effetto della successiva riassunzione presso la suddetta corte di merito nei termini di legge, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile.

Si ricorda peraltro come, in relazione ai medesimi fatti, la Cassazione si fosse espressa in senso favorevole alla stessa Frala, ad IPI S.p.A., ad ISI S.r.l. ed a Lingotto Hotels S.r.l., con sentenze definitive

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

PROSPETTO RIASSUNTIVO CONTENZIOSO TRIBUTARIO PENDENTE GRUPPO IPI						Torino, data		
				maggiore imposta (€/milioni)	utilizzo perdite fiscali	grado di giudizio	giudizio precedente	pagato a titolo provvisorio
2005	ISI	37-bis - operazione di riorganizzazione societaria; minusvalenza derivante da conferimento/cessione azienda	IRES	14,9				
				14,9		La Cassazione, con sentenza depositata il 25 marzo 2022, ha rinviato la causa in CGT II grado per un nuovo esame di merito		concessione di ipoteca su immobili
2005	IPI	plusvalenza derivante da cessione contratto di leasing, costi indeducibili	IRES IRAP IVA	3,4 0,4 2,0				
				5,8		La Cassazione, con sentenza depositata il 25 marzo 2022, ha respinto l'appello incidentale dell'Ufficio fiscale		no
2006	ISI	37-bis - operazione di riorganizzazione societaria; minusvalenza derivante da conferimento/cessione azienda	IRES		35 milioni			
						La Cassazione, con sentenza depositata il 4 aprile 2022, ha rinviato la causa in CGT II grado per un nuovo esame di merito		no
2006	IPI	costi indeducibili	IVA	0,3				
				0,3		La Cassazione, con sentenza depositata il 4 aprile 2022, ha respinto l'appello incidentale dell'Ufficio fiscale		no
2005	Frala (incorporata in IPI)	ribaltamento costi	IRES IRAP	0,1 0,0			lite definita	soccombenza
				0,1		ai sensi dell'art. 1, commi 186 e segg. Legge 197/2022		si
2010	Manzoni 44	art. 10-bis abuso del diritto rivendita immobiliare infragruppo	indirette	0,5			Cassazione	soccombenza
				0,5				no
2013	Chiac	rivendita immobiliare mancata nel triennio successivo all'acquisto	indirette	0,9			Cassazione	soccombenza
				0,9				si
2016	Progetto 101	acquisto immobili senza pagamento imposte indirette	indirette	0,1			Cassazione	soccombenza
				0,1				si
2014	IPI	IMU Napoli area Brecce	IMU	0,1			Cassazione	soccombenza
				0,1				no
2017	Torino Uno	IMU Pavia area "SNIA" Viale Montegrappa / Via Maggi	IMU	0,1			Pendenza termini per ricorso in CGT II Grado	soccombenza
				0,1				no
2018	Torino Uno	IMU Pavia area "SNIA" Viale Montegrappa / Via Maggi	IMU	0,1			Ricorso in CGT I Grado	-
				0,1				no
	Progetto 1002	IMU base imponibile ridotta su immobile "Palazzo ex RAI" per inagibilità / inabitabilità	IMU	indeterminata			Pendenza termini per ricorso in CGT II Grado	vittoria
								-
NOTA:	in caso di soccombenza, le maggiori imposte accertate ai fini IRES saranno maggiorate di sanzioni (di pari importo) e di interessi le somme relative ad imposte indirette e IMU già tengono conto delle sanzioni e degli interessi.							

## Andamento Economico-Finanziario Consolidato

### *Conto economico consolidato riclassificato*

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
Vendite immobili	1.378	3.162
Canoni di locazione	7.623	7.635
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	13.519	25.705
Intermediazione immobiliare	5.371	6.568
Prestazioni alberghiere	15.676	13.049
Recupero spese	1.608	1.646
<b>Ricavi</b>	<b>45.175</b>	<b>57.765</b>
Altro	2.133	2.058
<b>Altri ricavi</b>	<b>2.133</b>	<b>2.058</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>47.308</b>	<b>59.823</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>6.000</b>	<b>(1.575)</b>
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	31.092	33.706
Costo del Personale	13.792	13.857
Altri costi operativi	2.798	2.458
Accantonamento fondi	368	728
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>48.050</b>	<b>50.749</b>
Rilascio fondi	1.234	284
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>6.492</b>	<b>7.783</b>
Ammortamenti	3.026	2.297
Investimenti immobiliari		
Minusvalenze (Plusvalenze)	(271)	2.147
<b>Risultato operativo</b>	<b>3.737</b>	<b>3.339</b>
Proventi (oneri) finanziari	(10.444)	(8.055)
Proventi (oneri) straordinari	-	-
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(6.707)</b>	<b>(4.716)</b>
Imposte	(432)	(812)
Azionisti di minoranza		
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>

Si rimanda ai commenti di pag. 8 e seguenti.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
Rimanenze	17.979	13.312
Crediti Commerciali	25.292	27.952
Debiti Commerciali	18.473	20.118
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>24.798</b>	<b>21.146</b>
Altre Attività Correnti	9.224	8.860
Altre Passività Correnti	5.365	8.967
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>28.657</b>	<b>21.039</b>
Immobilizzazioni Materiali	51.724	59.800
Immobilizzazioni Immateriali	7.700	7.405
Investimenti Immobiliari	197.491	196.024
Attività Finanziarie	4.817	4.817
Crediti a lungo termine	109	106
Attività per imposte anticipate	2.504	2.713
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>264.345</b>	<b>270.865</b>
TFR	3.425	3.206
Fondi Rischi e Oneri	14.103	14.692
<b>Totale Fondi</b>	<b>17.528</b>	<b>17.898</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>275.474</b>	<b>274.006</b>
Patrimonio Netto	106.994	117.328
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>106.994</b>	<b>117.328</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(17.385)	(20.583)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(2.536)	(7.028)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	118.889	132.338
<i>Debiti finanziari a breve</i>	21.802	22.252
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	9.714	10.574
<b>Indebitamento Finanziario Netto Effettivo</b>	<b>130.484</b>	<b>137.553</b>
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a breve</i>	<b>3.384</b>	<b>2.148</b>
<i>Debiti finanziari per Locazioni e Noleggi IFRS16 a lungo termine</i>	<b>34.612</b>	<b>16.977</b>
<b>Indebitamento Finanziario Netto Contabile</b>	<b>168.480</b>	<b>156.678</b>

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

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
AF = Attività fisse	264.345	270.865
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	17.979	13.312
LD = Liquidità differite (crediti)	37.052	43.840
LI = Liquidità immediate	17.385	20.583
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	106.994	117.328
PF = Passività fisse	146.131	160.810
PC = Passività correnti	45.640	51.337
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	336.761	348.600
TP = Totale passività	298.765	329.475
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	72.416	77.735
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>- 157.351</b>	<b>- 153.537</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC</b>	<b>26.776</b>	<b>26.398</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>8.797</b>	<b>13.086</b>

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2023	2022
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,96	1,03
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,40	0,43
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	1,41	1,41
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,56	0,55
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,59	1,51
Indice di liquidità	LI+LD/PC	1,19	1,25
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,79	2,07
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,68	1,68
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,07)	(0,05)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,011	0,010
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,08	0,06
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,14	0,13
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		204	177
Giorni di pagamento		217	218

## Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per 168,5 milioni di euro al 31 dicembre 2023, rispetto ai 156,7 milioni di euro del 2022.

(Importi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
A. Cassa	72	42
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v parti correlate	17.313	20.542
C. Titoli detenuti per la negoziazione	1.198	2.076
<b>D. Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>18.583</b>	<b>22.660</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	-	-
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(3.087)</b>	<b>(3.388)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(18.715)</b>	<b>(16.016)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b> - di cui prestiti obbligazionari - di cui Leasing finanziari	(1.127) - (1.127)	(5.276) (4.150) (1.126)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(22.929)</b>	<b>(24.680)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(4.346)</b>	<b>(2.020)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(118.889)	(131.037)
L. Crediti finanziari non correnti - di cui su Derivati	1.338 1.338	4.951 4.951
M. Altri debiti non correnti	(8.587)	(9.447)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(126.138)</b>	<b>(135.533)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)</b>	<b>(130.484)</b>	<b>(137.553)</b>
<b>P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(3.384)</b>	<b>(2.148)</b>
<b>Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(34.612)</b>	<b>(16.977)</b>
<b>R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(168.480)</b>	<b>(156.678)</b>

La diminuzione della PFN effettiva è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati. Il peggioramento della PFN contabile dipende dall'applicazione dell'IFRS 16 ai canoni di locazione futuri dell'hotel al Lingotto venduto nel corso del 2023 e oggetto di lease-back nell'ambito della medesima operazione.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2023 del 5,5%.



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

### Conto economico riclassificato

<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
Canoni di locazione	760	1.376
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari e infragruppo)		94
Recupero spese		
<b>Ricavi</b>	<b>760</b>	<b>1.470</b>
Altro	2.674	1.427
<b>Altri ricavi</b>	<b>2.674</b>	<b>1.427</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>3.434</b>	<b>2.897</b>
<b>VARIAZIONE DELLE RIMANENZE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquisti di beni, immobili e servizi esterni	2.554	2.404
Costo del Personale	1.845	1.773
Altri costi operativi	866	580
Accantonamento fondi		
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>5.265</b>	<b>4.757</b>
Rilascio fondi		
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(1.831)</b>	<b>(1.860)</b>
Ammortamenti	283	271
Svalutazione credito Porta Vittoria		
Ripristini / (Svalutazione Partecipazioni)	2.389	3.930
<b>Risultato operativo</b>	<b>(4.503)</b>	<b>(6.061)</b>
Proventi (oneri) finanziari	(93)	(3.756)
Imposte	514	1.432
<b>Utile (perdita)</b>	<b>(4.082)</b>	<b>(8.385)</b>

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
Rimanenze	-	-
Crediti Commerciali	1.289	1.099
Debiti Commerciali	1.372	1.273
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>- 83</b>	<b>- 174</b>
Altre Attività Correnti	6.677	5.323
Altre Passività Correnti	1.701	1.779
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>4.893</b>	<b>3.370</b>
Immobilizzazioni Materiali	1.001	1.140
Immobilizzazioni Immateriali	7	75
Investimenti Immobiliari	51.174	52.373
Partecipazioni	81.579	74.003
Crediti a lungo termine	109	71
Attività per imposte anticipate	7.522	8.644
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>141.392</b>	<b>136.306</b>
TFR	279	272
Fondi Rischi e Oneri e debiti vari non correnti	11.906	11.906
Altre passività a lungo termine	213	172
<b>Totale Fondi e altre passività a lungo termine</b>	<b>12.398</b>	<b>12.350</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>133.887</b>	<b>127.326</b>
Patrimonio Netto	54.820	60.944
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>54.820</b>	<b>60.944</b>
<i>Cassa e Banche</i>	(1.639)	(2.031)
<i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie</i>	(40.944)	(39.059)
<i>Finanziamenti a lungo termine</i>	59.110	59.422
<i>Debiti finanziari a breve</i>	52.070	36.513
<i>Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo</i>	9.714	10.574
<b>Indebitamento Finanziario Netto Effettivo</b>	<b>78.311</b>	<b>65.419</b>
<i>Debiti finanziari per locazioni e noleggi IFRS16</i>	756	963
<b>Indebitamento Finanziario Netto Contabile</b>	<b>79.067</b>	<b>66.382</b>

<i>Analisi strutturale o per margini</i>		
<i>Importi in migliaia di euro</i>	2023	2022
AF = Attività fisse	141.392	136.306
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	-	-
LD = Liquidità differite (crediti)	48.910	45.481
LI = Liquidità immediate	1.639	2.031
CN o PN = Capitale netto (o proprio o patrimonio netto)	54.820	60.944
PF = Passività fisse	81.222	82.346
PC = Passività correnti	55.143	39.565
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	191.941	183.818
TP = Totale passività	191.185	182.855
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	50.549	47.512
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>- 86.572</b>	<b>- 75.362</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario (LI+LD+RD) - PC</b>	<b>- 4.594</b>	<b>7.947</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria (LI+LD) - PC</b>	<b>- 4.594</b>	<b>7.947</b>

<i>Analisi per indici</i>			
	Formula	2023	2022
<b>Solidità</b>			
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	0,96	1,05
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,39	0,45
Rapporto Indebitamento con Patrimonio netto	Deb.Fin/PN	2,21	1,75
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,40	0,50
<b>Liquidità</b>			
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	0,92	1,20
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,92	1,20
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	0,59	1,34
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	1,86	1,89
<b>Redditività</b>			
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,07)	(0,14)
ROI - Redditività operativa	RO/TA	(0,02)	(0,03)
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	(5,93)	(4,12)
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	(2,41)	(1,27)
<b>Efficienza</b>			
Giorni d'incasso		619	273
Giorni di pagamento		196	193

## Posizione Finanziaria Netta

La **posizione finanziaria netta** effettiva al 31 dicembre 2023 della Capogruppo è negativa per 78,3 milioni di euro, rispetto ai 65,4 milioni negativi del 2022. La struttura della posizione finanziaria risulta nella tabella che segue:

(Importi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
A. Cassa	1	1
B. Altre disponibilità liquide:		
c/c bancari e postali	1.638	2.030
- di cui v parti correlate		
C. Titoli detenuti per la negoziazione	279	1.038
<b>D. Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>1.919</b>	<b>3.069</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>16.633</b>	<b>12.024</b>
- di cui v/correlate	16.561	11.974
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(1.584)</b>	<b>(1.836)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(6.373)</b>	<b>(8.082)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(45.239)</b>	<b>(27.722)</b>
- di cui v/parti correlate	(44.112)	(22.445)
- di cui prestiti obbligazionari	-	(4.150)
- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(1.127)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(53.196)</b>	<b>(37.640)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(34.645)</b>	<b>(22.547)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(59.110)	(59.422)
L. Crediti finanziari non correnti	24.031	25.997
- di cui su Derivati	231	
- di cui v/parti correlate	23.800	23.800
M. Altri debiti non correnti	(8.587)	(9.447)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(43.666)</b>	<b>(42.872)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)</b>	<b>(78.311)</b>	<b>(65.419)</b>
<b>P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(298)</b>	<b>(297)</b>
<b>Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(458)</b>	<b>(666)</b>
<b>R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(79.067)</b>	<b>(66.382)</b>

L'aumento è dato dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, 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

### 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 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	11.468	23.397	(11.929)
Altri Proventi	865	8.182	(7.317)
EBITDA	(41)	3.580	(3.621)
EBIT	(857)	2.882	(3.739)
Risultato ante imposte	(1.203)	2.794	(3.997)
Utile (Perdita)	(1.203)	1.485	(2.688)

L'esercizio 2023 presenta un significativo decremento dei ricavi e dei margini, avendo realizzato nel 2022 prestazioni professionali di rilevante ammontare per lavori di efficientamento energetico e adeguamento sismico relativi ai cosiddetti Ecobonus. Nel 2022 erano compresi anche ricavi per un appalto di riqualificazione di una sede universitaria a Bari.

Negli Altri Proventi lo scorso esercizio venivano compresi i ricavi relativi agli appalti gestiti per conto dei clienti SGR, che trovano una corrispondente posta di costo tra i servizi. In conformità ai principi contabili, ai fini di una migliore rappresentazione dell'attività svolta e dei rischi effettivamente assunti dalla società, queste poste sono state rieste evidenziando solo il valore aggiunto prodotto dalla società.

Il valore del 2023 è stato di 5.887 migliaia di euro, rispetto ai 8.182 migliaia di euro dell'esercizio precedente.

Il bilancio dell'esercizio 2023 si chiude con una perdita di 1,2 milioni di euro, rispetto a un utile di 1,5 milioni di euro dell'esercizio precedente.

La società ha in corso un riassetto organizzativo anche per l'uscita dell'Amministratore Delegato nel luglio 2023.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è positiva per 573 mila euro, riferita al saldo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la capogruppo IPI e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

---

**AGIRE ENGINEERING S.R.L. ORA IPI ENGINEERING S.R.L.– UNICO SOCIO AGIRE S.P.A.**


---

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

**Andamento economico del 2023**

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi per servizi immobiliari	1.802	2.419	(617)
Altri Proventi	66	1	65
EBITDA	(470)	142	(612)
EBIT	(482)	138	(620)
Risultato ante imposte	(555)	97	(652)
Utile (Perdita)	(555)	61	(616)

La Società ha assunto nel 2024 la denominazione di IPI Engineering rispetto alla precedente di AGIRE Engineering - 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.

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.

L'esercizio 2023 è stato condizionato dalle attività che consentivano di beneficiare dei crediti fiscali: eco e sisma bonus, ma con risultati inferiori alle attese sia per lo slittamento temporale di ricavi all'esercizio 2024, sia per lavori non completati nei tempi previsti da alcuni appaltatori. Sono stati assunti per alcuni cantieri, per i quali sono state rese prestazioni professionali di progettazione, impegni ad acquistare i crediti fiscali cosiddetti eco-sisma bonus, che hanno comportato un esborso finanziario peggiorando così l'indebitamento, mentre i benefici del maggior credito, che sarà acquistato rispetto all'importo pagato, sarà rilevato nel 2024 quando saranno effettivamente acquisiti i crediti fiscali nell'ambito delle procedure di legge.

Il 2023 è stato anche condizionato dalle dimissioni nel luglio 2023 dell'Amministratore Delegato e dalla malattia e decesso, nel corso del 2023, del Direttore Generale della Società fin dalla sua costituzione, che ha comportato la necessità di implementare una nuova organizzazione che è avvenuta a fine 2023 con la nomina di un Direttore Tecnico e nel 2024 del Consigliere Delegato. Nonostante i problemi evidenziati la società ha ripreso con vigore l'attività acquisendo incarichi che portano a ben sperare per il 2024.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 1,4 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.

---

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

---

La società svolge attività di intermediazione nella compravendita e locazione di immobili e opera sul territorio nazionale attraverso filiali dirette in Torino, Milano, Roma, Genova, Bologna, Padova, Napoli e Bari. Tra dipendenti e collaboratori la società opera con 56 persone. A fine 2023 gli incarichi/mandati in essere erano per 680,3 milioni di euro di vendite e per 37,8 milioni di euro di locazioni.

#### Andamento economico:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	6.113	6.849	(736)
Altri Proventi	123	130	(7)
EBITDA	504	916	(412)
EBIT	197	749	(552)
Risultato ante imposte	183	664	(481)
Utile (Perdita)	98	458	(360)

L'intermediato nel 2023 è stato di 203 milioni di euro rispetto ai 205 milioni di euro del 2022. La diminuzione dell'intermediato e dei ricavi è dovuta principalmente all'importante aumento dei tassi di interesse sui mutui che hanno penalizzato l'acquisto di immobili.

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

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per un importo di 492 migliaia 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 7 appartamenti in diverse città, acquistati nel corso del 2023 con l'obiettivo di riqualificarli e venderli o locarli. L'asset principale di ISI è la partecipazione che costituisce l'89,77% del

capitale sociale della Lingotto 2000 S.p.A. (società proprietaria del complesso degli uffici del Lingotto in Torino) che ha chiuso il bilancio in utile.

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	2.265	3.273	(1.008)
Altri Proventi	6	115	(109)
EBITDA	762	420	342
EBIT	462	420	42
Risultato ante imposte	(1.089)	(664)	425
Utile (Perdita)	(1.089)	(662)	427

I ricavi nel 2023 derivano dalla locazione dell'immobile in Bologna e dalla vendita di due appartamenti, due box e due posti auto che erano rimasti dell'immobile in Firenze.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 30,6 milioni di euro, rappresentata da mutui per 20,3 milioni di euro (19,7 con scadenza 31.12.2031), da un debito finanziario di 7,8 milioni di euro verso la Controllante, oltre al saldo di conto corrente di corrispondenza, intrattenuto con la capogruppo IPI, al credito sul derivato e alla liquidità con il sistema bancario.

Per il 2024 sarà rogitato l'ultimo appartamento rimasto dell'iniziativa di Firenze.

---

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

---

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

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	5.609	5.981	(372)
Altri Proventi	1.647	983	664
EBITDA	1.213	1.240	(27)
EBIT	1.163	1.157	(6)
Risultato ante imposte	157	786	(629)



Utile (Perdita)	467	642	(175)
-----------------	-----	-----	-------

I ricavi e i margini sono sostanzialmente in linea con quelli dell'esercizio precedente. La variazione è l'effetto di locazioni terminate e nuove locazioni.

Al 31/12/2023 la società è proprietaria di 32.550 mq di uffici e di 5.175 mq di magazzini. Nel corso del 2023 sono stati conclusi nuovi contratti di locazione per 3.150 mq di uffici, con decorrenza 2024.

Sono disponibili a fine 2022 per la locazione uffici per 1.160 mq, pari al 3,6% della superficie complessiva degli uffici di proprietà, e 250 mq, di magazzini pari al 4,8% della superficie complessiva.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 12,8 milioni di euro, rappresentata principalmente dal debito verso la Capogruppo IPI per 16 milioni e da due prestiti obbligazionari di 7 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 382 camere, avvalendosi delle catene alberghiere NH e Hilton con le quali ha in essere contratti di franchising.

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	15.763	13.230	2.533
Altri Proventi	800	653	147
EBITDA	3.706	2.519	1.187
EBIT	2.452	1.366	1.086
Risultato ante imposte	2.096	978	1.118
Utile (Perdita)	1484	616	868

La società è cresciuta nei margini e nei ricavi. Nel corso dell'esercizio ha venduto l'hotel, gestito con il brand NH, di 242 camere mantenendone la gestione sulla base di un contratto di locazione dell'immobile della durata di 15+12 anni.

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è positiva per 20,2 milioni di euro, riferita per 27,4 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 2023 è stata avviata l'attività di strip-out e la bonifica, da parte di un raggruppamento di imprese, costituito da società specializzate nella bonifica, demolizioni, trasporto e smaltimento dell'amianto, 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 l'estate del 2025 con un costo investimento, che tende a crescere, pur rimanendo all'interno delle iniziali previsioni, essendo stato impossibile pre-determinarlo.

