

**RELAZIONE SULL'ANDAMENTO  
DEL 3° TRIMESTRE 2008**



## INDICE

	pagina
▪ Scenario Macroeconomico di riferimento	3
▪ Sintesi dell'attività svolta e risultati del terzo trimestre 2008	6
▪ Andamento Economico-Finanziario consolidato del Gruppo IPI	14
▪ Area e Criteri di consolidamento	18
▪ Stato Patrimoniale Consolidato	20
▪ Conto Economico Consolidato	22
▪ Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato IAS	24
▪ Informazioni sul Conto Economico Consolidato IAS	36
▪ Principi contabili	41
▪ Dichiarazione del Dirigente Preposto (D.Lgs. n. 58/98)	42

## SCENARIO MACROECONOMICO DI RIFERIMENTO

Nel terzo trimestre si è assistito al protrarsi di un sostanziale indebolimento della domanda confermando l'andamento dei primi sei mesi che hanno visto un progressivo raffreddamento del mercato, con tempi di vendita sempre più lunghi.

Nel periodo in esame hanno influito negativamente la situazione economica generale, l'aumento dei tassi d'interesse, le preoccupazioni relative all'inflazione e al mercato del lavoro. Fattori che hanno comportato un clima di sfiducia tra gli investitori istituzionali e privati.

Nel terzo trimestre 2008 è quindi proseguita la contrazione della domanda e del numero di transazioni già registrata nel primo semestre. Tale andamento viene percepito da tutti i segmenti del mercato immobiliare italiano.

Questo trend negativo iniziato negli ultimi mesi del 2007, quando il numero degli scambi di immobili aveva registrato un ribasso, continua a perdurare nel 2008 ed è previsto che duri almeno fino alla fine del 2009.

Le conseguenze di tale andamento si riflettono ancora una volta sui valori che sono scesi, da inizio anno, in media del 2,7%. Anche i tempi di vendita si allungano sempre più, attestandosi intorno ai 6 mesi e gli sconti risultano sempre più ampi rispetto al prezzo inizialmente richiesto.

### Residenziale

---

Nel terzo trimestre del 2008 il mercato residenziale nelle grandi aree urbane italiane ha mostrato un ulteriore affaticamento.

Nei maggiori mercati urbani la domanda di abitazioni, che sino a ora è stata giudicata stabile e su buoni livelli, per la prima volta dopo tre anni e mezzo è sempre più debole.

La domanda appare sempre più diradata in corrispondenza di città quali Bologna, Genova e Firenze con Bologna che risulta essere la città ove si sta soffrendo di più sul fronte di eccesso dell'offerta.

La conseguenza di questa domanda debole e attendista è un calo significativo del numero di compravendite.

La lentezza e incertezza sul fronte delle dinamiche negoziali si riflette su tempi di vendita ancora più dilatati e su sconti in costante aumento.

Non risentono di tale andamento le abitazioni di pregio che risultano in sostanziale tenuta.

## Uffici

---

Per quanto concerne il mercato terziario si continua a registrare un ulteriore lieve peggioramento in merito alla domanda e al numero delle compravendite.

In questo comparto le indicazioni prevalenti sono di flessione per quanto concerne le compravendite e di stabilità per le locazioni.

Per il comparto direzionale le indicazioni riflessive si fanno più marcate nelle periferie, con trend che accomunano le tempistiche di vendita e locazione agli sconti praticati.

Per il prossimo futuro gli operatori prevedono, a fronte di una correzione dei valori di transazione, un tendenziale calo del loro numero. Le città in cui si prevedono trend più preoccupanti nei prossimi mesi risultano essere Venezia, Palermo e Bari.

## Commerciale

---

Il mercato degli immobili commerciali mostra un'evidente debolezza. Ciò nonostante risulta essere un segmento di mercato in sostanziale tenuta.

Analogamente a quanto già rilevato per le altre tipologie si allungano le tempistiche di vendita e locazione e si ampliano gli sconti sul prezzo.

## Industriale

---

Il mercato degli immobili produttivi ha continuato a registrare segnali di stabilità nelle compravendite e nelle locazioni, con una domanda e un'offerta stazionaria, tempi di permanenza sul mercato leggermente allungati e percentuali di sconto, rispetto ai prezzi iniziali richiesti, che talvolta raggiungono il 10%.

Trend leggermente migliore per gli immobili da destinare a logistica dove è presente una domanda di spazi, ma solo di buona qualità, reperibile quasi esclusivamente nelle nuove realizzazioni.

## Fondi immobiliari

---

L'andamento negativo fatto registrare dalle borse mondiali in quest'ultimo trimestre ha influenzato anche i fondi immobiliari che solo in questi ultimi giorni hanno registrato un timido recupero.

## Costruzioni

---

Dagli studi effettuati nel corso di questo ultimo trimestre emerge che, contrariamente a quanto in precedenza previsto, gli investimenti scenderanno in termini reali dell'1,1% nel 2008 e del 1,5% nel 2009.

Le cause di tale correzione al ribasso sono date dal drastico indebolimento della domanda, dalle previsioni di calo nelle costruzioni residenziali e soprattutto dai tagli alle spese pubbliche per infrastrutture previsti dalla finanziaria.

A tutto ciò si aggiunge la congiuntura recessiva in atto e l'aumento del costo delle materie prime.

## SINTESI DELL'ATTIVITA' SVOLTA E RISULTATI DEL TERZO TRIMESTRE 2008 DEL GRUPPO IPI

Le **attività** che hanno caratterizzato la gestione nel terzo trimestre 2008 sono qui di seguito sinteticamente illustrate.

### Servizi Immobiliari

I servizi offerti dalla controllata **IPI Servizi S.r.l.** riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari di primarie Società, delle Società del Gruppo IPI e di Fondi Immobiliari, attraverso attività di "property e facility management" e di "consulting".

La crisi finanziaria ha ulteriormente depresso il mercato immobiliare, che già aveva esaurito la sua fase espansiva, e che deve ora fare i conti con un innalzamento dei tassi dei mutui registrando importanti flessioni sugli scambi delle compravendite.

Ne consegue quindi un peggioramento non solo per quanto attiene la dinamica dei trasferimenti immobiliari, ma anche per quanto riguarda la fornitura di servizi specialistici mirati a patrimoni immobiliari.

In questo scenario economico non positivo IPI Servizi ha svolto attività di amministrazione dei patrimoni immobiliari di Gruppo e di Terzi che ha riguardato circa 1.700 unità immobiliari, per una superficie sviluppata totale di oltre 580.000 mq. e circa 280 contratti di locazione, per un ammontare di circa 31 milioni di canoni annui.

E' stato sottoscritto con Qualitalia Controllo Tecnico, che opera tra l'altro nel settore delle certificazioni energetiche e degli impianti, un protocollo d'intesa che prevede una reciproca collaborazione tra le due Società.

#### **Al 30 settembre 2008:**

**a) I Ricavi** realizzati ammontano a € 0,770 milioni contro €1,472 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una riduzione del 48%, per le motivazioni sopra indicate; nel terzo trimestre si sono realizzati ricavi per € 0,253 milioni contro € 0,404 milioni del corrispondente periodo del 2007;

**b) I Costi** della produzione ammontano a € 1,695 milioni contro € 1,840 milioni del corrispondente periodo del 2007; la riduzione di € 0,145 milioni va attribuita, sostanzialmente, alla diminuzione dell'organico legato al

processo di ristrutturazione ancora in corso. Di tali costi la componente del costo del personale ammonta a € 1,073 milioni nel 2008 contro € 1,215 milioni nel 2007. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,610 milioni contro € 0,520 milioni del corrispondente periodo del 2007:

c) L'**EBIT** ammonta a un risultato negativo di € 0,784 milioni in aumento rispetto a quello del corrispondente periodo del 2007 che ammontava a un valore negativo di € 0,368 milioni. L'**EBIT** del terzo trimestre è negativo di € 0,309 milioni contro un risultato negativo di € 0,116 milioni del corrispondente periodo del 2007;

d) La **Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 0,750 milioni contro € 0,405 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 0,278 milioni contro € 0,125 milioni del 2007.

### Intermediazione Immobiliare

L'attività di intermediazione immobiliare è svolta dalla controllata **IPI Intermediazione S.r.l.** che opera sul territorio con proprie strutture operative site in Torino, Milano, Genova, Firenze e Verona.

L'operatività dei primi nove mesi del 2008, condizionata dalla stagnazione del mercato, ha riguardato l'intermediazione di iniziative in capo a clienti istituzionali e il proseguimento della commercializzazione di iniziative "corporate".