E' stata avviata la progettazione della ristrutturazione del palazzo con la ri-definizione degli usi che sarà prevalentemente direzionale, con un obiettivo anche di un palazzo che abbia bassi consumi energetici ed energia prodotta da fonti rinnovabili.

---

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

---

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

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	249	251	(2)
Altri Proventi	87	0	87
EBITDA	101	53	48
EBIT	89	41	48
Risultato ante imposte	(428)	(228)	200
Utile (Perdita)	(443)	(242)	201

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

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

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 7,7 milioni di euro, riferita per 2,6 milioni di euro al saldo negativo di conto corrente di corrispondenza intrattenuto con la Capogruppo e alle posizioni debitorie e di liquidità con il sistema bancario.

---

#### GHIAC S.R.L. – UNICO SOCIO IPI S.P.A.

---

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

Nel corso dell'esercizio ha acquistato, per trasformarli, due appartamenti in Piemonte da riqualificare e concedere in locazione o vendere.

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Ricavi	213	209	4
Variazioni di magazzino	10	0	10
EBITDA	70	83	(13)
EBIT	64	78	(14)
Risultato ante imposte	(374)	(171)	203
Utile (Perdita)	(384)	(192)	192

La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 5,4 milioni di euro.

Le prospettive sono di miglioramento.

---

#### 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 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Variazioni di magazzino	0	0	0
Altri Proventi	638	0	638
EBITDA	535	(85)	620
EBIT	535	(85)	620
Risultato ante imposte	(215)	(591)	(376)
Utile (Perdita)	(215)	(591)	(376)

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

Nel 2020 era stato accantonato, e avendo ottenuto sentenza favorevole è stato liberato nel 2023, un fondo rischi di 589 mila euro, a suo tempo costituito per la richiesta, da un proprietario di una porzione dell'area, di pagamento di somme anticipate per attività di salvaguardia della

falda acquifera effettuate nel 2015-16. La società ha in essere un finanziamento ipotecario di circa 7,4 milioni di euro. La posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è negativa per 8,1 milioni di euro.

Per la bonifica si sta sollecitando il Comune di Pavia che si attivi anche nei confronti del soggetto inquinatore che per legge e giurisprudenza costante è obbligato alla bonifica.

---

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

---

La società ha venduto l'ultimo appartamento rimasto dopo la ristrutturazione di un immobile a Torino, via Lagrange. E' proprietaria di due appartamenti in Gallarate (VA) ricavati dalla trasformazione di un ufficio.

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022
Ricavi e proventi	319	1.577
Variazioni di magazzino	261	850
EBITDA	(218)	(132)
EBIT	(228)	(132)
Risultato ante imposte	(326)	(318)
Utile (Perdita)	(326)	(318)

---

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

---

La società cura l'amministrazione di condomini.

Le prospettive sono quelle di una crescita lenta ma costante.

#### Andamento economico del 2023:

Importi in €/000	2023	2022	Delta
Valore della produzione	1037	796	241
EBITDA	50	18	32
Risultato ante imposte	17	16	1
Utile (Perdita)	6	0	6

---

### 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 corso dell'esercizio ha acquistato, per trasformarli, 16 appartamenti – da riqualificare - in diverse località

**Andamento economico del 2023:**

Importi in €/000	2023	2022
Valore della produzione	316	659
EBITDA	(108)	8
Risultato ante imposte	(227)	8
Utile (Perdita)	(227)	1

---

**ALTRE**

---

**LEOPOLDINE S.p.A.**

Leopoldine S.p.A. è proprietaria di 19 immobili di tipo rurale, di cui 7 “Leopoldine” – edifici caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa-fattoria, situati nei Comuni di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare detti edifici, che hanno una superficie di pavimento di circa 20.000 mq, per lo più a uso ricettivo e turistico. L'evoluzione è la realizzazione di un resort o albergo diffuso nella Villa-Fattoria e in due leopoldine. Nel corso del 2022 è intervenuta l'approvazione a parte del Comune di Cortona del piano di recupero per la realizzazione del resort. E' stata presentata la domanda di permesso di costruire che dovrebbe essere rilasciato in queste settimane.

IPI ha una partecipazione del 10% di Leopoldine s.r.l., mentre il 90% del capitale è posseduto da B.F. S.p.A., società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera alimentare, la cui azienda agricola – che in quella zona coltiva oltre 1.300 ettari – era proprietaria storicamente di questi edifici rurali.

Nel 2019 la controllata Lingotto Hotels ha assunto l'impegno, versando una caparra, ad acquistare da B.F. S.p.A. un ulteriore 20% di Leopoldine S.p.A. nell'ambito del progetto che vede

la realizzazione di un “resort”. Lingotto Hotels, acquisendo la partecipazione, si è candidata alla gestione del resort e delle strutture ricettive che venissero realizzate.

Leopoldine S.r.l. chiude il bilancio 2023 con un utile di 2 milioni di euro.

### **Consorzi Agrari d'Italia Real Estate S.r.l.**

La Società è partecipata da quattro Consorzi Agrari oltre che da IPI e società riferibili a Coldiretti. Costituita per la valorizzazione degli immobili strumentali per i servizi alle attività agricole e non, conferiti dai Consorzi Agrari per un valore di circa 120 milioni di euro. IPI nel 2020 ha investito 4 milioni di euro con una partecipazione del 5,86%, assumendo il ruolo di partner industriale e in questo ambito IPI Agency s.r.l. ha l'incarico di agente per la vendita. Nel 2023 la partecipata ha effettuato la vendita di alcune unità immobiliari, nonché la trasformazione con progetti urbanistici di altre aree e/o immobili. La società chiuderà il bilancio 2023 in perdita. Nel 2024 sono stati conferiti alla società dal Consorzio Agrario di Siena altri immobili per un valore di euro 48 milioni circa, accollando altresì debiti verso banche per 25 milioni

IPI nel febbraio 2024 ha venduto il 50% della propria partecipazione a un valore superiore a quello di investimento, non influenzato dal risultato dell'esercizio.

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

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

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

È un veicolo immobiliare acquistato nel 2023 per operazioni all'estero.

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 2023 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 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 308 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 74 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 38 mila euro a fronte di servizi per 151 mila euro.

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

Nel 2023 la Capogruppo IPI S.p.A., per effetto delle operazioni eseguite con le sue controllate, ha consuntivato:

- Ricavi per 1.229 mila euro, di cui per aree in service per 86 mila euro; 200 mila euro relativi alla vendita dell'hotel; servizi amministrativi, fiscali, legali e societari per 844 migliaia di euro; servizi di asset management per 60 mila euro; assicurazioni per 39 mila euro; servizi tecnici per 54 mila euro.
- Costi per 707 mila euro, di cui per consulenze 421 mila euro, canoni di locazione per 221 mila euro e riaddebiti per 65 mila euro.
- Proventi Finanziari, rappresentati da interessi attivi, per un totale di 1.891 mila euro, di cui relativi a finanziamenti per 1.137 mila euro e conti correnti di corrispondenza per 754 mila euro.
- Oneri Finanziari, rappresentati da interessi passivi su conti correnti di corrispondenza, per 1.492 mila euro.
- Crediti commerciali e altri crediti, compreso il consolidato IVA, che ammontano a 0,6 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 647 mila euro, sorti nell'ambito dei rapporti commerciali, consolidato fiscale e IVA di gruppo.
- Crediti Finanziari e liquidità che ammontano a 40 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 16 milioni di euro comprensivi degli interessi;
- Debiti Finanziari che ammontano a 44 milioni di euro e sono relativi ai saldi dei conti correnti di corrispondenza comprensivi degli interessi.

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

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

## Piani di Stock Option

La società non ha approvato piani di stock option, ma in un patto parasociale che riguarda Agire S.p.A., era previsto un long term incentive plan da emettere su azioni della stessa Agire S.p.A. chiuso nell'esercizio.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nelle Note esplicative del Bilancio consolidato.

## 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 2023.

La Società non ha sedi secondarie.

Con riferimento all'esercizio 2023, 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 che ha determinato un aumento dei costi dell'energia, inflazione ed aumento dei tassi di interesse
- il rischio di credito, col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (*default*) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità, che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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 2024 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 vendere nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione, così da ridurre l'indebitamento e disporre di risorse finanziarie per investimenti immobiliari.

Nel settore servizi immobiliari l'obiettivo è la crescita sia di IPI Agency che andrà ad espandersi ancora con nuove filiali, per proseguire nel percorso virtuoso avviato, sia del Gruppo AGIRE (Agire – IPI Engineering – Agire 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, è pronta a cogliere le altre opportunità che il mercato possa offrire nella combinazione immobiliare e gestione di strutture ricettive.

La guerra in Ucraina da parte della Russia e lo scontro tra Hamas e Israele nella striscia di Gaza ci pongono di fronte a scenari del tutto nuovi, il cui impatto sul nostro settore saranno tutti da decifrare: inflazione, aumento dei tassi di interesse, rallentamento più o meno marcato degli investimenti condizioneranno l'andamento del 2024 e, molto probabilmente, non solo.

Una situazione che si prospetta complessa che il Gruppo può affrontare potendo contare su una adeguata disponibilità finanziaria, che consente di far fronte agli impegni del prossimo anno. Allo stesso tempo le attività di servizi e alcuni immobili che possono essere valorizzati potranno concorrere a generare le risorse finanziarie necessarie per affrontare le difficoltà di mercato.

Gli Amministratori, pur nella consapevolezza che permangono significativi elementi di rischio e incertezza anche non controllabili dal Gruppo, non ravvisano potenziali impatti né di natura patrimoniale né, al momento, operativa per il Gruppo che possano incidere sulla valutazione della continuità aziendale.

## **Proposta di deliberazione**

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2023 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 4.081.542,33;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 4.081.542,33

Torino, 20 marzo 2024

Il Consiglio di Amministrazione



**IPI S.p.A.**

# **Bilancio di Esercizio**

**Al 31 dicembre 2023**

## **GRANDEZZE DI PERFORMANCE**

Nel Bilancio di esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2023, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

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

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in euro)	Note	31.12.2023	31.12.22
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Attività immateriali a vita definita	4	7.248	74.709
		<b>7.248</b>	<b>74.709</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	5	1.001.467	1.140.017
- Beni in locazione finanziaria			
		<b>1.001.467</b>	<b>1.140.017</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	29.974.000	30.673.000
- Beni in locazione finanziaria	5	21.200.000	21.700.000
		<b>51.174.000</b>	<b>52.373.000</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni	6	81.579.463	74.003.498
- Partecipazioni in imprese controllate		76.767.364	69.191.399
- Partecipazioni in altre imprese		4.812.099	4.812.099
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	24.031.016	25.996.743
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>23.800.000</i>
Crediti vari e altre attività non correnti	8	108.743	70.731
		<b>105.719.222</b>	<b>100.070.972</b>
Attività per imposte anticipate	9	7.522.437	8.643.520
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>165.424.374</b>	<b>162.302.218</b>
<b>Attività correnti</b>			
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		7.965.804	6.422.444
- Crediti commerciali	11	1.288.796	1.099.242
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>782.645</i>
- Crediti vari e altre attività correnti	12	6.677.008	5.323.202
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>5.503.558</i>
Titoli diversi dalle partecipazioni	13	279.448	1.038.248
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	16.633.652	12.023.986
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>16.583.982</i>
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	1.639.360	2.031.074
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>1005</i>
			<i>20.684</i>
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>26.518.264</b>	<b>21.515.752</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B)</b>		<b>191.942.638</b>	<b>183.817.970</b>

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in euro)	Note	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
- Capitale (al netto delle azioni proprie)		82.078.066	82.078.066
- Riserve (al netto delle azioni proprie)		(22.932.438)	(14.447.646)
- Riserva di copertura flussi di cassa		(244.299)	1.698.751
- Utili (perdite) del periodo		(4.081.542)	(8.384.790)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>54.819.787</b>	<b>60.944.381</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		68.155.373	69.534.117
- Debiti finanziari	16	59.110.400	59.421.769
- Passività per locazioni finanziarie	16	8.587.104	9.446.621
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)		457.869	665.727
TFR e altri fondi relativi al personale	17	278.817	271.602
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	11.906.000	11.906.000
Debiti vari e altre passività non correnti	19	213.794	171.794
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>80.553.984</b>	<b>81.883.513</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		53.495.432	37.938.610
- Debiti finanziari	20	52.070.068	36.513.246
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>44.111.535</i>
			<i>22.445.034</i>
- Passività per locazioni finanziarie	20	1.126.999	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		3.073.435	3.051.466
- Debiti commerciali	21	1.372.365	1.272.533
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>27.899</i>
			<i>89.392</i>
- Debiti vari e altre passività correnti	23	1.701.070	1.778.933
		<i>Di cui v/parti correlate</i>	<i>578.253</i>
			<i>622.170</i>
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>56.568.867</b>	<b>40.990.076</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C)</b>		<b>137.122.851</b>	<b>122.873.589</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>191.942.638</b>	<b>183.817.970</b>

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in euro)	Note	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ricavi	25	759.509	1.469.737
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	64.399	1354
Altri proventi	26	2.674.333	1.426.808
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	1061793	817.572
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>3.433.842</b>	<b>2.896.545</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	27	(2.554.310)	(2.404.334)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(399.673)	(402.266)
Costi del personale	28	(1.844.615)	(1.772.928)
Altri costi operativi	29	(866.403)	(579.535)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(19.52)	(42.858)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>(1.831.486)</b>	<b>(1.860.252)</b>
Ammortamenti	30	(283.067)	(270.644)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	31	(2.389.026)	(3.929.970)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>(4.503.579)</b>	<b>(6.060.866)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	32.1	6.043.851	846.450
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	5.502.360	814.987
Oneri finanziari	32.2	(6.136.077)	(4.602.179)
	<i>Di cui v/parti correlate</i>	(1560.767)	(467.879)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(4.595.805)</b>	<b>(9.816.595)</b>
Imposte sul reddito del periodo	33	514.263	1.431.805
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>			
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(4.081.542)</b>	<b>(8.384.790)</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio</b>			
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti	34	(15.035)	30.890
Adeguamento fair value put options	34	(100.000)	983.561
<b>Componenti che potranno essere riclassificati successivamente nell'utile /(perdita) dell'esercizio</b>			
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	34	(393.820)	611.033
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	34	(1.534.195)	8.939.628
<b>Utile (perdita) da altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>(2.043.050)</b>	<b>10.565.112</b>
<b>Utile (perdita) complessivo di periodo</b>		<b>(6.124.592)</b>	<b>2.180.322</b>

## 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
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>(3.355)</b>	<b>(225)</b>	<b>(25.245)</b>	<b>(7.883)</b>	<b>(1.922)</b>	<b>58.641</b>
Destinazione del risultato d'esercizio 2021	-	-	-	-	(1.922)	-	1.922	-
Altri movimenti	-	-	124	-	-	-	-	124
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	-	(8.385)	(8.385)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	983	-	-	9.582	-	10.565
<b>Totale utili (perdite) complessivi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>983</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.582</b>	<b>(8.385)</b>	<b>2.180</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>(2.248)</b>	<b>(225)</b>	<b>(27.167)</b>	<b>1.699</b>	<b>(8.385)</b>	<b>60.945</b>
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)
<b>Totale utili (perdite) complessivi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.943)</b>	<b>(4.082)</b>	<b>(6.125)</b>
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>(2.348)</b>	<b>(225)</b>	<b>(35.552)</b>	<b>(244)</b>	<b>(4.082)</b>	<b>54.820</b>



## RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>	<b>2.031</b>	<b>2.306</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>		
Risultato d'esercizio	(4.082)	(8.385)
Rettifiche per:		
- Oneri finanziari di conto economico	6.136	4.602
- Proventi finanziari di conto economico	(6.044)	(846)
- Ammortamenti	283	271
- (Rivalutazioni) / Svalutazioni	2.389	3.930
- Imposte sul reddito	(514)	(1.432)
Oneri finanziari pagati	(4.429)	(1.934)
Proventi finanziari incassati	533	112
Imposte pagate	-	-
Variazioni di:		
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	7	(32)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	(532)	75
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	22	(533)
- Fondo imposte ed altri fondi	7	(36)
<b>Totale</b>	<b>(6.223)</b>	<b>(4.208)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>		
Investimenti in:		
- Partecipazioni	-	(90)
- Immobilizzazioni immateriali	-	(56)
- Immobilizzazioni materiali	(124)	(27)
- Titoli	-	-
Disinvestimenti in:		
- Partecipazioni	-	447
<b>Totale</b>	<b>(124)</b>	<b>274</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>		
(Incremento) / decremento di altri crediti finanziari	14.627	10.193
Incremento / (decremento) di altri debiti finanziari	-	-
Assunzione nuovi finanziamenti	8.011	1.641
Rimborso dei finanziamenti	(15.822)	(7.349)
Pagamenti per leasing	(860)	(825)
<b>Totale</b>	<b>5.956</b>	<b>3.660</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>	<b>(391)</b>	<b>(274)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.639</b>	<b>2.031</b>
<b>depositi bancari e cassa 31.12</b>	<b>1.639</b>	<b>2.031</b>

## 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.

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, di aree e immobili da sviluppare e trasformare, società e prestano servizi tecnici e consulenza immobiliare per investitori istituzionali e operatori 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 31.12.2023 è stato approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2024.

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 agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall’International Accounting Standards Board e omologati dall’Unione Europea, ed alla legislazione nazionale vigente. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards (IAS), tutte le interpretazioni dell’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (SIC), adottati dall’Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti UE in vigore al 31 dicembre 2023, relativamente ai quali non sono state effettuate deroghe.

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

La revisione contabile del bilancio è svolta da Deloitte 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 2022. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il bilancio separato al 31 dicembre 2023 è stato redatto applicando i principi fondamentali previsti dai principi contabili di riferimento ed in particolare:

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

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

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

## 2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio 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 documento "principi contabili e le note esplicative" che riporta i principi contabili adottati nella predisposizione del bilancio e le altre informazioni richieste dalla normativa e dai principi di riferimento.

## 2.2 Criteri di valutazione

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

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

## **2.3 Uso delle stime e valutazioni**

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

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

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

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

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

### Determinazione del fair value

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli strumenti finanziari, la società valuta il fair value di uno strumento utilizzando il prezzo quotato di quello strumento in un mercato attivo, ove disponibile. Un mercato

è attivo quando le operazioni relative all'attività o alla passività si verificano con una frequenza e con volumi sufficienti a fornire informazioni utili per la determinazione del prezzo su base continuativa.

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

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

#### **2.4 Sintesi dei principali principi contabili**

In conformità a quanto previsto dallo IAS 1 - Presentazione del bilancio, di seguito si riportano informazioni rilevanti sui principi contabili e su come gli stessi siano applicati all'interno della realtà aziendale.

##### **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 Fair Value Through Profit & Loss, in accordo con l'IFRS 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Strumenti finanziari**

### Rilevazione e valutazione

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

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

### Classificazione e valutazione successiva

#### *Attività finanziarie*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite*

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



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

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

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

Eliminazione contabile*Attività finanziarie*

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

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

*Passività finanziarie*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Copertura flussi finanziari*

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

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

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

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

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

#### Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Proventi finanziari**

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

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

### **Oneri finanziari**

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

### **Imposte sul reddito**

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

#### Imposte correnti

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

#### Imposte differite

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Imposta sul valore aggiunto

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

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

## Ricavi da contratti con i clienti

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

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

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

## 2.5 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dalla Società ai fini della redazione del Bilancio separato a partire dal 1° gennaio 2023:

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 – Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio **IFRS 4 – Insurance Contracts**. Il principio è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2023. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “**Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction**”. Il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte

differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023.

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati “**Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2**” e “**Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8**”. Le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un’entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dalla Società. Le modifiche sono volte a migliorare l’informativa sui principi contabili applicati dalla Società in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023.

- In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “**Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules**”. Il documento introduce un’eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two (la cui norma risulta in vigore in Italia al 31 dicembre 2023, ma applicabile dal 1° gennaio 2024) e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il documento prevede l’applicazione immediata dell’eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa sono applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data chiusura precedente al 31 dicembre 2023.

L’adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio separato.

## **2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS omologati dall’unione europea, non ancora obbligatoriamente applicabili e non adottati in via anticipata dalla Società al 31 dicembre 2023**

- 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). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato dall'adozione di tale emendamento.

- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "**Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback**". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato dall'adozione di tale emendamento.

## **PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA AL 31 DICEMBRE 2023**

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 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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio separato dall'adozione di tale emendamento.
- 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 separato dall'adozione di tale emendamento.

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

### **3. ALTRE INFORMAZIONI**

#### **3.1 Stagionalità**

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

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

Tutta l'attività sociale è svolta in Italia.