Le principali operazioni concluse nel trimestre hanno riguardato:

- la vendita dell'immobile di via Azario 2 a Milano per € 5,700 milioni. L'immobile era in capo alla società ISI – IPI Sviluppi Immobiliari Srl;
- il proseguimento, in partnership con Interimmobili Srl (Gruppo Vittoria Assicurazioni), della vendita di un complesso immobiliare in fase di costruzione nel Comune di Collegno (Torino);
- la vendita di unità immobiliari ubicate nel complesso in Milano in capo alla società Frala Srl, per ulteriori 3,3 milioni di euro rispetto ai 8,4 milioni di euro del primo semestre;
- l'acquisizione di nuovi incarichi da terzi per 9,5 milioni di euro che si vanno a sommare ai 40 milioni di euro del primo semestre, mentre le proposte di vendita raccolte sono pari a 7,9 milioni di euro da sommare con il 44 milioni di euro del primo semestre.

**Al 30 settembre 2008:**

a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 0,985 milioni contro € 1,320 milioni del corrispondente periodo del 2007; i

minori ricavi vanno attribuiti principalmente a Fralà. Nel terzo trimestre si sono realizzati ricavi per € 0,093 milioni contro € 0,330 milioni del corrispondente periodo del 2007.

**b) I Costi** della produzione ammontano a € 1,437 milioni contro € 1,919 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una diminuzione delle prestazioni per servizi e del costo per il personale. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,395 milioni contro € 0,562 milioni del corrispondente periodo del 2007.

**c) L'EBIT** risulta negativo per € 0,272 milioni contro un negativo di € 0,456 milioni del corrispondente periodo del 2007. L'EBIT del terzo trimestre è negativo per € 0,158 milioni contro un negativo di € 0,240 milioni del corrispondente periodo del 2007.

**d) La Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 0,154 milioni contro € 0,510 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 0,075 milioni contro € 0,279 milioni del corrispondente periodo del 2007.

### **Attività Alberghiera**

L'attività alberghiera costituita dai due alberghi Le Meridien Lingotto e Le Meridien Turin Art+Tech è svolta dalla controllata **Lingotto Hotels S.r.l.**

Il terzo trimestre ha confermato l'andamento positivo rispetto allo stesso periodo del 2007.

I principali fattori che hanno contribuito al proseguimento di tali risultati riguardano:

- le continue iniziative della città di Torino che danno nuovo impulso alla capacità di attrazione turistica;
- il Congresso Mondiale di Architettura;
- la Produzione televisiva Novafilm che avrà anche un ritorno in termini di visibilità mediatica;
- l'apertura anticipata, dopo la chiusura estiva che ha interessato i mesi di luglio e agosto, del Le Meridien Turin Art+Tech grazie al Congresso ICPP;

La crescita maggiore continua ad essere nei volumi che fanno assestare l'occupazione al 60% contro il 54% del corrispondente periodo del 2007, senza penalizzare il ricavo medio per camera che cresce rispetto al corrispondente periodo del 2007 del 10%. Tale crescita ha influito positivamente anche sulla ristorazione che segna una progresso del 3,5% rispetto al corrispondente periodo del 2007.



#### **Al 30 settembre 2008:**

a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 8,984 milioni contro € 7,124 milioni del corrispondente periodo del 2007 con un incremento del 26% e si riferiscono anche alle motivazioni sopra riportate. Nel terzo trimestre si sono realizzati ricavi per € 2,498 milioni contro € 2,169 milioni del corrispondente periodo del 2007 con un incremento di periodo del 16%.

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 9,274 milioni contro € 8,138 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 2,968 milioni contro € 2,632 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) L'**EBIT** risulta negativo per € 0,156 milioni contro un risultato negativo di € 0,965 milioni del corrispondente periodo del 2007. L'EBIT del terzo trimestre è negativo di € 0,442 milioni in linea con l'EBIT del corrispondente periodo del 2007.

d) La **Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 0,307 milioni contro € 0,866 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 0,380 milioni contro € 0,436 milioni del corrispondente periodo del 2007.

#### **Sviluppo Immobiliare**

I servizi, in capo a IPI S.p.A., riguardano la promozione di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione e riqualificazione di aree e immobili di proprietà.

L'attività del terzo trimestre è proseguita prevalentemente nel coordinamento delle attività relative all'iniziativa di sviluppo immobiliare in Milano denominata "Porta Vittoria", in capo alla società controllata **IPI Porta Vittoria S.p.A.** (40.000 mq di superfici edificabili, residenze, albergo, terziario e commercio oltre a tre piani interrati), che hanno riguardato:

- la ripresa dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria;
- la richiesta di proroga di sei mesi dell'autorizzazione rilasciata a luglio 2007 dalla Provincia di Milano per l'escavazione di sei pozzi ad uso pompe calore.

A fronte dell'esito dell'Assemblea di IPI S.p.A. dell'8 luglio scorso, in cui non è stato deliberato l'aumento di capitale proposto dal CdA per far fronte alle esigenze finanziarie dell'iniziativa immobiliare, si sono intensificati i contatti già in essere con società potenzialmente interessate ad acquisire parti dell'iniziativa (albergo, galleria commerciale). I contatti sono tuttora in corso.

#### **Al 30 settembre 2008:**

a) Il **Valore della produzione** realizzata ammonta a € 2,369 milioni contro € 8,955 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel terzo trimestre il valore della produzione è € 0,903 milioni contro € 2,271 milioni del corrispondente periodo del 2007.

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 1,680 milioni contro € 9,509 milioni del corrispondente periodo del 2007 e includono una penalità per ritardato pagamento contributi di costruzione per € 0,565 milioni. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,637 milioni, che includono una penalità per ritardato pagamento contributi di costruzione per € 0,230 milioni, contro € 2,404 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) L'**EBIT** risulta positivo di € 0,689 milioni contro un risultato negativo di € 0,554 milioni del corrispondente periodo del 2007. Differenza da imputare esclusivamente all'effetto sul valore della produzione degli interessi passivi non presenti nel 2007. L'EBIT del terzo trimestre è positivo di € 0,266 milioni contro un risultato negativo di € 0,133 milioni del corrispondente periodo del 2007.

d) La **Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 1,335 milioni contro € 0,518 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 0,500 milioni contro € 0,133 milioni del corrispondente periodo del 2007.

E' proseguita l'attività di consulenza svolta per conto della Borello S.p.A. relativa a un'iniziativa in Marina di Pisa, per la realizzazione di un porto turistico e annesso residenze, commercio e servizi per circa 55.000 mq di superfici lorde di pavimento. E' in corso la progettazione esecutiva del bacino portuale ed è stato affidato l'appalto delle bonifiche. Le demolizioni sono concluse mentre i tempi delle attività di bonifica si stimano in dodici mesi a partire dal 15 settembre u.s.

Per quanto riguarda l'iniziativa di Sesto San Giovanni sono attualmente in corso azioni legali per il recupero di quanto dovuto da Risanamento al Gruppo IPI.

#### **Gestione del patrimonio immobiliare**

Di seguito si illustrano le attività svolte e i risultati conseguiti dalla gestione degli immobili a destinazione terziaria e residenziale in capo alle società controllate ISI S.r.l., Lingotto Parking S.r.l., Lingotto 2000 S.r.l. e Frala S.r.l.

#### **ISI – IPI Sviluppi immobiliari S.r.l.**

L'attività della società è rappresentata dalla gestione diretta degli immobili di proprietà, -denominati ex Enel-

destinati alla commercializzazione e dal coordinamento delle società controllate Lingotto 2000 S.r.l. e Lingotto Parking S.r.l.

Nel trimestre si è conclusa la vendita con rogito in data 15 settembre 2008 dell'immobile di Milano via Azario per un importo totale di 5,7 milioni di euro con un effetto positivo sul conto economico di circa 1,6 milioni di euro e una diminuzione dell'indebitamento di 5 milioni di euro.