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

**ATTIVITA' NON CORRENTI****4. Attività immateriali a vita definita**

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Incrementi / (Decrementi)</b>	<b>Ammortamenti</b>	<b>31.12.23</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.721	(32)	-	1.689
Diritti di licenza, concessioni	1.516	17	-	1.533
Altre	119	(33)	-	86
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>3.356</b>	<b>(48)</b>	<b>-</b>	<b>3.308</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.685)	-	(4)	(1.689)
Diritti di licenza, concessioni	(1.533)	-	-	(1.533)
Altre	(63)	-	(16)	(79)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(3.281)</b>	<b>-</b>	<b>(20)</b>	<b>(3.301)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	36	-	(4)	-
Diritti di licenza, concessioni	(17)	17	-	-
Altre	56	(33)	(16)	7
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>75</b>	<b>(16)</b>	<b>(20)</b>	<b>7</b>

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)	31.12.22	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.23
Migliorie su fabbricati	136	-	-	136
Impianti e macchinari	165	68	-	233
Altri beni	3.187	56	-	3.243
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>3.488</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>3.612</b>
Migliorie su fabbricati	(136)	-	-	(136)
Impianti e macchinari	(123)	-	(9)	(132)
Altri beni	(2.089)	-	(254)	(2.343)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(2.348)</b>	<b>-</b>	<b>(263)</b>	<b>(2.611)</b>
Migliorie su fabbricati	-	-	-	-
Impianti e macchinari	42	68	(9)	101
Altri beni	1.098	56	(254)	900
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>1.140</b>	<b>124</b>	<b>(263)</b>	<b>1.001</b>

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)	31.12.22	Incrementi / Decrementi	Ammort.	31.12.23
Mobili e dotazioni d'ufficio	571	6	-	577
Macchine elettroniche d'ufficio	855	35	-	890
Macchinari e apparecchiature varie	59	21	-	80
Diritto di utilizzo	1.702	(6)	-	1.696
<b>Valore lordo altri beni</b>	<b>3.187</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>3.243</b>
Mobili e dotazioni d'ufficio	(577)	-	-	(577)
Macchine elettroniche d'ufficio	(735)	-	(41)	(776)
Macchinari e apparecchiature varie	(39)	-	(5)	(44)
Diritto di utilizzo	(738)	-	(208)	(946)
<b>Fondo amm.to altri beni</b>	<b>(2.089)</b>	<b>-</b>	<b>(254)</b>	<b>(2.343)</b>
Mobili e dotazioni d'ufficio	(6)	6	-	-
Macchine elettroniche d'ufficio	120	35	(41)	114
Macchinari e apparecchiature varie	20	21	(5)	36
Diritto di utilizzo	964	(6)	(208)	750
<b>Valore netto altri beni</b>	<b>1.098</b>	<b>56</b>	<b>(254)</b>	<b>900</b>

## 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:

31.12.2023		
Città	Indirizzo	S.L.P. in mq
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	3.000
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo 12	70
Napoli	via Brecce	4.150

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

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

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

(in migliaia di euro)	Rate da pagare	31 dicembre 2023		Rate da pagare	31 dicembre 2022	
		Valore debito	Interessi		Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	5.852	5.268	584	6.369	5.725	644
Leasing immobile Padova	4.935	4.446	489	5.385	4.849	536
<b>Totale</b>	<b>10.787</b>	<b>9.714</b>	<b>1.073</b>	<b>11.754</b>	<b>10.574</b>	<b>1.180</b>
<b>Totale debiti</b>		<b>9.714</b>	<b>1.073</b>		<b>10.574</b>	<b>1.180</b>
Passività non correnti		8.587			9.447	
Passività correnti		1.127			1.127	
<b>Totale debiti</b>		<b>9.714</b>			<b>10.574</b>	
Entro 1 anno	1.290	1.127	163	1.290	1.127	163
Tra 1 e 5 anni	9.497	8.587	910	10.464	9.447	1.017
<b>Totale debiti</b>	<b>10.787</b>	<b>9.714</b>	<b>1.073</b>	<b>11.754</b>	<b>10.574</b>	<b>1.180</b>

Alla data del 31.12.2023 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 2023 ammontano ad euro 76.767 migliaia e presentano in sintesi la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	31.12.22	Acquisizioni Aumenti di capitale	Cessioni	Ripristini (Svalutazioni)	31.12.23
IPI Agency S.r.l.	3.332	-	-	98	3.430
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	405	350	-	(227)	528
ISI S.r.l.	17.983	6.527	-	-	24.510
Manzoni 44 Srl	2.121	450	-	(443)	2.128
Agire S.p.A.	8.563	361	-	-	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.	4.764	-	-	(215)	4.549
Ghiac S.r.l.	2.254	470	-	(383)	2.341
Progetto 101 S.r.l.	1.078	680	-	(326)	1.432
Progetto 1002 S.r.l.	8.233	-	-	(1)	8.232
Progetto 21	98	-	-	(1)	97
Archivio S.r.l.	49	100	-	(59)	90
Speranza S.r.l.	-	200	-	(5)	195
<b>Totale partecipazioni in società controllate</b>	<b>69.191</b>	<b>9.138</b>	<b>-</b>	<b>(1.562)</b>	<b>76.767</b>

Rispetto all'esercizio precedente si segnala l'acquisizione di Speranza S.r.l., con un capitale sociale di 200 migliaia di euro, interamente partecipata da IPI S.p.A.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha ricapitalizzato la società partecipata ISI s.r.l. portando il capitale sociale da 410 migliaia di euro agli attuali 7.100 migliaia di euro. Ha inoltre provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier Sr.l. per 350 migliaia di euro, Manzoni 44 per 450 migliaia di euro, Ghiac S.r.l. per 470 migliaia di euro, Progetto 101 per 680 migliaia di euro e Archivio S.r.l. per 100 migliaia di euro.

Infine, ha incrementato la propria partecipazione in Agire acquistando una quota addizionale pari al 3,52% del capitale sociale portando la propria partecipazione diretta al 84%.

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

(in migliaia di euro)	Sede sociale	Capitale sociale	Patrimonio	Risultato d'esercizio	Quota di possess	Valore di Bilancio	Valore di Pat. Netto	Differenz
IPI Agency S.r.l.	Torino	2.272	3.430	98	100,00%	3.430	3.430	-
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	Torino	500	528	(227)	100,00%	528	528	-
ISI S.r.l.	Torino	7.100	11.019	(1.090)	97,56%	24.510	10.750	(13.760)
Manzoni 44 Srl	Torino	2.000	2.128	(443)	100,00%	2.128	2.128	-
Agire S.p.A.	Torino	10.896	8.935	(1.203)	89,36%	8.924	7.984	(940)
Lingotto Hotels S.r.l.	Torino	17.264	37.842	1.484	100,00%	15.233	37.842	22.609
Lingotto 2000 S.r.l.	Torino	557	46.828	467	10,23%	5.078	4.791	(287)
Torino Uno S.r.l.	Torino	5.273	4.549	(215)	100,00%	4.549	4.549	-
Ghiac S.r.l.	Torino	2.000	2.340	(384)	100,00%	2.341	2.340	(1)
Progetto 101 S.r.l.	Torino	1.500	1.432	(326)	100,00%	1.432	1.432	-
Progetto 1002 S.r.l.	Torino	8.100	8.232	(77)	100,00%	8.232	8.232	-
Progetto 21 S.r.l.	Torino	100	97	(1)	100,00%	97	97	-
Archivio S.r.l.	Torino	50	91	(59)	100,00%	90	91	1
Speranza S.r.l.	Torino	200	195	(6)	100,00%	195	195	-
<b>Totale</b>		<b>57.812</b>	<b>127.646</b>	<b>(1.982)</b>		<b>76.767</b>	<b>84.389</b>	<b>7.622</b>

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

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

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

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,68% 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 2024-2028" 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)	31.12.22	Incrementi /		31.12.23
		Decrementi	Svalutazioni	
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	810
Banca Valsabbina	2	-	-	2
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>4.812</b>	-	-	<b>4.812</b>

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

(migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Credito verso parti correlate	23.800	23.800	-
Crediti verso terzi	-	38	(38)
Strumenti derivati	231	2.159	(1.928)
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>24.031</b>	<b>25.997</b>	<b>(1.966)</b>

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	31.12.23
Lingotto 2000 S.p.A.	16.000	-	-	16.000
ISI .SR.L	7.800	-	-	7.800
<b>Totale finanziamenti verso controllate</b>	<b>23.800</b>	-	-	<b>23.800</b>
AlphaCredit S.p.a.	38	-	(38)	-
<b>Totale finanziamenti verso correlate</b>	<b>23.838</b>	-	<b>(38)</b>	<b>23.800</b>

La voce crediti verso parti correlate si riferisce a residui finanziamenti attivi erogati alle controllate Lingotto 2000 S.p.A. e ISI S.r.l. regolati al tasso Euribor 3 mesi con uno spread di 155 b.p. entrambi in scadenza al 31 dicembre 2025.

Il finanziamento verso ISI S.r.l. e quello verso Lingotto 2000 S.p.A. si sono originati, nell'esercizio 2010, dalla riorganizzazione della struttura finanziaria dei rapporti all'interno del gruppo IPI dopo l'accensione di un mutuo di 100 milioni di euro utilizzato da IPI S.p.A. in parte per le controllate.

Si evidenzia che la voce, al 31 dicembre 2023, accoglie il fair value positivo, pari a 231 migliaia di euro, dello strumento derivato a copertura tassi stipulato dalla società; si rimanda alla nota 16 per maggiori dettagli.

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 31.12.2023 il suo valore di mercato è positivo per 231 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 2023 è presentata nelle altre componenti del conto economico complessivo.

## 8. Crediti vari e altre attività non correnti

La voce può essere così dettagliata:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.21</b>	<b>Differenza</b>
Depositi cauzionali	109	71	38
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>109</b>	<b>71</b>	<b>38</b>

## 9. Attività per imposte anticipate

La voce può essere così dettagliata:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Attività per imposte anticipate	7.522	8.644	(1.122)
<b>Totale Attività per imposte anticipate</b>	<b>7.522</b>	<b>8.644</b>	<b>(1.122)</b>

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

## ATTIVITA' CORRENTI

### 10. Rimanenze di magazzino

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

### 11. Crediti commerciali

Il dettaglio dei Crediti Commerciali è riportato nella tabella seguente:

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Crediti commerciali terzi	1.179	1.173	6
Fondo svalutazione crediti	(673)	(673)	-
<b>Totale terzi</b>	<b>506</b>	<b>500</b>	<b>6</b>
Crediti commerciali controllate	783	599	184
<b>Totale correlate</b>	<b>783</b>	<b>599</b>	<b>184</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>1.289</b>	<b>1.099</b>	<b>190</b>

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)	31.12.23	31.12.22
<b>Saldo inizio esercizio</b>	<b>673</b>	<b>673</b>
Accantonamenti	-	-
Utilizzi nell'esercizio	-	-
Rilascio	-	-
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>673</b>	<b>673</b>

#### 11.1 Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 sono scadenzati come segue:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>235</b>	<b>229</b>	<b>6</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno di 30 giorni	-	-	-
Scaduti da 30 a 60 giorni	-	-	-
Scaduti da 60 a 90 giorni	-	-	-
Scaduti da 90 a 120 giorni	-	-	-
Scaduti da oltre 120 giorni	944	944	(0)
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>944</b>	<b>944</b>	<b>(0)</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>1.179</b>	<b>1.173</b>	<b>6</b>

Non è stato stanziato nessun ulteriore importo al fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2023.

## 12. Crediti vari e altre attività correnti

La voce presenta la seguente composizione:

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Crediti tributari	1.082	1.614	(532)
Crediti vari verso controllate	5.504	3.618	1.886
Crediti vari terzi	22	22	-
Ratei e risconti attivi	69	69	-
<b>Totale crediti vari ed altre attività correnti</b>	<b>6.677</b>	<b>5.323</b>	<b>1.354</b>

La voce Crediti tributari è così suddivisa:

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
IVA	4	541	(537)
Credito IRES	34	26	8
Credito IRAP	9	9	-
Altri crediti verso erario	11	14	(3)
Credito vs Agenzia delle entrate non incassato	208	208	-
Credito Agenzia delle entrate in attesa def.contenz.	816	816	-
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>1.082</b>	<b>1.614</b>	<b>(532)</b>

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

La voce "Crediti vari 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:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
<b>Credito da consolidato fiscale:</b>			
Ipi Agency S.r.l.	685	365	320
Agire S.p.A.	1.114	1.114	-
Lingotto 2000 S.p.A.	2.235	1.290	945
Lingotto Hotels S.r.l.	1.013	477	536
P101 S.r.l.	1	1	-
P1002 S.r.l.	62	-	62
Cantier S.r.l.	1	1	-
Ghiac S.r.l.	23	17	6
Manzoni 44 S.r.l.	22	12	10
IPI Engineering S.r.l.	65	65	-
Agire Condominium S.r.l.	42	36	6
<b>Totale crediti da consolidato fiscale</b>	<b>5.263</b>	<b>3.378</b>	<b>1.885</b>
<b>Crediti da IVA di gruppo:</b>			
IPI Engineering Srl	53	53	-
IPI Agency S.r.l.	152	152	-
Progetto 101 S.r.l.	10	10	-
Cantier S.r.l.	24	24	-
Manzoni 44 S.r.l.	2	1	1
<b>Totale crediti da IVA di Gruppo</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>1</b>
<b>Totale crediti vari correnti verso controllate</b>	<b>5.504</b>	<b>3.618</b>	<b>1.886</b>

### 13. Titoli diversi dalle partecipazioni

Nel Prospetto che segue vengono riportate la composizione a fine esercizio e la variazione rispetto al 2022 dei titoli posseduti per la negoziazione:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Gabetti holding	279	286	(7)
Enel	-	61	(61)
GVS	-	21	(21)
Intesa Sanpaolo	-	232	(232)
IDG	-	25	(25)
BTP 01.08.31 0,6 PC	-	38	(38)
BTP 01.12.26 1,25 PC	-	375	(375)
<b>Totale titoli diversi dalle partecipazioni</b>	<b>279</b>	<b>1.038</b>	<b>(759)</b>

### 13.1 Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Interessi verso controllate	754	349	405
C/C di corrispondenza verso controllate	14.693	11.240	3.453
Altri crediti finanziari	50	50	-
Interessi per finanziamenti ISI S.r.l e Lingotto 2000 S.p.A.	1.137	385	752
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>16.634</b>	<b>12.024</b>	<b>4.610</b>

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
C/C corrispondenza IPI intermediazione S.r.l.	182	-	182
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	296	-	296
C/C corrispondenza Manzoni 44 S.r.l.	2.638	2.263	375
C/C corrispondenza ISI S.r.l.	3.964	4.725	(761)
C/C corrispondenza Speranza S.r.l.	23	-	23
C/C corrispondenza Ghiac S.r.l.	2.592	1.720	872
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	742	-	742
C/C corrispondenza Progetto 1002 S.r.l.	1.285	1.107	178
C/C corrispondenza Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	2.233	478	1.755
C/C corrispondenza Agire Condominium S.r.l.	235	327	(92)
C/C corrispondenza Archivio S.r.l.	503	620	(117)
<b>Totale C/C di corrispondenza verso controllate</b>	<b>14.693</b>	<b>11.240</b>	<b>3.453</b>

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

Gli interessi sono così dettagliati:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Interessi Cantier S.r.l.(ex Epf Agency S.r.l.)	87	6	81
Interessi Manzoni 44 S.r.l.	175	68	107
Interessi ISI S.r.l.	342	176	166
Interessi Ghiac S.r.l.	137	44	93
Interessi Agire Condominium S.r.l.	13	12	1
Interessi Archivio S.r.l.	-	20	(20)
Interessi Progetto 1002 S.r.l.	-	23	(23)
<b>Totale crediti per interessi su C/C di corrispondenza verso controllate</b>	<b>754</b>	<b>349</b>	<b>405</b>
Interessi ISI S.r.l.	373	126	247
Interessi Lingotto 2000 S.p.A.	764	259	505
<b>Totale crediti per interessi su finanziamenti verso controllate</b>	<b>1.137</b>	<b>385</b>	<b>752</b>

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

La voce è così dettagliata:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Depositi bancari e postali	1.638	2.030	(392)
Denaro e valori in cassa	1	1	-
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>1.639</b>	<b>2.031</b>	<b>(392)</b>

di cui v/parti correlate:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Directa S.I.M.p.A.	1	21	(20)
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti correlate</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>(20)</b>

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a tassi variabili.

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



## 15. Patrimonio netto

Il Capitale Sociale è costituito da 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro. La società non ha in essere alcun piano di stock option.

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

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

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

Euro	importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Utilizzi negli ultimi tre esercizi	
				Per copertura perdite	Per altre ragioni
Capitale sociale	82.078.066	-	-	-	-
<b>Riserve di utili</b>					
Riserva legale	15.192.706	B	15.192.706	-	-
Riserva straordinaria	(2.348.029)	-	-	-	-
Riserva da conversione IFRS	(225.427)	-	-	-	-
Riserva di copertura flussi di cassa	(244.299)		-		
Utili (perdite) portate a nuovo	(35.551.687)		-		
<b>Totali</b>	<b>58.901.330</b>		<b>15.192.706</b>	-	-
Quota non distribuibile			15.192.706		
Quota distribuibile					

**PASSIVITA' NON CORRENTI****16. Passività finanziarie non correnti****16.1 Debiti finanziari**

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.23
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	40.853	17	-	(2.151)	38.719
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	7.192	-	-	(1.864)	5.328
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	5.182	-	-	(1.714)	3.468
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	4.929	-	(1.949)	(380)	2.600
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	474	-	-	(59)	415
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	439	-	(1)	(205)	233
Prestito obbligazionario 2023 - 2028	-	7.922	-	-	7.922
Interessi passivi da liquidare	353	72	-	-	425
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>59.422</b>	<b>8.011</b>	<b>(1.950)</b>	<b>(6.373)</b>	<b>59.110</b>

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

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

Il Mutuo concesso dal Banco BPM (scadenza 30.11.2030), residui 40,9 milioni inclusa la quota corrente, è garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà, facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto ed è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il prestito obbligazionario ( IPI 2018 – 2023) scaduto il 10 gennaio 2023, era remunerato al 5% e nel corso dell'esercizio è stato interamente rimborsato.

Il prestito obbligazionario IPI S.p.A. TV 2023 – 2028, emesso per massimi 20 milioni di euro, nel mese di agosto 2023, risulta sottoscritto a fine 2023 per 8 milioni di euro. Fatto salva la facoltà di rimborso anticipato da parte dell'emittente, sarà rimborsato in 4 rate periodiche le prime tre pari al 20% del nominale, con scadenza nel 2025, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale con scadenza il 12 settembre 2028, è remunerato a un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato di 500 basis point ed è garantito da ipoteca su immobili del Gruppo.

Nel corso dell'esercizio, ad esclusione dell'emissione del prestito obbligazionario, IPI non ha stati assunto nuovi finanziamenti, che invece sono stati assunti da società del Gruppo.

**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)	31.12.22	Decrementi	Riclass.	31.12.23
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	4.997	271	(728)	4.540
Finanziamento (leasing) immobile Padova	4.450	(4)	(399)	4.047
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>9.447</b>	<b>267</b>	<b>(1.127)</b>	<b>8.587</b>

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

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

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

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

Per le Società che hanno avuto 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 con la Legge Finanziaria 2007, quanto matura di TFR dall'1.01.2007 deve essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	15,91%	6,61%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno
<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita (2)	2,00% annuo	2,10% annuo
Tasso di attualizzazione (2) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2020)	3,13%	3,24%
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 29.12.2023, 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 29.12.2023, 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)	31.12.22	Proventiz.	31.12.23	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
Fondo rischi per accertamenti fiscali	11.906	-	11.906	11.906	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>11.906</b>	<b>-</b>	<b>11.906</b>	<b>11.906</b>	<b>-</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>11.906</b>	<b>-</b>	<b>11.906</b>	<b>11.906</b>	<b>-</b>

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

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di 11.906 migliaia di euro si riferisce:

- per 189 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2010 a copertura rischi di accertamento fiscale IRES, IRAP 2005 (ex Frala);
- per 990 migliaia di euro a un importo stanziato nel 2007 a copertura dei rischi fiscali relativi al p.v.c. della Guardia di Finanza relativo a IRES, IRAP e IVA 2006/2007 per prestazioni professionali contestate;
- per 3.727 migliaia di euro all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di constatazione di contratti di leasing periodo 2005 per IRES e IRAP;
- per 7.000 migliaia di euro all'accantonamento per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva;

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

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

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

La variazione della voce è riportata nella tabella seguente:

(migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Depositi cauzionali	74	32	42
Debiti acquisiti dalla liquidazione Consorzio PIVIL	140	140	-
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>214</b>	<b>172</b>	<b>42</b>

**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)	31.12.23	31.12.22	Differenza
C/C di corrispondenza con controllate	42.619	22.050	20.569
Interessi vs controllate	1.493	395	1.098
Debiti finanziari verso banche	7.762	13.872	(6.110)
Interessi bancari da liquidare	196	196	-
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>52.070</b>	<b>36.513</b>	<b>15.557</b>

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
C/C corrispondenza IPI Agency S.r.l.	-	2.124	(2.124)
C/C corrispondenza Lingotto Hotels S.r.l.	27.388	1.427	25.961
C/C corrispondenza Agire S.p.A.	1.285	4.644	(3.359)
C/C corrispondenza Lingotto 2000 S.r.l.	11.333	7.403	3.930
C/C corrispondenza Torino Uno S.r.l.	-	1.617	(1.617)
C/C corrispondenza IPI Engineering S.r.l.	-	1.576	(1.576)
C/C corrispondenza Progetto 101 S.r.l.	2.522	3.174	(652)
C/C corrispondenza Progetto 21 S.r.l.	91	85	6
<b>Totale debiti finanziari correnti verso controllati</b>	<b>42.619</b>	<b>22.050</b>	<b>20.569</b>

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

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclass.</b>	<b>31.12.23</b>
Prestito obbligazionario 5% - (2018 - 2023)	4.150	-	(4.150)	-	-
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	2.059	-	(2.059)	2.151	2.151
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.831	-	(1.831)	1.864	1.864
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.701	-	(1.701)	1.714	1.714
Banco BPM utilizzo fido	1.641	-	(252)	-	1.389
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	1.605	-	(1.605)	-	-
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2028)	632	-	(632)	380	380
Banca Alpi Marittime (scad 01/01/2026)	197	-	(197)	205	205
C.r. Savigliano (scad. 30/06/2030)	56	-	(56)	59	59
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>13.872</b>	<b>-</b>	<b>(12.483)</b>	<b>6.373</b>	<b>7.762</b>

## 20.2 Passività per locazioni finanziarie correnti

Tale voce si riferisce alla quota corrente delle passività finanziarie relative ai seguenti contratti di locazione finanziaria:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclass.</b>	<b>31.12.23</b>
Finanziamento (leasing) immobile Marghera	728	(728)	728	728
Finanziamento (leasing) immobile Padova	399	(399)	399	399
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>1.127</b>	<b>(1.127)</b>	<b>1.127</b>	<b>1.127</b>

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

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

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

### 21.1 Debiti commerciali

Al 31 dicembre 2023 la voce risulta così composta:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Debiti commerciali terzi	1.246	1.184	62
<b>Totale debiti comm.li terzi</b>	<b>1.246</b>	<b>1.184</b>	<b>62</b>
Debiti commerciali controllate	67	29	38
Debiti commerciali collegate	59	59	-
<b>Totale debiti comm.li correlate</b>	<b>126</b>	<b>88</b>	<b>38</b>
<b>Totale debiti comm.li</b>	<b>1.372</b>	<b>1.272</b>	<b>100</b>

di cui v/parti correlate:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Agire S.p.A.	11	-	11
Cantier S.r.l. (Ex Epf S.r.l.)	55	29	26
IPI Agency S.r.l.	1	-	1
<b>Totale debiti commerciali controllate</b>	<b>67</b>	<b>29</b>	<b>38</b>
Mi.mo.se S.p.A.	21	21	-
Consorzio Pl.VIL	36	36	-
Studio Segre	2	2	-
<b>Totale debiti commerciali collegate</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>-</b>
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>126</b>	<b>88</b>	<b>38</b>

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

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

## 22. Debiti per imposte correnti

Non sussistono debiti per imposte correnti.



### 23. Debiti vari e altre passività correnti

La voce è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Debiti tributari	550	356	194
Debiti vari verso controllate	578	622	(44)
Debiti vs istituti di previdenza sociale	78	79	(1)
Debiti diversi	439	671	(232)
Ratei e risconti passivi	56	51	5
<b>Totale debiti vari ed altre passività correnti</b>	<b>1.701</b>	<b>1.779</b>	<b>(78)</b>

La voce “debiti tributari” pari a euro 550 migliaia al 31 dicembre 2023 è riferita per 38 migliaia a ritenute alla fonte, per 172 migliaia di euro al debito IVA derivante dal consolidato IVA, per 132 migliaia a un debito Ires e per 208 migliaia al debito residuo verso l’Agenzia delle Entrate per gli accertamenti come descritti nella nota 12 e in relazione. Tale importo trova il corrispondente contabile nei crediti tributari. Si rimanda alla nota 12.

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

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
<b>Debito da consolidato fiscale:</b>			
IPI Agency S.r.l.	438	180	258
Lingotto Hotels S.r.l.	-	-	-
Lingotto 2000 S.p.A.	-	-	-
Agire S.p.A.	31	31	-
<b>Totale debiti da consolidato fiscale</b>	<b>469</b>	<b>211</b>	<b>258</b>
<b>Debiti da IVA di Gruppo:</b>			
Agire S.p.A.	-	354	
IPI Agency S.r.l.	56	-	56
ISI S.r.l.	-	28	(28)
Progetto 1002 S.r.l.	45	18	27
Agire Condominium S.r.l.	-	5	
Lingotto 2000 S.p.A.	-	5	(5)
Torino Uno S.r.l.	1	1	-
Cantier S.r.l.	7	-	7
<b>Totale debiti da IVA di Gruppo</b>	<b>109</b>	<b>411</b>	<b>57</b>
<b>Totale debiti vari correnti verso controllate</b>	<b>578</b>	<b>622</b>	<b>315</b>

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

La voce Debiti diversi è così composta:

(in migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Debiti verso personale dipendente	159	143	16
Debiti verso azionisti	37	37	-
Debito verso SACE	238	238	-
Caparre incassate e ritenute a garanzia	-	179	(179)
Put options	-	66	(66)
Altri	5	8	(3)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>439</b>	<b>671</b>	<b>(232)</b>

I “debiti verso personale dipendente” al 31 dicembre 2023 sono pari a euro 159 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 2022 e al 31 dicembre 2021.

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

31 dicembre 2023	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività 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	Fair Value
<b>ATTIVITA'</b>									
Titoli	279						1.556		
Crediti finanziari	0	40.665		231	16.634	24.031		231	
Crediti commerciali		1.289			1.289				
Altri crediti (*)		5.635			5.526	109			
Disponibilità liquide		1.639			1.639				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>279</b>	<b>49.228</b>	<b>0</b>	<b>231</b>	<b>25.088</b>	<b>24.140</b>	<b>1.556</b>	<b>231</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			121.650	0	53.495	68.155			
Debiti commerciali			1.372		1.272				
Altri debiti (*)			709		709				
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123.731</b>	<b>0</b>	<b>55.476</b>	<b>68.155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 25. Ricavi

La voce risulta così ripartita:

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
Canoni di locazione	695	1.375	(680)
Recupero spese	64	95	(31)
<b>Totale ricavi</b>	<b>759</b>	<b>1.470</b>	<b>(711)</b>

Alla fine del 2022 il contratto di un conduttore dell'immobile di Marghera è cessato dimezzando i canoni di locazione per il 2023.

**26. Altri proventi**

La voce presenta la seguente composizione:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Altri proventi	1.612	760	852
Altri proventi infragruppo	1.062	667	395
<b>Totale altri proventi</b>	<b>2.674</b>	<b>1.427</b>	<b>1.247</b>

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

La voce presenta la seguente composizione:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Spese societarie	502	520	(18)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	158	229	(71)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	867	608	259
Utenze e altre spese	206	298	(91)
Manutenzioni	314	182	132
Spese condominiali	30	71	(41)
Altre consulenze e prestazioni	9	61	(53)
Assicurazioni	107	104	2
Pubblicità e promozione	26	31	(5)
Materie di consumo	30	33	(3)
Prestazioni sistemistiche	126	131	(5)
Commissioni bancarie	180	135	44
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>2.554</b>	<b>2.404</b>	<b>150</b>

La voce Spese societarie può essere così riepilogata:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione	277	277	-
Emolumenti spettanti al Collegio sindacale	31	31	-
Compensi alla società di revisione	36	36	-
Altre spese societarie	158	176	(18)
<b>Totale spese societarie</b>	<b>502</b>	<b>520</b>	<b>(18)</b>

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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Agire S.p.A.	177	164	13
Lingotto 2000 S.p.A.	25	47	(22)
IPI Intermediazione S.r.l.	27	20	7
Lingotto Hotels S.r.l.	92	87	5
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso controllate</b>	<b>321</b>	<b>318</b>	<b>3</b>
Studio Segre	79	84	(5)
<b>Totale acquisti materiali e servizi verso correlate</b>	<b>400</b>	<b>402</b>	<b>(2)</b>

## 28. Costi del personale

La voce risulta così suddivisa:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Stipendi	1.390	1.333	57
Oneri Sociali	384	358	26
Quota TFR e altri fondi del personale	63	74	(11)
Altri costi del personale	8	8	-
<b>Totale costi del personale</b>	<b>1.845</b>	<b>1.773</b>	<b>72</b>

La voce "stipendi" comprende i compensi di Amministratori con cariche operative.

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 15,9 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Dirigenti	4,0	4,0	-
Impiegati/Quadri	12,3	13,3	(1,0)
<b>Totale</b>	<b>16,3</b>	<b>17,3</b>	<b>(1,0)</b>

## 29. Altri costi operativi

Gli "Altri costi operativi" sono così composti:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
IMU	400	402	(2)
Imposte di registro	9	17	(8)
Altre imposte indirette	291	23	268
<b>Imposte indirette</b>	<b>700</b>	<b>442</b>	<b>258</b>
Oneri diversi di gestione	166	137	29
<b>Totale costi operativi</b>	<b>866</b>	<b>579</b>	<b>287</b>

## 30. Ammortamenti

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

La voce presenta la seguente composizione:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Ammortamenti attività immateriali	20	37	(17)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	55	54	1
Ammortamento rent of use IFRS16	208	180	28
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>283</b>	<b>271</b>	<b>12</b>

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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Ripristini / (svalutazioni) di partecipazioni	(1.562)	(1.431)	(131)
Minusvalenze su alienazione di partecipazioni	-	(246)	
Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari	(827)	(2.252)	1.425
<b>Totale ripristini / svalutazione di valore di attività non correnti</b>	<b>(2.389)</b>	<b>(3.929)</b>	<b>1.294</b>

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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
IPI Agency S.r.l.	98	458	(360)
Cantier S.r.l. (ex Epf S.r.l.)	(227)	-	(227)
Manzoni 44 S.r.l.	(443)	(242)	(201)
Torino Uno S.r.l.	(215)	(839)	624
Archivio S.r.l.	(59)	(53)	(6)
Ghiac S.r.l.	(383)	(192)	(191)
Progetto 101 S.r.l.	(326)	(318)	(8)
Progetto 1002 S.r.l.	(1)	(243)	242
Progetto 21 S.r.l.	(1)	(2)	1
Speranza S.r.l.	(5)	-	(5)
<b>Ripristini/Svalutazioni di partecipazioni</b>	<b>(1.562)</b>	<b>(1.431)</b>	<b>(125)</b>

## 32. Proventi e oneri finanziari

### 32.1 Proventi finanziari

I "Proventi finanziari" presentano la seguente composizione:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Interessi attivi su crediti finanziari controllate	1.137	465	672
Interessi attivi su c/c di corrispondenza controllate	756	350	406
Variazione netta del f.v. delle copertura di flussi di cassa riclassificati nel risultato di esercizio	394		
Interessi banche	139	7	132
Interessi terzi	5	19	(14)
Negoziazione titoli	-	20	(20)
Dividendi e altri proventi da partecipazioni	3.613	66	3.547
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>6.044</b>	<b>927</b>	<b>4.723</b>

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

La composizione della voce "Di cui V/parti correlate" non considerando i dividendi pari a 3.613 migliaia di euro risulta così composta:

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
ISI S.r.l.	372	126	246
Lingotto 2000 S.p.A.	765	258	507
<b>Totale interessi attivi su crediti finanziari controllate</b>	<b>1.137</b>	<b>384</b>	<b>753</b>
ISI S.r.l.	342	176	166
Cantier S.r.l. (ex Epf Agency S.r.l.)	89	6	83
Manzoni 44 S.r.l.	175	69	106
Archivio S.r.l.	-	20	(20)
Agire Condominium S.r.l.	13	12	1
Progetto 1002 S.r.l.	-	23	(23)
Ghiac S.r.l.	137	44	93
<b>Totale interessi attivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>756</b>	<b>350</b>	<b>406</b>

## 32.2 Oneri finanziari

Gli Oneri finanziari sono così composti:

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
Interessi passivi su c/c di corrispondenza controllate	1.299	395	904
Interessi leasing finanziari	637	347	290
Variazione netta del f.v. delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	-	684	(684)
Interessi e oneri su debiti obbligazionari	104	273	(169)
Interessi su finanziamenti bancari	3.688	2.301	1.387
Altri	588	602	(14)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>6.316</b>	<b>4.602</b>	<b>1.714</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
IPI Agency S.r.l.	154	27	127
Lingotto Hotels S.r.l.	331	54	277
Agire S.r.l.	-	51	(51)
IPI Engineering S.r.l.	-	16	(16)
Lingotto 2000 S.p.A.	566	236	330
Progetto 1002 s.r.l.	78	-	78
Torino Uno S.r.l.	53	36	17
Progetto 101 S.r.l.	117	47	70
<b>Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>1.299</b>	<b>467</b>	<b>832</b>
Mi.mo.se S.p.A	262	-	262
<b>Totale interessi passivi su c/c corrispondenza controllate</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>262</b>
<b>Totale parti correlate</b>	<b>1.561</b>	<b>467</b>	<b>1.094</b>



### 33. Imposte sul reddito del periodo

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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
IRES	1.635	2.874	(1.239)
IRAP	-	-	-
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>1.635</b>	<b>2.874</b>	<b>(1.239)</b>
Imposte relative ad esercizi precedenti	-	(244)	244
Imposte attive e differite sul reddito	(1.121)	(1.199)	78
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>514</b>	<b>1.431</b>	<b>(917)</b>

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

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

La Società in considerazione del risultato d'esercizio non presenta una base imponibile positiva.

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

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

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

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura, dagli effetti OCI relativi al TFR e dall'adeguamento del fair value delle put options. Si segnala che non vi sono componenti di imposta registrati con riferimento alle altre componenti del conto economico complessivo.

### 35. IMPEGNI E RISCHI

#### 35.1 Garanzie prestate

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Garanzie personali</b>	<b>102.411</b>	<b>132.961</b>
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	1.867	1.867
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	100.544	131.094
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500	
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144	
<i>IPI Intermediazione per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400	
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio</i>	2.000	
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	1.200	
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000	
<i>AgireEngineering per Monte Paschi</i>	300	
<b>Garanzie reali</b>	<b>54.197</b>	<b>66.597</b>
Pegni	0	4.000
IPI Quota CAIRE per finanziamento Intesa S.Paolo		4.000
Ipoteche	54.197	62.597
- <i>IPI per C.R.Savigliano</i>	2.260	
- <i>IPI Banca Intesa</i>	18.000	
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937	

### 36.INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziar i	Oneri Finanziar i	Crediti Comm.li e e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finan. e liquidità	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./Ipi Agency S.r.l.	2023	199	(27)		(154)	851	(495)	181	(153)
	2022	188	(20)		(27)	666	(180)		(2.151)
IPI S.p.A./Lingotto Hotels S.r.l.	2023	274	(116)		(331)	1.143	(2)		(27.718)
	2022	13	(87)		(54)	491	(13)		(1.481)
IPI S.p.A./AGIRE S.p.A.	2023	363	(177)		(144)	1.500	(40)		(1.478)
	2022	247	(164)		(51)	1.315	(394)		(4.694)
IPI S.p.A./ISI S.r.l.	2023	33		4.324		48		12.478	
	2022	35	-	302		35	(28)	12.827	
IPI S.p.A./Lingotto 2000 S.p.A.	2023	101	(25)	765	(566)	2.337		16.765	(11.899)
	2022	106	(47)	259	(236)	1.396	(5)	16.259	(7.567)
IPI S.p.A./Manzoni 44 S.r.l.	2023	9		175		31		2.813	
	2022	10		68		23		2.331	
IPI S.p.A./Torino Uno S.r.l.	2023	7		53		7	(1)	742	(53)
	2022	10			(36)	10	(1)		(1.653)
IPI S.p.A./Ghiac S.r.l.	2023	9		137		35		2.729	
	2022	10		43		27		1.764	
IPI S.p.A./Progetto 101 S.r.l.	2023	16			(117)	16			(2.640)
	2022	17			(47)	27			(3.221)
IPI S.p.A./Progetto 1002 S.r.l.	2023	10			(78)	72	(45)	1.285	(78)
	2022	10		23		11	(18)	1.130	
IPI S.p.A./Cantier S.r.l.	2023	6	(55)	88		7	(62)	2.320	
	2022	6	-	6		47	(29)	484	
IPI S.p.A./IPI Engineering S.r.l.	2023	32	(21)		(49)	189	(2)	296	
	2022	13			(16)	131	(2)		(1.592)
IPI S.p.A./Archivio S.r.l.	2023							504	
	2022			20				640	
IPI S.p.A./Agire condominium S.r.l.	2023	2		13		49		249	
	2022	3		12		39	(5)	339	
IPI S.p.A./Progetto 21 S.r.l.	2023								(91)
	2022								(86)
IPI S.p.A./Speranza S.r.l.	2023								(23)
<b>TOTALE CONTROLLATE</b>	2023	1.061	(421)	5.555	(1.439)	6.285	(647)	40.362	(44.133)
	2022	668	(318)	733	(467)	4.218	(675)	35.774	(22.445)
IPI S.p.A./Consorzio PI.VIL.	2023								
	2022						(36)		
IPI S.p.A./Segre Massimo	2023	-	-			-	-		
	2022		(2)						
IPI S.p.A./Leopoldine S.p.A.	2023	17	-			21			
	2022								
IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.	2023				(69)	-	-		-
	2022								
IPI S.p.A./Studio Segre S.r.l.	2023		(79)			-	(74)		-
	2022		(82)				(1)		-
Directa S.I.M.p.A.	2023	-				-	-	1	-
	2022	-						21	-
IPI S.p.A./CAI-RE S.r.l.	2023	151	-	-	-	38	-		-
	2022	150				37			
<b>TOTALE ALTRE CORRELATE</b>	2023	168	(79)	-	(69)	59	(74)	1	-
	2022	150	(84)	-	-	37	(37)	21	-
<b>TOTALE CORRELATE</b>	2023	1.229	(500)	5.555	(1.508)	6.344	(721)	40.363	(44.133)
	2022	818	(402)	733	(467)	4.255	(712)	35.795	(22.445)

#### 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 2023 non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti.

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

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

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

- Il rischio di mercato: derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse e dei corsi dei titoli detenuti per la negoziazione. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata alla guerra in Ucraina e allo scenario dei mercati finanziari caratterizzati da una significativa crescita dei tassi d'interesse promossa dalle banche centrali dopo un lungo periodo di tassi negativi;
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

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

**RISCHIO DI MERCATO**

Il mercato in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al conflitto Russo-Ucraino e ai mercati finanziari in considerazione del repentino rialzo dei tassi d'interesse. Per ulteriori dettagli, si rinvia al paragrafo delle note esplicative "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

**Rischio di tasso di interesse**

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

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

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% ( 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 2023 è in essere un collar sul residuo mutuo di 40,9 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. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

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

#### **RISCHIO DI CREDITO**

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

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie della Società, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 156.608 migliaia di euro (compresi 54.197 migliaia di euro di garanzie reali e 102.411 personali) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

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

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

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

- gestione centralizzata dei flussi di incasso e pagamento (sistemi di cash management);
- mantenimento di un adeguato livello di liquidità disponibile;

- diversificazione degli strumenti di reperimento delle risorse finanziarie;
- ottenimento di linee di credito adeguate;
- monitoraggio delle condizioni prospettiche di liquidità, in relazione al processo di pianificazione aziendale;
- trasformazione delle scadenze a breve in scadenze a lungo termine

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

### Posizione Finanziaria

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta:

(Importi in migliaia di euro)	31.12.2023	31.12.2022
A. Cassa	1	1
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali - di cui v parti correlate	1.638	2.030
C. Titoli detenuti per la negoziazione	279	1.038
<b>D. Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>1.919</b>	<b>3.069</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b> - di cui v/correlate	<b>16.633</b> 16.561	<b>12.024</b> 11.974
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(1.584)</b>	<b>(1.836)</b>
<b>G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(6.373)</b>	<b>(8.082)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b> - di cui v/parti correlate - di cui prestiti obbligazionari - di cui Leasing finanziari	<b>(45.239)</b> (44.112) - (1.127)	<b>(27.722)</b> (22.445) (4.150) (1.127)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(53.196)</b>	<b>(37.640)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(34.645)</b>	<b>(22.547)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(59.110)	(59.422)
L. Crediti finanziari non correnti - di cui su Derivati - di cui v/parti correlate	24.031 231 23.800	25.997  23.800
M. Altri debiti non correnti	(8.587)	(9.447)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(43.666)</b>	<b>(42.872)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)</b>	<b>(78.311)</b>	<b>(65.419)</b>
<b>P. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(298)</b>	<b>(297)</b>
<b>Q. Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(458)</b>	<b>(666)</b>
<b>R. Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(79.067)</b>	<b>(66.382)</b>

### **38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Non si segnalano operazioni significative.

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

Nel 2023 la Società non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, e sono definite tali le operazioni che per significatività/rilevanza, natura delle controparti, oggetto della transazione, modalità di determinazione del prezzo di trasferimento e tempistica dell'accadimento (prossima alla chiusura dell'esercizio) possono dare luogo a dubbi in ordine: alla correttezza/completezza delle informazioni in bilancio, al conflitto di interessi, alla salvaguardia del patrimonio aziendale, alla tutela degli azionisti di minoranza.

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

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



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

La Società è soggetta alla direzione e al coordinamento della Controllante MI.MO.SE S.p.A. Ai sensi dell'articolo 2497-bis, 4° comma, del Codice Civile si fornisce un Prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo Bilancio approvato della Controllante, riferito al 31 dicembre 2022.

(dati in euro/000)

STATO PATRIMONIALE	ATTIVO	PASSIVO
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	
B) IMMOBILIZZAZIONI	51.195	
C) ATTIVO CIRCOLANTE	162.986	
D) RATEI E RISCONTI	208	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>214.390</b>	
A) PATRIMONIO NETTO		91.245
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		605
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO SUBORDINATO		-
D) DEBITI		122.157
E) RATEI E RISCONTI		383
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>214.390</b>

CONTO ECONOMICO	COSTI	RICAVI
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		878
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.979	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		4.696
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	1.383	
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO		256
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>		<b>2.468</b>

## Proposta di deliberazione

Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2023 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 4.081.542,33;
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 4.081.542,33

Torino, 20 marzo 2024

Il Consiglio di Amministrazione



**IPI S.p.A.**  
**Bilancio Consolidato**  
**Al 31 dicembre 2023**

## GRANDEZZE DI PERFORMANCE

Nel Bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023, in aggiunta alle grandezze finanziarie previste dagli IFRS, vengono presentate alcune grandezze da queste ultime derivate che non sono previste dagli IFRS.

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

Le grandezze utilizzate sono:

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

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		7.243	7.246
- Attività immateriali a vita definita		457	159
	4	<b>7.700</b>	<b>7.405</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari	5	51.724	59.800
		<b>51.724</b>	<b>59.800</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	5	176.291	174.324
- Beni in locazione finanziaria		21.200	21.700
		<b>197.491</b>	<b>196.024</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		4.817	4.817
- Partecipazioni in altre imprese	6	4.817	4.817
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	7	1.338	4.952
Crediti vari e altre attività non correnti	8	109	106
		<b>6.264</b>	<b>9.875</b>
Attività per imposte anticipate	18	2.504	2.713
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>265.683</b>	<b>275.817</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	9	17.979	13.312
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		34.516	36.812
- Crediti commerciali	10	25.292	27.952
<i>Di cui v/parti correlate</i>		214	145
- Crediti vari e altre attività correnti	11	9.224	8.860
Titoli diversi dalle partecipazioni	12	839	1.598
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	13	359	478
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	14	17.385	20.583
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>71.078</b>	<b>72.783</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>336.761</b>	<b>348.600</b>

## PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE – FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	15		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>105.930</b>	<b>115.682</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		82.078	82.078
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		29.948	34.871
- Riserva di copertura flussi di cassa		891	4.519
- Utili ( perdite ) del periodo		(6.987)	(5.786)
quota di pertinenza dei terzi		1.064	1.646
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>106.994</b>	<b>117.328</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		162.088	158.762
- Debiti finanziari	16	118.889	132.338
- Passività per locazioni finanziarie	16	8.587	9.447
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	34.612	16.977
TFR e altri fondi relativi al personale	17	3.425	3.206
Fondi per rischi ed oneri futuri	18	13.454	13.996
Debiti vari e altre passività non correnti	19	649	696
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>179.616</b>	<b>176.660</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		26.313	25.527
- Debiti finanziari	16	21.802	22.252
- Passività per locazioni finanziarie	16	1.127	1.127
- Passività finanziarie per locazioni e noleggi (IFRS16)	16	3.384	2.148
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		23.838	29.085
- Debiti commerciali	20	18.473	20.118
<i>Di cui v/parti correlate</i>		170	339
- Debiti vari e altre passività correnti	21	5.365	8.967
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>50.151</b>	<b>54.612</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>229.767</b>	<b>231.272</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>336.761</b>	<b>348.600</b>

## PROSPETTO DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

<b>CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi	23	45.175	57.765
<i>Di cui v/parti correlate</i>		370	335
Altri proventi	24	2.133	2.058
<i>Di cui v/parti correlate</i>			
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>47.308</b>	<b>59.823</b>
Acquisti di beni immobili, materiali e servizi esterni	25	(31.092)	(33.706)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(3.518)	(3.689)
Costi del personale	26	(14.029)	(13.857)
Altri costi operativi	27	(2.798)	(2.458)
Accantonamento fondi	28	(368)	(728)
Rilascio fondi	29	1.234	284
Variazione delle rimanenze	30	6.000	(1.575)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>6.255</b>	<b>7.783</b>
Ammortamenti	31	(3.026)	(2.297)
Ripristini/(Svalutazioni) di valore di attività non correnti	32	508	(2.147)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>3.737</b>	<b>3.339</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto			
Proventi finanziari	33	821	179
Oneri finanziari	33	(11.265)	(8.234)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(6.707)</b>	<b>(4.716)</b>
Imposte sul reddito del periodo	34	(432)	(812)
<b>UTILE (PERDITA) DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0
<b>UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
altre componenti del conto economico complessivo			
Componenti che non saranno mai riclassificati nell'utile /(perdita) dell'esercizio			
Rivalutazione immobili	35	100	1.514
Rivalutazioni delle passività/(attività) nette per benefici definiti e put options	35	680	1.529
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	572	1.307
Quota efficace delle variazioni nette di fair value delle coperture di flussi di cassa	35	(4.185)	12.691
<b>UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(2.833)</b>	<b>17.041</b>
<b>UTILE (PERDITA) COMPLESSIVO DI PERIODO</b>		<b>(9.972)</b>	<b>11.513</b>
Utile (perdita) di periodo attribuibile a:			
Soci della controllante		(6.987)	(5.786)
Partecipazioni di terzi		(152)	258
<b>TOTALE UTILE (PERDITA) DI PERIODO</b>		<b>(7.139)</b>	<b>(5.528)</b>
Totale conto economico complessivo dell'esercizio attribuibile a:			
Soci della controllante		(9.820)	11.255
Partecipazioni di terzi		(152)	258
<b>TOTALE CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>		<b>(9.972)</b>	<b>11.513</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utili (Perdite) portate a nuovo	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Risultato dell'esercizio	Riserva di copertura flussi di cassa	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2021</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>26.003</b>	<b>(5.120)</b>	<b>(982)</b>	<b>(3.242)</b>	<b>(9.504)</b>	<b>104.426</b>	<b>1.345</b>	<b>43</b>	<b>105.813</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(3.242)	-	3.242	-	-	43	(43)	-
Altri movimenti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utile (perdita) di periodo	-	-	-	-	-	(5.786)	-	(5.786)	-	258	(5.528)
Altri utili (perdite) complessivi	-	-	2.497	-	524	-	14.023	17.044	-	-	17.044
Totale utile (perdita) complessivo	-	-	2.497	-	524	(5.786)	14.023	11.258	-	258	11.516
<b>Saldo al 31 dicembre 2022</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>28.500</b>	<b>(8.362)</b>	<b>(458)</b>	<b>(5.786)</b>	<b>4.519</b>	<b>115.684</b>	<b>1.388</b>	<b>258</b>	<b>117.328</b>
Destinazione del risultato d'esercizio	-	-	-	(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)
<b>Saldo al 31 dicembre 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>15.193</b>	<b>28.500</b>	<b>(14.081)</b>	<b>337</b>	<b>(6.987)</b>	<b>891</b>	<b>105.931</b>	<b>1.646</b>	<b>(580)</b>	<b>106.994</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>20.583</b>	<b>20.086</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		(7.139)	(5.528)
Oneri finanziari di conto economico		11.265	8.234
Proventi finanziari di conto economico		(821)	(179)
Ammortamenti		3.026	2.297
Rilascio fondi, accantonamento fondi		(866)	444
(Rivalutazioni) / Svalutazioni immobili		(508)	2.203
Imposte sul reddito		432	812
Oneri finanziari pagati		(11.265)	(5.781)
Proventi finanziari incassati		25	179
Imposte pagate		(221)	(504)
Variazioni di:			
- Variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale		219	(358)
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti		2.660	(7.407)
- Rimanenze nette		(4.667)	1.575
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti		(5.247)	1.121
- Fondo imposte ed altri fondi		-	(201)
<b>Totale</b>		<b>(13.107)</b>	<b>(3.093)</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Titoli e Partecipazioni		-	(42)
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		25.752	(2.297)
Disinvestimenti in:			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	-
- Investimenti immobiliari		372	2.530
<b>Totale</b>		<b>26.124</b>	<b>191</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Incremento dei crediti finanziari		(241)	(74)
Variazione debiti finanziari		-	-
Assunzione nuovi finanziamenti		20.459	18.466
Rimborso dei finanziamenti		(35.306)	(14.168)
Pagamenti per leasing		(1.127)	(825)
<b>Totale</b>		<b>(16.215)</b>	<b>3.399</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>(3.198)</b>	<b>497</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>17.385</b>	<b>20.583</b>
<b>depositi bancari e cassa 31.12</b>		<b>17.385</b>	<b>20.583</b>



## PRINCIPI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

### 1 INFORMAZIONI SOCIETARIE

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

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, di aree e immobili da sviluppare e trasformare, e prestano servizi di management, agency, di ingegneria, di consulenza nell' immobiliare a investitori istituzionali, aziende e operatori privati.

Una parte importante del patrimonio immobiliare del Gruppo è 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 31.12.2023 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2024.

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 S.p.A. 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 agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente. Per IFRS si intendono tutti gli International Financial Reporting Standards, tutti gli International Accounting Standards (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), precedentemente denominate Standing Interpretations Committee (SIC), adottati dall'Unione Europea e contenuti nei relativi Regolamenti UE in vigore al 31 dicembre 2023, relativamente ai quali non sono state effettuate deroghe.

Il Bilancio Consolidato comprende i bilanci di IPI S.p.A. e delle società controllate redatti al 31 dicembre 2023. I bilanci delle società controllate sono redatti, secondo i principi contabili nazionali (OIC) e successivamente adattati, ai fini della loro inclusione nel bilancio consolidato, adottando i medesimi principi contabili della controllante.

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

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

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

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

Per ogni voce del bilancio consolidato sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2022. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nelle note esplicative, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 del Gruppo IPI è stato redatto applicando i principi fondamentali previsti dai principi contabili di riferimento ed in particolare:

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

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

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

## 2.1 Schemi di bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo IPI è costituito da:

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

dell'esercizio, in considerazione del fatto che per l'attività di sviluppo e trasformazione immobiliare il ciclo operativo ha durata pluriennale.

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

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

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

- il prospetto delle movimentazioni del patrimonio netto consolidato

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

## **2.2 Criteri di valutazione**

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

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

## **2.3 Principi di Consolidamento**

Le società controllate sono consolidate integralmente a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo ne acquisisce il controllo e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo viene trasferito al di fuori del Gruppo.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione, o fino all'effettiva data di cessione.

Le società sono controllate quando la Capogruppo ha il potere di determinare le politiche finanziarie e operative di una impresa in modo tale da ottenere benefici dalla sua attività.

Nella preparazione del bilancio consolidato vengono assunte linea per linea le attività, le passività, nonché i costi e i ricavi delle imprese consolidate nel loro ammontare complessivo, attribuendo ai soci di minoranza in apposite voci dello stato patrimoniale e del conto economico la quota del patrimonio netto e del risultato dell'esercizio di loro spettanza. Il valore contabile della partecipazione in ciascuna delle controllate è eliminato a fronte della corrispondente quota di patrimonio netto di ciascuna delle controllate comprensiva degli eventuali adeguamenti al fair value, alla data di acquisizione, delle relative attività e passività; l'eventuale differenza residuale emergente è allocata alla voce avviamento.

L'elenco delle società del Gruppo, incluse nel perimetro di consolidamento integrale, alla data del 31 dicembre 2023 è il seguente:

<b>Denominazione</b>	<b>Sede sociale</b>	<b>Capitale Sociale (in migliaia di euro)</b>	<b>% di possesso diretto</b>	<b>% di possesso indiretto</b>
Ipi Agency S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.272	100,00%	0,00%
Cantier S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	500	100,00%	0,00%
Agire S.p.A.	Via Nizza 262/59 – Torino	10.896	84,00%	5,36%
Manzoni 44 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	2.000	100,00%	0,00%
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	17.264	100,00%	0,00%
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	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	100,00%	0,00%
Progetto 101 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	1.500	100,00%	0,00%
Progetto 1002 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	8.100	100,00%	0,00%
Progetto 21 S.r.l.	Via Nizza 262/59 – Torino	100	100,00%	0,00%
Agire Condominium S.r.l.	Piazza Missori 2 – Milano	50	0,00%	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%

Rispetto all'esercizio precedente si segnala l'acquisizione di Speranza S.r.l., con un capitale sociale di 200 migliaia di euro, interamente partecipata da IPI S.p.A. e l'incremento della partecipazione in AGIRE acquistando azioni pari al 3.52% del capitale sociale portando la propria partecipazione diretta al 84%.

Nel corso dell'esercizio IPI S.p.A. ha ricapitalizzato la società partecipata ISI s.r.l. portando il capitale sociale da 410 migliaia di euro agli attuali 7.100 migliaia di euro. Ha inoltre provveduto ad effettuare alcuni versamenti a copertura perdite per le seguenti società partecipate: Cantier Sr.l. per 350 migliaia di euro, Manzoni 44 per 450 migliaia di euro, Ghiac S.r.l. per 470 migliaia di euro, Progetto 101 per 680 migliaia di euro e Archivio S.r.l. per 100 migliaia di euro.

Infine, ha incrementato la propria partecipazione in Agire acquistando una quota addizionale pari al 3,52% del capitale sociale portando la propria partecipazione diretta al 84%.

Le partecipazioni in Leopoldine S.r.l. (10% del capitale sociale) e in Consorzi Agrari d'Italia Real Estate s.r.l. (5,86% del capitale sociale) 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

In conformità a quanto previsto dallo IAS 1 - Presentazione del bilancio, di seguito si riportano informazioni rilevanti sui principi contabili e su come gli stessi siano applicati all'interno del Gruppo.

### Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo ha scelto di modificare la contabilizzazione della classe di attivo dei fabbricati strumentali passando dal modello del costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore, al fine di rappresentare l'effettivo valore di mercato dei fabbricati

strumentali. Secondo quanto previsto dallo IAS 8 paragrafo 17 non ha provveduto a rideterminare il patrimonio netto di apertura e i prospetti comparativi ma ha adeguato il valore netto contabile dei fabbricati strumentali al 31 dicembre 2020 al fair value rilevando la differenza a riserva di patrimonio netto, transitando dal conto economico complessivo.

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

### **Attività immateriali**

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

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

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

### **Software e licenze**

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

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

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

### **Investimenti immobiliari**

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

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

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

### **Leasing**

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

*i. Modello contabile per il locatario*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non vi sono leasing finanziari.

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

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

dell'esercizio. Le variazioni di valore positive sono rilevate solo fino a concorrenza di eventuali perdite per riduzione di valore cumulate.

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

### **Partecipazioni in società collegate**

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

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

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

### **Partecipazioni in altre imprese**

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

Le partecipazioni in altre imprese sono contabilizzate al costo di acquisto e sono valutate successivamente al FVTPL – Fair Value Through Profit & Loss, in accordo con l'IFRS 9.

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

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

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



dell'attività risulta peggiore di quanto previsto. Relativamente alle fonti esterne, invece, si considera: se i prezzi di mercato delle attività hanno registrato significative flessioni; se vi sono discontinuità tecnologiche o di mercato o normative in grado di ridurre il valore dell'attività.

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

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

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

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

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

futuri, al fine di ripartire il valore contabile modificato, al netto di eventuali valori residui, in quote costanti lungo la restante vita utile. In nessun caso il valore dell'avviamento precedentemente svalutato può essere ripristinato al valore originario.

### **Rimanenze**

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

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

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

### **Strumenti finanziari**

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

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

### Classificazione e valutazione successiva

#### *Attività finanziarie*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Attività finanziarie: valutazione successiva e utili e perdite*

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

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

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

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

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

#### Eliminazione contabile

##### *Attività finanziarie*

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

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

##### *Passività finanziarie*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Copertura flussi finanziari*

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

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

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

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

##### Strumenti finanziari e attività derivanti da contratto

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

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

– attività derivanti da contratto.

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

– titoli di debito con un rischio di credito basso alla data di chiusura del bilancio; e

– altri titoli di debito e conti correnti bancari il cui rischio di credito (ossia il rischio di inadempimento che si manifesta lungo la vita attesa dello strumento finanziario) non è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Proventi finanziari**

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

### **Oneri finanziari**

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

### **Imposte sul reddito**

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

#### Imposte correnti

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

#### Imposte differite

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Imposta sul valore aggiunto*

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

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

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

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

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

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

#### **2.6 Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS applicati dal 1 gennaio 2023**

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono stati applicati per la prima volta dal Gruppo a partire dal 1° gennaio 2023:

- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio **IFRS 17 – Insurance Contracts** che è destinato a sostituire il principio **IFRS 4 – Insurance Contracts**. Il principio è stato applicato a partire dal 1° gennaio 2023. L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”**. Il documento chiarisce come devono essere

contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023.

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato due emendamenti denominati **“Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2”** e **“Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8”**. Le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un’entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l’informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023.
- In data 23 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules”**. Il documento introduce un’eccezione temporanea agli obblighi di rilevazione e di informativa delle attività e passività per imposte differite relative alle Model Rules del Pillar Two (la cui norma risulta in vigore in Italia al 31 dicembre 2023, ma applicabile dal 1° gennaio 2024) e prevede degli obblighi di informativa specifica per le entità interessate dalla relativa International Tax Reform. Il documento prevede l’applicazione immediata dell’eccezione temporanea, mentre gli obblighi di informativa sono applicabili ai soli bilanci annuali iniziati al 1° gennaio 2023 (o in data successiva) ma non ai bilanci infrannuali aventi una data chiusura precedente al 31 dicembre 2023.

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 2023**

- 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). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

- In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato **“Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”**. Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

### **PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI IFRS NON ANCORA OMOLOGATI DALL'UNIONE EUROPEA AL 31 DICEMBRE 2023**

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 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. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.
- In data 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.

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

### 3 Altre informazioni

#### 3.1 Settori operativi

IPI è un Gruppo con un patrimonio immobiliare di proprietà e presta servizi di consulenza e gestione di patrimoni immobiliari di terzi soggetti, attraverso le seguenti linee di business:

- **Vendita, acquisto e locazione** di immobili di proprietà;
- **Consulenza, gestione e valorizzazione** di immobili;
- **Intermediazione** immobiliare;
- **Gestione degli alberghi** di proprietà facenti parte del complesso del Lingotto (TO).

Nella tabella i dati economico-patrimoniali delle linee di business relativi al 2023

Stato Patrimoniale	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
Attività	339.249	28.461	8.771	59.884	436.365	-129.177	307.188
Passività	207.062	18.464	5.341	22.043	252.910	-52.716	200.195

Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
<b>Ricavi</b>	<b>11.426</b>	<b>20.465</b>	<b>5.971</b>	<b>15.763</b>	53.625	<b>-2.363</b>	<b>51.262</b>
infragruppo	702	767	600	177	2.246		
terzi	10.724	19.698	5.371	15.586	51.379		
<b>Risultato Operativo Lordo</b>	<b>1.141</b>	<b>-859</b>	<b>276</b>	<b>3.703</b>	<b>4.261</b>	<b>324</b>	<b>4.585</b>
Ammortamenti- Svalutazioni	-1.693	-715	-80	-1.254	-3.742	2.786	-956
Proventi finanziari	6.484	249	154	1.134	8.021	-7.189	832
Oneri Finanziari	-11.519	-415	-167	-1.487	-13.588	2.420	-11.168
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>20.837</b>	<b>520</b>	<b>677</b>	<b>7.578</b>	<b>29.612</b>	<b>-12.071</b>	<b>-6.707</b>
Imposte sul reddito							-432
<b>Utile (Perdita) di periodo</b>							<b>-7.139</b>

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

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

Conto Economico	Vendita Locazione	Consulenza Gestione Valorizzazione	Intermediazione	Attività Alberghiera	Aggregato	Elisioni/Scritture	Consolidato
<b>Ricavi</b>	<b>13.434</b>	<b>26.693</b>	<b>6.849</b>	<b>13.230</b>	60.206	<b>-2.441</b>	<b>57.765</b>
infragruppo	986	873	281	223	2.362		
terzi	12.448	25.820	6.568	13.007	57.844		
<b>Risultato Operativo Lordo</b>	<b>279</b>	<b>4.191</b>	<b>784</b>	<b>2.519</b>	<b>7.773</b>	<b>10</b>	<b>7.783</b>
Ammortamenti- Svalutazioni	-2.624	-1.155	-35	-1.153	-4.968	524	-4.444
Proventi finanziari	1.581	67	28	54	1.731	-1.552	179
Oneri Finanziari	-7.293	-207	-113	-442	-8.055	-179	-8.234
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>11.777</b>	<b>5.620</b>	<b>960</b>	<b>4.169</b>	<b>22.527</b>	<b>-1.887</b>	<b>-4.716</b>
Imposte sul reddito							-812
<b>Utile (Perdita) di periodo</b>							<b>-5.528</b>

### . Clienti rilevanti

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

### 3.5 Stagionalità

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

#### 4. ATTIVITA' IMMATERIALI

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi (Decrementi)	Ammortamenti	31.12.23
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	1.121	-	-	1.121
Diritti di licenza, concessioni	3.312	427	-	3.739
Avviamenti	7.246	-	-	7.246
Altre	1.518	39	-	1.557
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>13.197</b>	<b>466</b>	<b>-</b>	<b>13.663</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(1.121)	-	-	(1.121)
Diritti di licenza, concessioni	(3.201)	-	(53)	(3.254)
Altre	(1.470)	-	(118)	(1.588)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(5.792)</b>	<b>-</b>	<b>(171)</b>	<b>(5.963)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	111	427	(53)	485
Avviamento	7.246	-	-	7.246
Altre	48	39	(118)	(31)
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>7.405</b>	<b>466</b>	<b>(171)</b>	<b>7.700</b>

Le attività immateriali sono costituite per la maggior parte da avviamento e licenze software, generatesi in seguito alle acquisizioni operate negli scorsi esercizi, e non includono attività generate internamente.

Agire S.p.A., AgireEngineering S.r.l. e Agire Condominium S.r.l. costituiscono una Cash Generating Unit – CGU, all'interno del settore consulenza, gestione e valorizzazione di immobili operativa nell'intera filiera dei servizi immobiliari, in quanto tali società generano flussi finanziari autonomi rispetto alle altre attività societarie (vedi IAS 36), e alla quale è stato allocato tutto l'avviamento ai fini dell'effettuazione del test di *impairment*. Inoltre, Agire S.p.A. è unico socio di AgireEngineering s.r.l. e Agire Condominium S.r.l.

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

Nella stima del valore d'uso è stato utilizzato un WACC del 9,68% 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 2024-2028” di Agire S.r.l.

Il valore recuperabile stimato per la CGU è risultato superiore al valore contabile; la direzione, considerata l'analisi di sensitivity, 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)	31.12.22	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.23
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	38.475	(27.900)	-	10.575
Migliorie su fabbricati	264	-	-	264
Impianti e macchinari	2.697	393	-	3.090
Arredi Hotel	2.056	1.289	-	3.345
Attrezzature	590	-	-	590
Altri beni	21.493	20.997	-	42.490
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>80.133</b>	<b>(5.221)</b>	<b>-</b>	<b>74.912</b>
Fabbricati	(5.793)	-	-	(5.793)
Migliorie su fabbricati	(255)	-	-	(255)
Impianti e macchinari	(1.522)	-	(61)	(1.583)
Arredi Hotel	(1.939)	-	-	(1.939)
Attrezzature	(559)	-	(215)	(774)
Altri beni	(10.265)	-	(2.579)	(12.844)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(20.333)</b>	<b>-</b>	<b>(2.855)</b>	<b>(23.188)</b>
Terreni	14.558	-	-	14.558
Fabbricati	32.682	(27.900)	-	4.782
Migliorie su fabbricati	9	-	-	9
Impianti e macchinari	1.175	393	(61)	1.507
Arredi Hotel	117	1.289	-	1.406
Attrezzature	31	-	(215)	(184)
Altri beni	11.228	20.997	(2.579)	29.646
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>59.800</b>	<b>(5.221)</b>	<b>(2.855)</b>	<b>51.724</b>

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

Le voci terreni e fabbricati includono: gli uffici e magazzini ad uso proprio (di proprietà di Lingotto 2000 S.p.A.), un albergo di 142 camere della Lingotto Hotels S.r.l., nonché le aree rimaste in proprietà dopo la vendita nel 2019 dei posti auto situati nel complesso del Lingotto in Torino che sono rimasti in gestione della controllata Lingotto 2000 S.p.A. Come indicato nel precedente paragrafo 2.5 al 31 dicembre 2020 il Gruppo, al fine di fornire una migliore rappresentazione degli immobili strumentali ha scelto di modificare la contabilizzazione della classe di attivo dei fabbricati



strumentali passando dal modello del costo ammortizzato al modello della rideterminazione del valore pari al suo fair value.

Il decremento netto di 27.900 migliaia di euro nella voce Fabbricati deriva dalla cessione di uno dei due hotel di proprietà, situato nel complesso immobiliare del Lingotto, avvenuta nel corso dell'esercizio. Si evidenzia a questo proposito che congiuntamente alla cessione è stato stipulato un contratto di affitto del medesimo hotel con durata di 15 anni, rinnovabile per ulteriori 12 anni, che permetterà al Gruppo di mantenerne la gestione ed i relativi flussi di cassa. In ottemperanza a quanto previsto dall'IFRS 16 il Gruppo ha quindi provveduto a calcolare il valore d'uso della porzione di asset trattenuta ed ad iscriverne il valore tra gli altri beni materiali in contropartita al valore attualizzato dei pagamenti futuri previsti dal contratto che è stato iscritto tra le passività finanziarie.

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

Di seguito la tabella che dettaglia i movimenti avvenuti sulla voce terreni (8.451 migliaia di euro) e fabbricati (12.889 migliaia di euro) pari a 19.340 migliaia di euro.

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi (Decrementi)	Ammortam.	31.12.23
Albergo ( Hilton Lingotto )	5.769	-	-	5.769
Albergo ( NH Lingotto )	8.107	(8.107)	-	-
Parcheggi	-	-	-	-
Uffici Torino C.so Turati	-	-	-	-
Uffici a utilizzo gruppo	637	-	-	637
Magazzini a utilizzo gruppo	45	-	-	45
<b>Totale terreni</b>	<b>14.558</b>	<b>(8.107)</b>	-	<b>6.451</b>
Albergo ( Hilton Lingotto )	9.931	100	-	10.031
Albergo ( NH Lingotto )	19.893	(19.893)	-	-
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	1.725	-	-	1.725
Magazzini a utilizzo gruppo	151	-	-	151
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>32.682</b>	<b>(19.793)</b>	-	<b>12.889</b>
Albergo ( Hilton Lingotto )	15.700	100	-	15.800
Albergo ( NH Lingotto )	28.000	(28.000)	-	-
Parcheggi	248	-	-	248
Uffici Torino C.so Turati	734	-	-	734
Uffici a utilizzo gruppo	2.362	-	-	2.362
Magazzini a utilizzo gruppo	196	-	-	196
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>47.240</b>	<b>(27.900)</b>	-	<b>19.340</b>

## 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:

<b>31.12.2023</b>		
<b>Città</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>S.L.P. in mq</b>
Torino	via Nizza, 262 Lingotto uffici	37.725
Bologna	via Darwin	20.669
Marentino (TO)	str. Prov. Andezeno Marentino	12.200
Pavia	ex Snia	28.600
Villastellone (TO)	via Savona	41.000
Genova	via P.Chiesa	3.600
Torino	via Pianezza	10.400
Torino - posti auto	via Pr. Amedeo, 12	70
Napoli	via Brecce	4.150
Milano	C.so Magenta 81 - 83	478
Torino	C.so Turati	490
Sant'Antonino di Susa	Via Abegg, 38	3.000
Milano	via Manzoni, 44	2.358
Padova	via Uruguay	5.800
Venezia Marghera	via Brunacci	8.210

Nella tabella seguente è rappresentata la riconciliazione del valore contabile:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Saldo al 1° gennaio	196.024	202.183	(6.159)
Incrementi	2.228	-	2.228
Vendite	(2.600)	(4.538)	1.938
Riclassifiche	824	-	824
Variazioni del fair value	1.015	(1.621)	2.636
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>197.491</b>	<b>196.024</b>	<b>1.467</b>

La valutazione del fair value degli immobili è stata determinata sulla base di una valutazione da parte di esperti esterni indipendenti, in possesso di qualifiche professionali riconosciute.

L'incremento del 2023 si riferisce all'acquisto di un capannone a Sant'Antonino di Susa ora totalmente locato a uso logistica diretta dei produttori.

Alla data del 31.12.2023 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 Brece e Torino via Amedeo.

Gli immobili di Padova e Venezia (Marghera) sono detenuti tramite contratti di locazione finanziaria.

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

(in migliaia di euro)	31 dicembre 2023			31 dicembre 2022		
	Rate da pagare	Valore debito	Interessi	Rate da pagare	Valore debito	Interessi
Leasing immobile Venezia	5.852	5.268	584	6.369	5.725	644
Leasing immobile Padova	4.935	4.446	489	5.385	4.849	536
<b>Totale</b>	<b>10.786</b>	<b>9.714</b>	<b>1.072</b>	<b>11.754</b>	<b>10.574</b>	<b>1.180</b>
<b>Totale debiti</b>		<b>9.714</b>	<b>1.072</b>		<b>10.574</b>	<b>1.180</b>
Passività non correnti		8.587			9.447	
Passività correnti		1.127			1.127	
<b>Totale debiti</b>		<b>9.714</b>			<b>10.574</b>	
Entro 1 anno	1.290	1.127	163	1.290	1.127	163
Tra 1 e 5 anni	9.497	8.587	910	10.464	9.447	1.017
<b>Totale debiti</b>	<b>10.786</b>	<b>9.714</b>	<b>1.072</b>	<b>11.754</b>	<b>10.574</b>	<b>1.180</b>

## 6. PARTECIPAZIONI

### 6.1 Partecipazioni in società collegate e altre imprese

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	31.12.23
Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.	4.000	-	-	4.000
Leopoldine S.p.A.	810	-	-	810
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Valsabbina	1	-	-	1
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>4.817</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.817</b>

IPI ha una partecipazione del 10% in Leopoldine S.r.l., acquisita nel 2018. La controllata Lingotto Hotels S.r.l. ha un impegno all'acquisto di un ulteriore 20% di Leopoldine S.r.l. e ha già versato nel 2019 e nel 2020 un acconto di 1 milione di euro con un debito residuo 1.151 migliaia di euro. Al momento il 90% del capitale di Leopoldine S.r.l. è posseduto da B.F. spa società quotata alla Borsa Valori di Milano, capogruppo di società agricole e della filiera

Leopoldine è proprietaria di 19 immobili di tipo rurale, di cui 7 "Leopoldine", fabbricati caratteristici della zona, 11 case coloniche e 1 villa, situati nel Comune di Cortona e Castiglion Fiorentino, in provincia di Arezzo. Il progetto è di recuperare per lo più ad uso ricettivo e turistico detti edifici che

hanno una superficie di pavimento di oltre mq 18.000. È stato presentato un piano di recupero della fattoria e due leopoldine per la realizzazione di un resort o un albergo diffuso, per la cui gestione è candidata la Lingotto Hotels.

Il gruppo detiene una partecipazione del 5,87% (10% dei diritti patrimoniali) in CAI.RE S.r.l. (Consorzi Agrari d'Italia RE S.r.l.). In CAI RE s.r.l. quattro consorzi agrari hanno conferito diversi immobili oltre al debito bancario gravante sugli stessi. IPI è partner industriale per la valorizzazione e vendita dei suoi 160 immobili e quote di fondi immobiliari. Perfetta concretizzazione della strategia di IPI di mettere a disposizione la propria struttura di advisory e management delle proprie società: AGIRE, IPI Agency e Agire Engineering, allineando i propri interessi con quelli dei partner clienti, co-investendo nelle operazioni per le quali il Gruppo IPI è chiamato a svolgere la consulenza e gestione. Una strategia che vede IPI impegnata sull'intero territorio italiano.

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

## 7. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' FINANZIARIE NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	31.12.23
Strumenti derivati Banco Popolare	2.161	-	(1.930)	231
Strumenti derivati Banco Popolare	2.103	-	(996)	1.107
Strumenti derivati Unicredit	688	-	(688)	-
<b>Totale crediti finanziari non correnti</b>	<b>4.952</b>	<b>-</b>	<b>(3.614)</b>	<b>1.338</b>

La voce accoglie il fair value positivo degli strumenti derivati di copertura in essere sui due mutui concessi dal banco BPM con scadenza 30.11.2030 e 31.12.2031, invece lo strumento derivato in essere sul mutuo concesso da Unicredit è stato chiuso (come il mutuo stesso) in conseguenza alla cessione, avvenuta nel corso dell'esercizio, dell'immobile-hotel costituito in garanzia del mutuo. Si rimanda alla nota 16 per ulteriori dettagli sui menzionati contratti derivati.

## 8. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Depositi cauzionali	109	106	3
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>109</b>	<b>106</b>	<b>3</b>

## 9. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.12.23	31.12.22	Differenza
Materie di consumo	136	118	18
Immobili	17.843	13.194	4.649
<b>Totale rimanenze</b>	<b>17.979</b>	<b>13.312</b>	<b>4.667</b>

L'incremento della categoria Immobili è dovuto principalmente all'acquisto di unità immobiliari in alcune città italiane, in adempimento di un incarico di vendita garantito, e ai lavori di bonifica eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino, solo in parte compensati dalla vendita degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22 e di quello a Torino via Lagrange.

Viene effettuato 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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Crediti verso clienti terzi	27.911	30.895	(2.984)
Fondo svalutazione crediti terzi	(2.619)	(2.943)	324
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>25.292</b>	<b>27.952</b>	<b>(2.660)</b>

Il decremento dei crediti commerciali è diretta conseguenza del minore livello di fatturato registrato dal Gruppo nel corso del 2023 rispetto all'esercizio precedente.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Saldo inizio esercizio	2.943	2.299
Accantonamenti	368	728
Proventizzazioni	(645)	-
Utilizzi nell'esercizio	(47)	(84)
<b>Saldo fine esercizio</b>	<b>2.619</b>	<b>2.943</b>

### 9.1. Analisi crediti commerciali

I crediti commerciali verso terzi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 hanno le scadenze seguenti:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
<b>Totale crediti a scadere</b>	<b>19.286</b>	<b>21.348</b>	<b>(2.062)</b>
<b>Crediti scaduti:</b>			
Scaduti da meno 30 a 60 giorni	1.147	1.270	(123)
Scaduti da 60 a 90 giorni	1.305	1.445	(140)
Scaduti da 90 a 120 giorni	474	525	(51)
Scaduti da oltre 120 giorni	5.699	6.307	(608)
<b>Totale crediti scaduti</b>	<b>8.625</b>	<b>9.547</b>	<b>(922)</b>
<b>Totale crediti commerciali verso terzi</b>	<b>27.911</b>	<b>30.895</b>	<b>(2.984)</b>

**11. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Crediti per saldo IRES/IRAP	49	42	7
Crediti vs. Agenzia Entrate	1.518	1.518	-
Credito IVA	-	387	(387)
Altri crediti vs erario	1.990	1.423	567
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>3.557</b>	<b>3.370</b>	<b>187</b>
Istituti previdenziali	20	9	11
Caparre per acquisto partecipazioni Leopoldine	1.000	1.000	-
Crediti per saldo acquisto partecipazioni Leopoldin	1.151	1.151	-
Anticipi a fornitori	34	118	(84)
Altri	632	956	(324)
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>2.837</b>	<b>3.234</b>	<b>(397)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>2.830</b>	<b>2.256</b>	<b>574</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>9.224</b>	<b>8.860</b>	<b>364</b>

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

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:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Enel	-	61	(61)
Gabetti holding	279	286	(7)
GVS	-	21	(21)
IDG	-	25	(25)
Intesa Sanpaolo	-	232	(232)
Unipolsai	-	-	-
BTP 01.08.31 0,6 PC	560	597	(37)
BTP 01.12.26 1,25 PC	-	376	(376)
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>839</b>	<b>1.598</b>	<b>(759)</b>

**13. CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI**

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.23</b>
Fondi Assicurativi	478	-	(119)	359
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>478</b>	<b>-</b>	<b>(119)</b>	<b>359</b>

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

**14. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Depositi bancari e postali	17.312	20.547	(3.235)
Denaro e valori in cassa	73	36	37
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>17.385</b>	<b>20.583</b>	<b>(3.198)</b>

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**

<b>(valori in euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
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.

La riserva presente al 31 dicembre 2022 e relativa ai piani di stock option è stata chiusa in conseguenza alla chiusura del piano stesso.

**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 2023**

Euro/000	Capitale e riserve		Risultato esercizio	Totale
	Capitale	Altre riserve e utili a nuovo		
<b>Bilancio IPI S.p.A. al 31 dicembre 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>(23.096)</b>	<b>(4.236)</b>	<b>54.746</b>
Risultati di es. delle imprese consolidate	-	-	(2.048)	(2.048)
Capitali e ris. delle imprese consolidate ITA GAAP	-	130.758	-	130.758
- adeguamento ai principi contabili IFRS	-	17.540	697	18.237
Valori di carico delle partecipazioni nelle imprese consolidate	-	(95.067)	-	(95.067)
<b>Rettifiche di consolidamento</b>				
- svalutazioni / rivalutazioni di partecipazioni	-	(1.562)	1.562	-
- elisione dividendi	-	3.700	(3.700)	-
- differenza di consolidamento	-	(218)	586	368
<b>Capitale, riserve e utile consolidati al 31 dicembre 2023</b>	<b>82.078</b>	<b>32.055</b>	<b>(7.139)</b>	<b>106.994</b>



## 16. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 16.1 Debiti finanziari non correnti

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

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.23
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	40.853	16	-	(2.150)	38.719
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	19.850	-	(141)	(756)	18.953
Prestito obbligazionario (2023 - 2028)	-	7.922	-	-	7.922
Tenax 6M (scad. 30/06/2029)	-	5.710	-	-	5.710
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	7.192	-	-	(1.864)	5.328
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	7.400	-	-	(3.000)	4.400
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	4.048	-	-	-	4.048
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	5.182	-	(1)	(1.714)	3.467
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	4.681	119	-	(1.706)	3.094
Banca CF + (scad.30/06/2028)	3.876	-	(1)	(830)	3.045
Tenax 3M (scad. 30/06/2029)	-	2.839	-	-	2.839
Finint (scad. 30/0/2043)	-	2.825	-	-	2.825
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	4.928	-	(1.948)	(380)	2.600
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	2.912	-	-	(393)	2.519
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	2.412	-	-	(558)	1.854
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	1.986	-	-	(388)	1.598
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	2.402	37	-	(875)	1.564
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	1.625	-	-	(116)	1.509
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	1.765	-	-	(593)	1.172
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	1.098	-	(152)	(191)	755
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	1.129	-	-	(401)	728
Interessi passivi da liquidare	1.304	-	(149)	(499)	656
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	972	-	-	(347)	625
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	970	-	(320)	(59)	591
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	1.568	-	-	(1.028)	540
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	474	-	-	(58)	416
Banca Valsabbina (28/01/2027)	582	3	-	(184)	401
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	503	-	-	(140)	363
Unicredit (scad. 30/06/2025)	-	988	-	(650)	338
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	439	-	-	(206)	233
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	204	-	-	(127)	77
Unicredit (scad. 31/12/2024)	11.983	-	(11.983)	-	-
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>132.338</b>	<b>20.459</b>	<b>(14.695)</b>	<b>(19.213)</b>	<b>118.889</b>

La voce si è ridotta per l'effetto combinato dell'assunzione di nuovi finanziamenti per 20,5 milioni di euro e per rimborsi e riclassifica nei debiti finanziari correnti per complessivi 33,9 milioni di euro. In particolare i rimborsi si riferiscono principalmente all'estinzione del mutuo Unicredit scadenza 31 dicembre 2024 avvenuta come conseguenza della cessione dell'immobile hotel al Lingotto.

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

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

Il prestito obbligazionario (IPI 5% 2018-2023) è scaduto ed è stato interamente rimborsato il 10 gennaio 2023.

Il prestito obbligazionario "IPI S.p.A. TV 2023 – 2028" emesso per massimi 20 milioni di euro, nel mese di agosto 2023, risulta sottoscritto, a fine 2023, per 8 milioni di euro. 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 con scadenza nel 2025, 2026 e 2027 e l'ultima pari al 40% del nominale con scadenza il 12 settembre 2028, a un tasso variabile Euribor a 12 mesi maggiorato di 500 basis point ed è garantito da ipoteca su immobili del Gruppo IPI

Il mutuo concesso del Banco BPM (scadenza 30.11.2030) residui 42,9 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 2,0 milioni di euro), garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà facenti parte del complesso Polifunzionale Lingotto, è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato di uno spread di 200 b.p.

Il mutuo di residui 20,1 milioni di euro (compresa la quota a breve pari a 0,7 milioni di euro) del Banco BPM (scadenza 31.12.2031) garantito da ipoteca sull'immobile di Bologna è regolato sulla base del tasso Euribor trimestrale maggiorato da uno spread di 300 b.p.

Entrambi i mutui hanno derivati di copertura del rischio tasso d'interesse e anche questi sono stati adeguati alle nuove caratteristiche dei mutui.

Gli attuali strumenti di copertura sono rispettivamente:

- a) un Collar, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 30/11/2017 a data finale 30/11/2030. Il cap è Euribor 3 mesi fixing 365 al 2,5% e il floor è Euribor 3 mesi fixing 365 al 1,94%. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2022 il suo valore di mercato (compreso tra i crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2022) è positivo per 2.161 migliaia di euro;
- b) un Interest Rate Swap, collegato al piano di ammortamento allungato, con data iniziale 31/12/2017 e data finale 31/12/2031. Il tasso è pari a 1,27% base Euribor 3 mesi fixing 365. Le date di liquidazione dei differenziali sono trimestrali per ogni anno e al 31.12.2022 il suo valore di mercato (compreso tra i crediti finanziari non correnti al 31 dicembre 2022) è positivo per 2.103 migliaia di euro;

Invece l'Interest Rate Swap presente al 31 dicembre 2022 e collegato al piano di ammortamento del finanziamento di Unicredit alla Lingotto Hotels con un valore di mercato al 31.12.2022 positivo per 688 migliaia di euro è stato chiuso unitamente al mutuo come precedentemente commentato.

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

I finanziamenti di BCC Milano – Banca Azzoaglio- Bca Pop Sondrio e Finint sono garantiti da ipoteca sull'immobile in Milano, via Manzoni n°44.

## 16.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	31.12.22	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.12.23
Intesa San Paolo (scad.31/12/2026)	1.400	-	(1.400)	3.000	3.000
Banco BPM (scad. 30/11/2030)	2.058	-	(2.058)	2.150	2.150
Banco BPM - utilizzo fido	1.641	367	-	-	2.008
Banca Progetto (scad. 30/09/2027)	1.831	-	(1.831)	1.864	1.864
Prestito obbligazionario (scad.31/10/2026)	-	-	-	1.706	1.706
Pool Azzoaglio, Passadore, Cambiano (scad 18/12/2026)	1.701	-	(1.701)	1.714	1.714
Banca Progetto (scad. 30/06/2025)	964	-	(964)	1.028	1.028
Prestito obbligazionario (scad.30/09/2026)	-	-	-	875	875
Banca CF + (scad.30/06/2028)	814	-	(814)	830	830
Banco BPM ex Credito Bergamasco (scad. 31/12/2032)	720	-	(720)	756	756
Unicredit (scad. 30/06/2025)	-	-	-	650	650
Banca Sella (scad. 04/11/2026)	581	-	(581)	593	593
Banca Progetto (scad. 31/03/2028)	552	-	(552)	558	558
Monte dei Paschi	-	500	-	-	500
Interessi passivi da liquidare	449	-	(449)	499	499
Cr Savigliano (scad. 30/09/2026)	390	-	(390)	401	401
Banca Popolre di Sondrio (scad. 01/01/2030)	375	-	(375)	393	393
Banca Popolare di Sondrio (scad. 01/11/2026)	380	-	(380)	388	388
Intesa San Paolo (scad. 31/03/2030)	632	-	(632)	380	380
Intesa San Paolo (scad. 04/09/2026)	340	-	(340)	347	347
Banca Alpi Marittime (scad. 01/01/2026)	197	-	(197)	206	206
Banca Azzoaglio (scad. 26/08/2026)	33	-	(33)	191	191
Banca Valsabbina (28/01/2027)	166	-	(166)	184	184
Banca Valsabbina (scad. 30/06/2027)	137	-	(137)	140	140
Banca BCC Milano (scad. 21/07/2025)	123	-	(123)	127	127
Banca Azzoaglio (scad. 13/11/2035)	112	-	(112)	116	116
MPS - utilizzo fido	-	81	-	-	81
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	56	-	(56)	58	58
Cassa di risparmio di Savigliano (scad. 31/10/2032)	12	-	(12)	59	59
Prestito obbligazionario (scad 10/01/2023)	4.150	-	(4.150)	-	-
Intesa San Paolo (scad. 16/10/2022)	1.605	-	(1.605)	-	-
Cr Savigliano (scad. 30/06/2030)	173	-	(173)	-	-
Banca BCC Milano (scad. 13/11/2035)	283	-	(283)	-	-
Unicredit (scad. 31/12/2024)	377	-	(377)	-	-
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>22.252</b>	<b>948</b>	<b>(20.611)</b>	<b>19.213</b>	<b>21.802</b>

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

Nel 2024 saranno da rimborsare 21,8 milioni di euro di quote capitale di mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari. La società dispone già dei mezzi finanziari per provvedervi.

Nell'esercizio 2023 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 gli immobili a Marghera e Padova di IPI S.p.A.:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclass.</b>	<b>31.12.23</b>
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	4.997	272	(1)	(728)	4.540
Finanziamento immobile (leasing) Padova	4.450	-	(4)	(399)	4.047
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>9.447</b>	<b>272</b>	<b>(5)</b>	<b>(1.127)</b>	<b>8.587</b>

**16.4 Passività per locazioni finanziarie correnti**

Composizione della quota a breve:

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclass.</b>	<b>31.12.23</b>
Finanziamento immobile (leasing) Marghera	728	(728)	728	728
Finanziamento immobile (leasing) Padova	399	(399)	399	399
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>1.127</b>	<b>(1.127)</b>	<b>1.127</b>	<b>1.127</b>

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)		31.12.2023	31.12.2022
A.	Cassa	72	42
B.	Altre disponibilità liquide:		
	c/c bancari e postali	17.313	20.542
	- di cui v parti correlate		
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	1.198	2.076
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>18.583</b>	<b>22.660</b>
<b>E.</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F.</b>	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(3.087)</b>	<b>(3.388)</b>
<b>G.</b>	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(18.715)</b>	<b>(16.016)</b>
<b>H.</b>	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(1.127)</b>	<b>(5.276)</b>
	- di cui prestiti obbligazionari	-	(4.150)
	- di cui Leasing finanziari	(1.127)	(1.126)
<b>I.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(22.929)</b>	<b>(24.680)</b>
<b>J.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(4.346)</b>	<b>(2.020)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(118.889)	(131.037)
L.	Crediti finanziari non correnti	1.338	4.951
	- di cui su Derivati	1.338	4.951
M.	Altri debiti non correnti	(8.587)	(9.447)
<b>N.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(126.138)</b>	<b>(135.533)</b>
<b>O.</b>	<b>Posizione finanziaria netta Effettiva(J) + (N)</b>	<b>(130.484)</b>	<b>(137.553)</b>
<b>P.</b>	<b>Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Correnti</b>	<b>(3.384)</b>	<b>(2.148)</b>
<b>Q.</b>	<b>Altri debiti finanziari Locazioni IFRS 16 Non correnti</b>	<b>(34.612)</b>	<b>(16.977)</b>
<b>R.</b>	<b>Posizione finanziaria netta Contabile (O) + (P) + (Q)</b>	<b>(168.480)</b>	<b>(156.678)</b>

La diminuzione della PFN effettiva è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti e dei rimborsi effettuati, mentre il peggioramento di quella contabile è esclusivamente legato all'applicazione dell'IFRS 16 alla vendita dell'immobile hotel al Lingotto.

Il costo medio del debito finanziario è stato nel 2023 del 5,5%.

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

(in migliaia di euro)	31.12.22	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.12.23
TFR	3.130	282	171	39	(286)	3.336
Fondo premi fedeltà e anzianità	76	4	2	12	(5)	89
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.206</b>	<b>286</b>	<b>173</b>	<b>51</b>	<b>(291)</b>	<b>3.425</b>

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 perché per legge, quanto matura dall'1.01.2007 deve essere versato, a seguito della scelta del dipendente, o a un Fondo Pensione oppure al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS.

Più in dettaglio le ipotesi adottate sono state le seguenti:

<b>Ipotesi demografiche</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso	Tabelle di mortalità della popolazione italiana - tavole SI 2019 distinte per sesso
Probabilità di invalidità	0%	0%
Probabilità di dimissioni	13,7%	5,62%
Probabilità di pensionamento	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.	È stato considerato il raggiungimento dei requisiti previsti dalle ultime disposizioni legislative.
Probabilità per un attivo di: - ricevere un'anticipazione del TFR (1)	1,00% in ciascun anno	1,00% in ciascun anno

<b>Ipotesi finanziarie</b>	<b>Dirigenti</b>	<b>Non Dirigenti</b>
Incremento del costo della vita (2)	2,10% annuo	2,20% annuo
Tasso di attualizzazione (3) (Curva Eur Composite AA al 31.12.2022)	3,15%	3,35%
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 31.12.2023 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 29.12.2023, 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 31.12.2023, 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 dallo IAS 19, sono stati contabilizzati tra le altre componenti del conto economico complessivo.



**Costi per benefici successivi al rapporto di lavoro**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>TFR</b>	<b>Altri fondi</b>	<b>Totale</b>
Costo	282	4	286
Oneri finanziari	171	2	173
Utili / perdite attuariali	39	12	51
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>492</b>	<b>18</b>	<b>510</b>

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

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Proventiz.</b>	<b>31.12.23</b>	<b>Entro 12 m.</b>	<b>Oltre 12 m.</b>
Fondo rischi per accertamenti fiscali	13.995	23	-	(589)	13.429	13.429	-
Altri	1	24	-	-	25	25	-
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>13.996</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>(589)</b>	<b>13.454</b>	<b>13.454</b>	<b>-</b>

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi; nei casi in cui la durata della garanzia o il momento stimato relativo alla chiusura della vertenza fosse superiore ai 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio, si è proceduto alla attualizzazione dei relativi valori.

Il "fondo rischi per accertamenti fiscali" di euro 13.429 migliaia si riferisce:

- per euro 2.690 migliaia ad un importo stanziato nel 2007 da IPI S.p.A. (euro 990 migliaia) e da ISI S.r.l. (euro 1.500 migliaia), a copertura dei rischi fiscali relativi alle verifiche della Guardia di Finanza;
- per euro 3.716 migliaia all'accantonamento effettuato nel 2008 a seguito di verifiche dell'Agenzia delle Entrate;
- per euro 7.000 migliaia all'accantonamento di IPI S.p.A., per imposte sanzioni e interessi relativi a esercizi precedenti stanziato in relazione alle richieste dell'Agenzia delle Entrate nel giugno 2009, in merito a operazioni di conferimento/cessione d'azienda effettuate nel 2005 e 2006 ravvisandovi gli estremi dell'ipotesi elusiva contestata dalla Società. Per ulteriori informazioni si veda il paragrafo "Vertenze in corso" della Relazione sulla Gestione;

Nel corso dell'esercizio sono stati proventizzati 589 migliaia di euro per un contenzioso definito a favore del Gruppo.

Per un maggior approfondimento si rinvia al commento in "Relazione sulla Gestione" e all'allegato al fascicolo di bilancio.

**18.2 Attività per imposte anticipate**

Il saldo netto al 31 dicembre 2023 è costituito da 7,2 milioni di euro di imposte anticipate su perdite fiscali pregresse e interessi passivi indeducibili al netto di imposte differite attive sulle scritture di consolidamento per 3,4 milioni di euro e di imposte differite passive calcolate sui differenziali tra il valore di iscrizione degli immobili ed il loro valore fiscale per 8,1 milioni di euro. Rispetto al 31 dicembre 2022 il saldo si è decrementato di 0,2 milioni di euro per effetto principalmente dell'adeguamento al fair value di alcuni immobili.

**19. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI**

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

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Depositi cauzionali	649	696	(47)
<b>Totale debiti vari e altre passività non co</b>	<b>649</b>	<b>696</b>	<b>(47)</b>

**20. DEBITI COMMERCIALI**

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
Debiti verso fornitori terzi	18.473	20.118	(1.645)
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>18.473</b>	<b>20.118</b>	<b>(1.645)</b>

La diminuzione del saldo 2023 è da ricondursi alle normali dinamiche dell'attività e dei pagamenti e all'incremento dei costi per gestione cantieri, conto terzi, sostenuti dalla società controllata Agire S.p.A. e trova corrispondenza con la diminuzione dei crediti commerciali.

**21. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI**

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>	<b>Differenza</b>
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	435	462	(27)
Irap	259	305	(46)
Debito per IVA	218	(0)	218
Altre imposte	186	280	(94)
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>1.098</b>	<b>1.047</b>	<b>51</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>1.496</b>	<b>1.377</b>	<b>119</b>
Debiti vari verso dipendenti	123	76	47
Debiti vari verso azionisti	37	37	(0)
Caparre acquisto immobili	152	226	(74)
Debiti verso SACE	261	261	0
Debiti per impegno acquisizione Leopoldine	1.151	1.151	-
Debiti vari terzi	416	3.972	(3.556)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>2.140</b>	<b>5.722</b>	<b>(3.582)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>631</b>	<b>822</b>	<b>(190)</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>5.365</b>	<b>8.967</b>	<b>(3.602)</b>

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

Gli importi più rilevanti della voce "Debiti vari terzi" al 31 dicembre 2022 si riferivano alle opzioni put, concessa per la vendita di unità immobiliari, che sono state chiuse al 31 dicembre 2023.

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

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 2023 ed al 31 dicembre 2022. 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 2023	Classificazione				Valore contabile		Livello 1	Livello 2	Livello 3
	Attività 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			
(migliaia di euro)									
<b>ATTIVITA'</b>									
Titoli	839				839		839		
Crediti finanziari				1.338				1.338	
Crediti commerciali		25.292			25.292				
Altri crediti (*)		2.817			2.817				
Disponibilità liquide		17.385			17.385				
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>839</b>	<b>45.494</b>	<b>0</b>	<b>1.338</b>	<b>46.333</b>	<b>0</b>	<b>839</b>	<b>1.338</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVITA'</b>									
Debiti finanziari			188.401	0	26.313	162.088			
Debiti commerciali			18.473		18.473				
Passività per aggregazioni aziendali									
Altri debiti (*)			1.980		1.980				
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.854</b>	<b>0</b>	<b>46.766</b>	<b>162.088</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

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

**23. RICAVI**

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Vendite immobili	1.378	3.162	(1.784)
Canoni di locazione	7.623	7.635	(12)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	13.519	25.705	(12.186)
Intermediazione immobiliare	5.371	6.568	(1.197)
Prestazioni alberghiere	15.676	13.049	2.627
Recupero spese	1.608	1.646	(38)
<b>Totale ricavi</b>	<b>45.175</b>	<b>57.765</b>	<b>(12.590)</b>

**24. ALTRI PROVENTI**

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Proventi diversi	1.997	1.424	573
Contributi e altri proventi Covid	136	634	(498)
<b>Totale altri proventi</b>	<b>2.133</b>	<b>2.058</b>	<b>75</b>

## 25. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	12.139	18.268	(6.129)
Costi per appalti gestiti	-	-	-
Spese consorzio	2.258	2.528	(270)
Utenze e altre spese	1.826	2.381	(555)
Spese societarie e di gestione	1.568	1.891	(323)
Prestazioni servizi Hotels	1.701	1.362	339
Materie di consumo	1.369	1.220	149
Manutenzioni	1.497	1.208	289
Lavori per ristrutturazione immobili	2.668	1.035	1.633
Acquisto immobili	3.012	1.023	1.989
Spese condominiali	739	754	(15)
Pubblicità e promozione	663	640	23
Commissioni bancarie	617	410	207
Assicurazioni	320	312	8
Noleggi	300	288	12
Prestazioni sistemistiche	202	214	(12)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	213	172	41
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>31.092</b>	<b>33.706</b>	<b>(2.614)</b>

Il saldo della voce si è ridotto di 2,6 milioni di euro rispetto all'esercizio 2022 per effetto principalmente della riduzione dei costi della consulenza e delle prestazioni riferite alle aree di business. Si evidenzia inoltre un incremento significativo dei costi per acquisto e lavori di ristrutturazione degli immobili.

## 26. COSTI DEL PERSONALE

Il lieve incremento è riconducibile al maggior livello di attività registrato nel corso del 2022 rispetto all'esercizio precedente. La voce accoglie anche i compensi ad amministratori con cariche operative.

<b>(in migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Stipendi	10.024	10.185	(161)
Oneri sociali	3.183	3.092	91
Quota TFR e altri fondi del personale	827	571	256
Altri costi del personale	(5)	9	(14)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>14.029</b>	<b>13.857</b>	<b>172</b>

Le Unità Lavorative Annue sono pari a 237,8 e il numero medio di dipendenti per categoria è stato:

	2023	2022	Variazione
Dirigenti	14,5	13,0	1,50
Impiegati/Quadri	159,8	152,3	7,50
Operai	72,9	72,1	0,80
<b>Totale</b>	<b>247,2</b>	<b>237,4</b>	<b>9,80</b>

## 27. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
IMU	1.445	1.687	(242)
Imposte di registro	162	225	(63)
Altre imposte indirette	682	308	374
Oneri e sanzioni	116	23	93
Oneri diversi di gestione	393	215	178
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>2.798</b>	<b>2.458</b>	<b>340</b>

## 28. ACCANTONAMENTO FONDI

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
Accantonamento fondo svalutazione crediti	368	728	(360)
<b>Totale accantonamento fondi</b>	<b>368</b>	<b>728</b>	<b>(360)</b>

## 29. RILASCIO FONDI

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
Proventizzazione fondo svalutazione crediti	645	-	645
Proventizzazione fondi	589	284	305
<b>Totale rilascio fondi</b>	<b>1.234</b>	<b>284</b>	<b>950</b>

## 30. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La variazione nelle rimanenze è dovuta principalmente all'acquisto di unità immobiliari in alcune città e ai lavori di bonifica eseguiti su Palazzo ex Rai a Torino. L'incremento è stato solo in parte ridotto dalla vendita degli appartamenti dell'immobile a Firenze via del Campofiore Civico 22 e di quello a Torino via Lagrange.

## 31. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	2023	2022	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	171	130	41
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	2.855	2.167	688
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>3.026</b>	<b>2.297</b>	<b>729</b>

## 32. 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 Bologna, Padova, Venezia e Torino (via Parma) al netto delle rivalutazioni effettuate sugli immobili di Torino (uffici e magazzini), Parma, Sant'Antonino di Susa e Gallarate.

## 33. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### 33.1 Proventi finanziari

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Interessi banche	22	76	(54)
Dividendi incassati	3	83	(80)
Variazione netta del fair value delle copertura di flussi	796	-	796
Plusvalenza da alienazione titoli	-	20	(20)
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>821</b>	<b>179</b>	<b>642</b>

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

### 33.2 Oneri finanziari

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Interessi banche	9.151	5.294	3.857
Variazione netta del fair value delle coperture di flussi di cassa riclassificati nel risultato d'esercizio	-	872	(872)
Interessi leasing finanziari	1.384	932	452
Interessi Prestito Obbligazionario	598	591	7
Minusvalenza da alienazione titoli	132	545	(413)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>11.265</b>	<b>8.234</b>	<b>3.031</b>

## 34. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

I principali componenti delle imposte sul reddito per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e 2022 sono:

<b>(migliaia di euro)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Differenza</b>
Imposte correnti	221	504	(283)
Imposte esercizi precedenti	2	252	(250)
Imposte su reddito differite passive	209	56	153
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>432</b>	<b>812</b>	<b>(380)</b>

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



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 stanziata nel limite della recuperabilità prevista in base alla stima dei redditi futuri del Gruppo mentre le imposte differite passive sono state stanziata interamente.

### **35. UTILE (PERDITA) DA ALTRE COMPONENTI DEL CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO**

Rappresenta l'effetto dato dalla variazione di fair value sugli strumenti derivati contabilizzati come di copertura e dagli effetti OCI relativi al TFR.

La variazione significativa rispetto all'esercizio precedente è dovuta all'impatto dell'adeguamento al fair value del valore degli strumenti derivati contabilizzati come copertura.

### **36. IMPEGNI E RISCHI**

Nel corso dei precedenti esercizi è stato acquisito – da soggetto istituzionale - un incarico a promuovere la vendita di unità immobiliari sparse per l'Italia. La società si è impegnata – ad opzione della proprietà - ad acquistare, a sconto, gli immobili che entro un termine convenuto non fossero stati venduti. La proprietà ha esercitato l'opzione di vendita ed il Gruppo IPI nel 2023 ha acquistato per oltre 3 milioni di euro diverse unità immobiliari sparse. La società ha inoltre impegni della medesima natura per 2,2 milioni di euro.

Di seguito una tabella riepilogativa degli impegni e dei rischi.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Garanzie personali</b>	<b>102.411</b>	<b>132.961</b>
- Fideiussioni nell'interesse di terzi	<b>1.867</b>	<b>1.867</b>
- Fideiussioni IPI nell'interesse di controllate	<b>100.544</b>	<b>131.094</b>
<i>ISI per finanziamento Banco BPM</i>	82.500	
<i>Torino Uno per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	11.144	
<i>IPI Intermediazione per finanziamento Intesa Sanpaolo</i>	1.400	
<i>Manzoni 44 per finanziamento Azzoaglio</i>	2.000	
<i>Progetto 101 per finanziamento C.R.Savigliano</i>	1.200	
<i>Lingotto Hotels per finanziamento C.R.Savigliano</i>	2.000	
<i>AgireEngineering per Monte Paschi</i>	300	
<b>Garanzie reali</b>	<b>156.723</b>	<b>336.391</b>
Pegni	0	4.500
- <i>ISI azioni Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	500	
Ipoteche	156.723	331.891
- <i>ISI per Banco Popolare (ex Credito Bergamasco)</i>	60.000	
- <i>Lingotto 2000 per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	127.000	
- <i>Lingotto Hotels per fin. Banco Popolare IPI SPA</i>	21.000	
- <i>IPI per C.R.Savigliano</i>	2.260	
- <i>Ipi Prog. 101per fin. CR Savigliano</i>	1.018	
- <i>Manzoni 44 S.r.l. B.Azzoaglio BCC Milano</i>	12.750	
- <i>IPI Banca Intesa</i>	18.000	
- <i>Torino Uno S.r.l. Banca Intesa Sanpaolo</i>	15.750	
- <i>Ghiac Srl – Banco Popolare di Sondrio</i>	5.776	
- <i>IPI – Equitalia</i>	33.937	
<b>Impegni</b>	<b>2.500</b>	<b>5.700</b>
- <i>IPI Intermediazione - impegno all'acquisto di immobili</i>	2.500	5.700

## 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 2023 e all'esercizio 2022.

I dati patrimoniali riferiscono al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

(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
<b>PARTI CORRELATE</b>							
<b>IPI S.p.A./MI.MO.SE. S.p.A.</b>	<b>2023</b>		<b>(69)</b>				
	2022						
<b>Agire S.p.A./CIPAGLP</b>	<b>2023</b>						
	2022	13					
<b>Agire Condominium S.r.l./Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(5)</b>		<b>(1)</b>		
	2022						
<b>IPI S.p.A./Studio Segre</b>	<b>2023</b>		<b>(79)</b>		<b>(74)</b>		
	2022		(82)		(1)		
<b>IPI S.p.A. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2023</b>	<b>17</b>		<b>21</b>			
	2022						
<b>Manzoni 44 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(1)</b>				
	2022						
<b>IPI S.p.A./Massimo Segre</b>	<b>2023</b>						
	2022		(2)				
<b>IPI Agency S.r.l. / CAI RE S.r.l.</b>	<b>2023</b>	<b>133</b>					
	2022	43		9			
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2023</b>		<b>(1.457)</b>				
	2022		(1.400)		(658)		
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2023</b>		<b>(1.752)</b>				
	2022		(2.113)		334		
<b>IPI Agency S.r.l. /Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>	<b>1</b>	<b>(12)</b>		<b>(3)</b>		
	2022		(12)		(2)		
<b>Agire S.p.A. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(48)</b>		<b>(21)</b>		
	2022		(52)		-		
<b>Agire S.p.A. / Massimo Segre</b>	<b>2023</b>		<b>(14)</b>		<b>(8)</b>		
	2022		(1)				
<b>Progetto 1002 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(17)</b>		<b>(17)</b>		
	2022						
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(23)</b>		<b>(22)</b>		
	2022		(2)		(1)		
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>	<b>1</b>	<b>(17)</b>	<b>1</b>	<b>(2)</b>		
	2022		(18)		(2)		
<b>Progetto 101 S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(4)</b>		<b>(3)</b>		
	2022						
<b>ISI S.r.l. / Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(4)</b>		<b>(3)</b>		
	2022						
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Massimo Segre</b>	<b>2023</b>		<b>(1)</b>				
	2022		(1)				
<b>IPI S.p.A./Directa S.I.M.p.A.</b>	<b>2023</b>					<b>1</b>	
	2022					21	
<b>IPI S.p.A./CAI RE S.r.l.</b>	<b>2023</b>	<b>151</b>		<b>38</b>			
	2022	150		37			
<b>Agire S.p.A./CAI RE S.r.l.</b>	<b>2023</b>						
	2022	30					
<b>IPI Engineering S.r.l./Studio Segre</b>	<b>2023</b>		<b>(8)</b>		<b>(8)</b>		
	2022		(9)		(9)		
<b>Cantier Srl/Studio Segre S.r.l.</b>	<b>2023</b>		<b>(1)</b>		<b>(1)</b>		
	2023						
<b>IPI Engineering S.r.l./Massimo Segre</b>	<b>2023</b>		<b>(6)</b>	<b>13</b>	<b>(7)</b>		
	2022			13			
<b>IPI Agency S.r.l./Mi.mo.se S.p.A..</b>	<b>2023</b>	<b>1</b>		<b>2</b>			
	2022			2			
<b>IPI Engineering S.r.l. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2023</b>	<b>64</b>		<b>139</b>			
	2022	91		94			
<b>Agire S.p.A. /Leopoldine S.p.A</b>	<b>2023</b>	<b>2</b>					
	2022	8		3			
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2023</b>	<b>370</b>	<b>(3.518)</b>	<b>214</b>	<b>(170)</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
	2022	335	(3.689)	145	(339)	21	-

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

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

### **Rapporti con la società controllante diretta e i soggetti che indirettamente controllano Ipi**

IPI Domani S.p.A. – interamente controllata da MI.MO.SE. S.p.A. e di quest'ultima il dott. Massimo Segre possiede l'intero capitale sociale - ha il controllo di IPI essendo titolare del 98,78% del capitale sociale.

Nel corso dell'esercizio 2023 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 308 mila euro circa e, verso gli stessi, IPI ha debiti commerciali a fine anno per 170 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 38 mila euro a fronte di servizi per 151 mila euro.

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

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

- Il rischio di mercato (principalmente rischio di tasso): derivante dall'esposizione alla fluttuazione dei tassi di interesse. Inoltre, si segnala che il mercato continua ad essere in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al Covi-19 ed ora della guerra in Ucraina.
- il rischio di credito: col quale si evidenzia la possibilità di insolvenza (default) di una controparte o l'eventuale deterioramento del merito creditizio assegnato;
- il rischio di liquidità: che esprime il rischio che le risorse finanziarie disponibili risultino insufficienti a mantenere i propri impegni di pagamento.

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

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

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

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

## **RISCHIO DI MERCATO**

Il mercato in cui opera la Società versa in una condizione di incertezza a causa della situazione di emergenza legata al conflitto Russo-Ucraino, al conflitto tra Israele e Hamas e ai mercati finanziari in considerazione del repentino rialzo dei tassi d'interesse. 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), fatta eccezione per il prestito obbligazionario, a tasso fisso del 5%.

L'indebitamento è costituito per circa l'80% da mutui o leasing strutturalmente a medio-lungo termine che hanno finanziato l'acquisto degli immobili, per lo più locati a terzi, con canoni che si adeguano in base alla variazione dei prezzi al consumo.

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

Le incertezze sulla evoluzione dei tassi di interesse, accentua il rischio per il Gruppo IPI che si verifichi un rialzo significativo dei tassi tali da rendere i canoni di locazione degli immobili totalmente insufficienti a servire il debito. Peraltro, anche gli indici-parametri di adeguamento degli interessi e dei canoni sono diversi, con il rischio di accentuare la divaricazione dei flussi. L'attuale congiuntura rende quanto mai difficoltoso ipotizzare il futuro andamento dei tassi. Per quantificare l'impatto delle

oscillazioni positive o negative dei tassi si voglia far riferimento al peso di 100 basis point sull'indebitamento al 31.12.2023 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 34% 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 76% tenuto conto del livello dei tassi a breve di molto inferiore al rendimento degli immobili.

Nel 2023 sono in essere due diversi contratti per la copertura rischio tassi: un interest rate swap (IRS) sul residuo mutuo di 19,7 milioni di euro dalla società ISI S.r.l. e un collar sul residuo mutuo di 40,9 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 classificati al FVTPL. La direzione aziendale del Gruppo monitora il mix di titoli di debito e di capitale del portafoglio investimenti sulla base degli indici di mercato. Gli investimenti significativi inclusi nel portafoglio sono gestiti individualmente.

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

#### **RISCHIO DI CREDITO**

Per quanto riguarda i crediti commerciali, il Gruppo non presenta aree di rischio di particolare rilevanza, data la qualità del merito creditizio delle controparti. Con riferimento ai crediti commerciali

a rischio di insolvenza, si è provveduto alla svalutazione. Si rinvia alla nota 10.1 per il profilo temporale di scadenza dei crediti commerciali.

Il rischio di credito riguardante le attività finanziarie del Gruppo, che comprendono crediti finanziari e disponibilità liquide, presenta un rischio massimo di 404.402 migliaia di euro (compresi 302.291 migliaia di euro di garanzie reali e 102.111 migliaia di euro di garanzie personali) pari al valore contabile di queste in caso di insolvenza della controparte.

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

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

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

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

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

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

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



### **38. EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI**

Non si segnalano operazioni significative non ricorrenti intervenute nel 2023.

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

Nel 2023 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.

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

Nel 2024 non ci sono stati eventi di rilievo da segnalare successivi alla data di chiusura del bilancio.

20 marzo 2024

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 indeducibilità di costi, di interessi e valore di cessione di contratti di leasing, per un potenziale rischio di oltre 6 milioni di euro, a fronte del quale furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2008 e precedenti di 6,7 milioni di euro.

Nell'ambito delle medesime attività istruttorie, nel 2009 venne contestata l'elusività delle operazioni di conferimento e cessioni di aziende avvenute nel 2005 fra Lingotto S.p.A. (ora Lingotto Hotels S.r.l.) ed ISI S.r.l.; di conseguenza nel dicembre 2009 e gennaio 2010 quest'ultima società ricevette avvisi di accertamento di imposte di oltre 21,4 milioni di euro.

Furono effettuati accantonamenti nel bilancio 2009 per 7 milioni di euro, portando il fondo rischi per questi accertamenti a 14 milioni di euro.

A seguito di impugnazione da parte di IPI ed ISI, con sentenza del 16 novembre 2010 la Commissione Tributaria Provinciale accolse i ricorsi delle società nella parte relativa alla contestazione di presunta elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e nella parte relativa alle presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing mentre respinse i ricorsi in relazione ad altri rilievi marginali, quantificabili (comprendendo sanzioni ed interessi) in circa 3,5 milioni di euro.

L'Agenzia delle Entrate presentò appello e, con sentenza del 2013, la Commissione Tributaria Regionale ribaltò il giudizio della Commissione Provinciale confermando l'accertamento ai fini IRES/IRAP per l'anno 2005 sull'ipotesi elusiva, accogliendo invece il ricorso e annullando l'accertamento – che invece era stato confermato dalla Commissione Provinciale – in relazione agli altri rilievi.

IPI interpose ricorso in Cassazione (depositato in data 21 ottobre 2013) e contestualmente chiese la sospensione della riscossione.

Il 21 febbraio 2014 venne sospesa la riscossione subordinandola a iscrizione di ipoteca su beni immobili, che la Società effettuò iscrivendo ipoteca volontaria su immobili di proprietà per un valore complessivo di euro 34,9 milioni.

Il rischio per la Società, nel caso in cui la Cassazione avesse confermato il giudizio della Commissione Regionale, era di circa 33,9 milioni (oltre ad oneri accessori per ritardato pagamento) a fronte del quale fu appostato in bilancio, senza che ciò costituisse riconoscimento delle pretese dell'Agenzia delle Entrate che sono contestate, un fondo rischi di circa 13,9 milioni.

La Società, in considerazione dell'avvenuta soccombenza in punto IRAP in entrambi i gradi di giudizio relativamente alla contestazione di indebita deduzione di una minusvalenza in dipendenza dell'avvenuta operazione straordinaria, ha ritenuto di definire in via agevolata tale lite previo pagamento in data 2 ottobre 2017 del debito non ancora versato in via provvisoria (senza sanzioni).

La trattazione della controversia in Cassazione, unitamente a quella di cui al successivo punto b), è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 25 marzo 2022, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione e rinviando la causa alla CTR del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte (nuovo nome assunto dalla Commissione Tributaria Regionale); non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione. Con la Sentenza sopra citata, la Corte di Cassazione ha inoltre rigettato il ricorso incidentale dell'Agenzia delle Entrate circa presunte irregolarità all'atto della cessione di contratti di leasing e nella deduzione di costi minori.

- b) Nel dicembre 2011 furono notificati a ISI s.r.l. due avvisi di accertamento per l'esercizio 2006, il primo ai fini IRAP ed IVA, il secondo ai fini IRES. L'accertamento ai fini IRAP ed IVA, con il quale vennero contestate la detraibilità dell'IVA su spese considerate

non inerenti e la deduzione di componenti negative del valore della produzione ai fini IRAP, fu impugnato in Commissione Tributaria Provinciale. A ISI s.r.l. vennero disconosciuti gli effetti fiscali derivanti dalle operazioni di conferimento aziendale effettuate nel corso del 2006. L'accertamento IRES recuperò a tassazione un'imposta di Euro 11,5 milioni oltre a sanzioni ed interessi. IPI, in qualità di società consolidante titolare delle perdite fiscali del Gruppo, comunicò la propria disponibilità ad utilizzare le perdite fiscali disponibili in compensazione dei maggiori redditi accertati. Ne seguì la notifica di un nuovo atto d'accertamento, sostitutivo del precedente, con il quale l'Ufficio compensò il maggiore reddito imponibile accertato con le perdite fiscali pregresse disponibili. IPI ed ISI presentarono quindi ricorso in Commissione Tributaria confidando che, per effetto di un auspicato esito favorevole del contenzioso, anche la parte di perdite utilizzate in compensazione dei maggiori redditi accertati per l'esercizio 2006 rientrasse nella disponibilità del gruppo.

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

La Società ha usufruito della norma che ha consentito la "rottamazione" delle cartelle di pagamento definendo, nel corso del 2018, le pendenze relative alla maggiore IRAP di cui alla minusvalenza dedotta in dipendenza delle operazioni di ristrutturazione aziendale.

Come già precisato al precedente punto a), la trattazione della controversia è avvenuta in data 11 marzo 2022. Con Sentenza depositata in data 4 aprile 2022, la Suprema Corte, sempre sulla base delle stesse linee guida interpretative oggetto della Sentenza relativa all'annualità precedente, ha cassato la sentenza di secondo grado, accogliendo i motivi di ricorso dell'Agenzia delle Entrate e rinviando la causa alla Corte

di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte per un nuovo esame di merito e per la decisione in punto spese di lite. La causa è stata regolarmente riassunta presso la Corte di merito; non è ancora stata fissata l'udienza di trattazione.

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

Il rischio per la Società potrebbe essere quello di perdere la disponibilità di perdite fiscali pregresse di Euro 34,9 milioni, che non sarebbero più utilizzabili in compensazione di redditi futuri.

- c) Nel dicembre 2010 furono notificati dall'Agenzia delle Entrate a Lingotto Hotels S.r.l. e ad IPI S.p.A. (in qualità di incorporante di Frala) degli avvisi di accertamento riferiti all'esercizio 2005, con i quali veniva contestata l'indebita deduzione di costi per difetto di competenza e di inerenza, con risvolti ai fini IVA per il successivo anno 2016.

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

I giudici di merito avevano infatti annullato parzialmente i rilievi operati dall'Ufficio confermando unicamente la contestazione relativa alla presunta indebita deduzione di costi per difetto di inerenza e documentazione.

In data 15 aprile 2021, con ordinanza n. 20419/21 depositata il 16 luglio 2021, la Corte di Cassazione ha accolto il ricorso presentato dalla Società, che era risultata soccombente nel secondo grado di merito, e, dopo aver rigettato e assorbito i restanti motivi preliminari e subordinati, ha cassato la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinviato, anche per le spese, alla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, in diversa composizione. Il giudizio è stato riassunto presso la corte di merito nei termini di legge; con Sentenza n. 950/2022 depositata in data 12 ottobre 2022, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla Società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile. Peraltro, in relazione ai medesimi fatti, la Corte di Cassazione, come già anticipato, si era espressa in senso favorevole alla stessa Frala, ad IPI S.p.A., ad ISI

S.r.l. ed a Lingotto Hotels S.r.l., con sentenze definitive e condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di giudizio di legittimità.

In pendenza dei termini per la presentazione del ricorso per Cassazione, la Società ha usufruito dell'opportunità concessa dall'art. 1, commi 186 e segg. della Legge 197/2022 di definire in via agevolata la lite con il pagamento in forma rateale di un importo pari al valore della controversia, corrispondente alla maggiore imposta accertata al netto dei versamenti già effettuati in via provvisoria in pendenza del giudizio.

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

- d) Nel mese di ottobre 2016 è stato notificato a MANZONI 44 S.r.l. un avviso di liquidazione dell'imposta e irrogazione delle sanzioni relativo alle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute su un atto di acquisto d'immobili stipulato il 13 ottobre 2010. Con tale atto la società aveva riscattato da società di leasing un compendio immobiliare costituito da immobili strumentali ed abitativi, beneficiando – relativamente agli immobili abitativi - della riduzione delle aliquote delle imposte indirette in considerazione della prevista rivendita degli stessi immobili nell'arco di un triennio.

L'Ufficio fiscale ha ritenuto di carattere elusivo la rivendita delle due unità immobiliari di carattere abitativo a favore della società del gruppo GHIAC s.r.l. in quanto l'operazione sarebbe stata priva di sostanza economica e con essa si sarebbe realizzato un vantaggio fiscale indebito. La società ha presentato il ricorso in Commissione Tributaria Provinciale, provvedendo al pagamento a titolo provvisorio in pendenza di giudizio, della somma di Euro 517.844,16 (intero importo richiesto maggiorato di sanzioni e interessi).

Con Sentenza del giugno 2017, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso della Società che ha richiesto ed ottenuto il rimborso delle somme pagate.

L'Ufficio fiscale ha presentato appello nei termini di legge presso la Commissione Tributaria Regionale di Milano, notificandolo alla società in data 6 marzo 2018.

La Commissione Tributaria Regionale della Lombardia, con Sentenza del 25 marzo 2019 depositata in data 21 maggio 2019, ha accolto l'appello dell'Ufficio.

Manzoni 44 S.r.l. ha interposto ricorso in Cassazione (atto notificato in data 20 dicembre 2019 all'Ufficio e depositato in data 3 gennaio 2020 presso la Corte di Cassazione).

In data 5 febbraio 2020 l'Avvocatura dello Stato ha proposto controricorso.

L'udienza di trattazione di tale controversia è stata fissata in data 14 maggio 2024.

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.

L'udienza di trattazione di tale controversia è stata anch'essa fissata per il giorno 14 maggio 2024.

- 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 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.

- f) La trattazione di tale controversia è avvenuta in data 13 febbraio 2024; non è ancora stata depositata la relativa Sentenza. IPI S.p.A. ha ricevuto, nel corso degli anni, una serie di avvisi di accertamento (per il periodo 2012 – 2017) dal Comune di Napoli aventi per oggetto l'IMU versata su un'area fabbricabile di cui la società, all'epoca, non poteva disporre a causa della sua occupazione da parte di estranei. Tutte le liti si sono concluse in senso favorevole alla società, ad eccezione di quella avente per oggetto l'annualità 2014.

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

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

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

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 formati 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.

La Società presenterà appello presso la Corte di Giustizia di II Grado.

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.

- h) E' 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 ha 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. Sono pendenti i termini per la proposizione del ricorso in appello da parte del Comune.

## 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 2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Altri aspetti

Ai sensi dell'art. 2497-bis, comma primo, del Codice Civile, IPI S.p.A. ha indicato di essere soggetta a direzione e coordinamento da parte di MI.MO.SE. S.p.A. e, pertanto, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio di tale società. Il nostro giudizio sul bilancio di IPI S.p.A. non si estende a tali dati.

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.338.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT03049560166

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](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio.

Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

##### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della IPI S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli  
Socio

Torino, 5 aprile 2024

## 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 2023, 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 più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società IPI S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo IPI S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.



- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

### Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori di IPI S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Marco Miccoli  
Socio

Torino, 5 aprile 2024

## **IPI S.p.A.**

soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

sede legale in Torino - Via Nizza, 262/59

capitale sociale di euro 82.078.066 interamente versato

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

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI SULL'ATTIVITA' SVOLTA NEL CORSO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023 REDATTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2429, COMMA 2, DEL CODICE CIVILE**

#### **All'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.**

##### **Premessa**

La presente Relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della Società, nei quindici giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo amministrativo ha infatti reso disponibile il fascicolo di Bilancio al 31 dicembre 2023 in data 20 marzo 2024, costituito dalla Relazione sulla Gestione comprensiva dell'andamento delle società controllate, dal Bilancio Separato e dal Bilancio Consolidato della Società - ciascuno composto dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dal prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dall'indicazione sui Principi contabili e sulle Note esplicative -, oltre ad uno specifico allegato sul Contenzioso Fiscale il cui andamento non si è sostanzialmente modificato dal precedente esercizio.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato nel corso dell'Assemblea del 15 aprile 2021 e scadrà pertanto con la prossima Assemblea di

approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023, ringraziando pertanto per la fiducia accordataci.

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

L'attività di revisione legale è affidata a Deloitte & Touche S.p.A., il cui incarico scadrà con l'approvazione del bilancio 2024, essendo stato affidato per il triennio 2022-2024 dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2022.

Con riferimento al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, regolarmente approvato dal Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale ricorda che, allo stesso, non è demandato alcun controllo analitico di merito al suo contenuto e, a tale riguardo, non esprime osservazioni.

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'articolo 2403 e seguenti del Codice civile**

#### **Conoscenza della Società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

In merito all'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il Collegio sindacale rammenta che la stessa è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Durante le verifiche periodiche il collegio ha preso atto dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società, valutando l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale della stessa rispetto alle esigenze postulate dall'andamento della gestione.

Nella presente relazione viene dato conto dell'operato dell'organo di controllo, per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 che si può così riassumere:

- il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;

- il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni dell'Assemblea degli Azionisti che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento;
- il Collegio Sindacale, inoltre, ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione verificando in relazione alle operazioni poste in essere e, sulla base delle informazioni acquisite, che non sono state riscontrate violazioni alla Legge e allo Statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- il Collegio Sindacale, poi, ha acquisito dal Consiglio di Amministrazione informazioni adeguate relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensione e caratteristiche, effettuate dalla Società in merito alle quali non vi sono osservazioni particolari da riferire in questa sede;
- il Collegio Sindacale ha quindi effettuato le riunioni periodiche previste dal Codice civile alle quali hanno partecipato gli organi gestori e la società di revisione, vigilando sugli adempimenti richiesti dalla normativa vigente per l'espletamento dell'attività sociale;
- il Collegio Sindacale ha scambiato informazioni dirette con il revisore legale dei conti e non sono emerse circostanze e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo amministrativo e contabile della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e, a tale riguardo, non vi sono osservazioni particolari da riferire;
- il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di

quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e dall'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non vi sono osservazioni particolari da riferire;

- in merito alla gestione dei rischi e al modello organizzativo e al codice etico, il Collegio Sindacale ha preso atto che la Società ha identificato e gestito i principali rischi e adottato un modello di "Organizzazione, Gestione e Controllo" che, nel tentativo di diffondere all'interno del Gruppo una vera e propria cultura del "rispetto delle regole", prevede un insieme di misure e procedure preventive che è stato ritenuto dal Consiglio di Amministrazione idoneo a prevenire il rischio di commissione di reati all'interno dell'organizzazione aziendale.
- non sono pervenute denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'articolo 2409, comma 7 del Codice civile;
- non siamo dovuti intervenire per omissioni dell'Organo Amministrativo ai sensi dell'articolo 2406 del Codice civile;
- non sono state effettuate segnalazioni all'Organo Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 15 del D.L. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-octies del D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14;
- non sono state ricevute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 25-novies del D.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30-sexies del D.L. 6 novembre 2021, n. 152;
- nel corso dell'esercizio 2023 il Collegio Sindacale non ha rilasciato pareri previsti dalla Legge;
- in relazione alle disposizioni in materia di direzione e coordinamento di società, gli amministratori hanno confermato nella società MI.MO.SE. S.p.A. il soggetto che esercita la direzione e coordinamento sulla società, fornendo le richieste informazioni nella Nota Integrativa e nella Relazione sulla gestione.

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

È inoltre possibile rilevare come la Società abbia operato nel 2023 in termini sostanzialmente confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti, avendo verificato per quanto riguarda i criteri di valutazione applicati al bilancio la sostanziale analogia con l'esercizio precedente che si ispira sostanzialmente al costo storico, con eccezione degli strumenti finanziari derivati, delle attività finanziarie destinate alla vendita, degli investimenti immobiliari e dei piani a benefici definiti valutati ad ogni data di chiusura dell'esercizio sulla base degli specifici principi contabili.

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

#### **Osservazioni in ordine al Bilancio di esercizio**

Come già sopra evidenziato, il Collegio Sindacale ha ricevuto formalmente dal Consiglio di Amministrazione in data 20 marzo 2024, il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 unitamente alla Relazione sulla Gestione.

Il Bilancio d'esercizio è costituito dalla Situazione Patrimoniale Finanziaria, dal Conto Economico Complessivo, dalla Variazioni del Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dai Principi contabili e note esplicative e risulta redatto in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS) emessi dall'International Accounting Standards Board e omologati dall'Unione Europea, alla legislazione nazionale vigente.

La Situazione Patrimoniale Finanziaria e il Conto Economico Complessivo evidenziano un risultato d'esercizio negativo di euro -4.082 mila (-8.385 mila nel precedente) e, conseguentemente, il patrimonio netto passa ad euro 54.820 mila (euro 60.944 mila al 31 dicembre 2022), anche per effetto dell'effetto determinato

dall'andamento delle riserve per copertura dei flussi di cassa che passano da +1.699 mila euro a -244 mila euro.

Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio d'esercizio, abbiamo comunque vigilato, senza peraltro sovrapporci all'operato della società di revisione, sull'impostazione generale dello stesso, sulla sua generale conformità alla vigente normativa per quel che riguarda la sua formazione e struttura, escluso ogni e qualsiasi controllo analitico di merito sul suo contenuto e, a tale riguardo, non abbiamo osservazioni.

Riteniamo altresì che in esso siano compiutamente riflessi i fatti e le informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri.

La Relazione sulla Gestione rispetta il contenuto obbligatorio di legge, corrispondendo con i dati e con le risultanze del bilancio, offre un quadro completo e chiaro della situazione aziendale, illustra gli eventi e gli avvenimenti che hanno caratterizzato l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, rispettando inoltre gli obblighi informativi in merito ai principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta, con riferimento in particolare ai rischi di mercato, di credito e di liquidità.

Analogamente è rispettata l'adeguatezza delle informazioni rese con riferimento alle operazioni intervenute con la società controllante e con altre società collegate o partecipate, che si ritengono, unitamente a quelle fornite in sede di note esplicative al bilancio, atte a rappresentare un quadro sintetico, ma chiaro, sulle caratteristiche qualitative e quantitative di tali operazioni.

Come già detto il Bilancio d'esercizio e quello consolidato sono stati assoggettati a revisione legale dei conti da parte della Società di Revisione Deloitte & Touche S.p.A. che, in data 5 aprile 2024, ha rilasciato le proprie Relazioni, senza evidenziare l'esistenza di fenomeni censurabili e dichiarando la conformità del Bilancio d'esercizio nonché del Bilancio Consolidato chiusi al 31 dicembre 2023 ai principi contabili internazionali IFRS che ne disciplinano la redazione. Le Relazioni della

Società di revisione contengono altresì un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione sia con il Bilancio d'esercizio, sia con il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023 e ne attestano la conformità alle norme di legge.

### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a nostra conoscenza ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, il Collegio Sindacale all'unanimità ritiene che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori, sia in merito alla proposta, dai medesimi formulata, di rinvio a nuovo della perdita di esercizio.

Torino, 5 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

dottor Luca Asvisio (Presidente)

dottorssa Emanuela Congedo (Sindaco Effettivo)

dottor Alessandro Galizia (Sindaco Effettivo)