#### **Al 30 settembre 2008:**

a) i **Ricavi** ammontano a € 7,708 milioni contro € 1,975 milioni del corrispondente periodo del 2007. La variazione è quasi esclusivamente relativa alla vendita di Milano via Azario 2 che ha beneficiato il terzo trimestre. I ricavi d'affitto nel terzo trimestre 2008 ammontano a € 0,673 milioni in linea con quelli del corrispondente periodo del 2007.

b) i **Costi** della produzione ammontano a € 4,620 milioni, comprensivi di € 4,133 milioni di variazione delle rimanenze legata alla vendita dell'immobile di Milano via Azario 2 contro € 1,105 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) La voce "**Proventi e Oneri finanziari**", che comprende gli interessi relativi al debito bancario verso la BPL, ammonta a € 3,118 milioni contro € 2,261 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente. I maggiori oneri sono principalmente conseguenti al minor provento finanziario maturato sul credito verso Immobiliare Valadier S.r.l. a seguito del fallimento di quest'ultima, dichiarato dal tribunale di Roma già nel primo semestre.

c) La **Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 1,553 milioni contro € 2,006 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 0,033 milioni contro € 0,435 milioni del corrispondente periodo del 2007.

#### **Lingotto Parking S.r.l.**

La società è proprietaria all'interno del comprensorio "Lingotto" di Torino di circa 3.900 posti auto. L'attività nel terzo trimestre conferma il trend positivo, già registrato nel primo semestre 2008, correlato alla capacità attrattiva di "Eataly", alle numerose manifestazioni espositive e fieristiche, alla attività congressuale in crescita costante.

Al 30 settembre 2008:

a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 1,730 milioni contro € 1,500 milioni del corrispondente periodo del 2007 con

un aumento del 16%, per le motivazioni sopra indicate; Nel terzo trimestre si sono realizzati ricavi per € 0,497 milioni contro € 0,431 milioni del corrispondente periodo del 2007 con un aumento del 16%.

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 1,202 milioni contro € 1,372 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,389 milioni contro € 0,425 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) L'**EBIT** ammonta a € 0,534 milioni in netto progresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2007 che ammontava a € 0,194 milioni. L'EBIT del terzo trimestre è pari a € 0,108 milioni contro un risultato di € 0,016 milioni del corrispondente periodo del 2007.

d) L' **Utile** al 30 settembre 2008 ammonta a € 0,158 milioni contro una perdita pari a € 0,065 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre l'utile ammonta a € 0,017 milioni contro una perdita di € 0,055 milioni del corrispondente periodo del 2007.

#### Lingotto 2000 S.r.l.

La società è proprietaria di circa 45 mila mq di superficie lorda a uso uffici e di circa 4.500 mq di aree a uso magazzino, di un locale ristorante, dell'eliperficie e della sala riunioni denominata "Bolla".

Nel corso del terzo trimestre sono continuate le attività commerciali in collaborazione con IPI Intermediazioni S.r.l. finalizzate alla locazione delle rimanenti aree sfitte ad uso uffici al fine di ridurre il "vacancy rate".

#### **Al 30 settembre 2008:**

a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 4,675 milioni contro € 4,639 milioni del corrispondente periodo del 2007 con un aumento del 0,01%. Nel terzo trimestre si sono realizzati ricavi per € 1,609 milioni contro € 1,548 milioni del corrispondente periodo del 2007 con un aumento del 4%.

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 2,330 milioni contro € 2,545 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,745 milioni contro € 0,871 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) L'**EBIT** ammonta a € 2,347 milioni in netto progresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2007 che ammontava a € 2,098 milioni. L'EBIT del terzo trimestre è pari a € 0,864 milioni contro un risultato di € 0,677 milioni del corrispondente periodo del 2007.

d) La **Perdita** al 30 settembre 2008 ammonta a € 1,882 milioni contro € 1,670 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre la perdita ammonta a € 1,362 milioni contro € 0,728 milioni del corrispondente periodo del 2007.

### Frala S.r.l.

La società è proprietaria di un complesso immobiliare, composto da 4 palazzine in Milano corso Magenta, prevalentemente residenziale, destinato alla vendita frazionata per la quale è stato conferito incarico a IPI Intermediazione S.r.l.

#### **Al 30 settembre 2008:**

a) Il **Valore della produzione** realizzato ammonta a € 3,983 milioni contro € 5,701 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una diminuzione del 31%. Nel terzo trimestre si è realizzato un valore della produzione di € 1,277 milioni contro € 2,256 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una diminuzione del 44%.

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 1,006 milioni contro € 1,420 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel terzo trimestre i costi della produzione ammontano a € 0,159 milioni contro € 0,560 milioni del corrispondente periodo del 2007.

c) L'**EBIT** ammonta a € 2,977 milioni in netto regresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2007 che ammontava a € 4,281 milioni. L'EBIT del terzo trimestre è pari a € 1,117 milioni contro un risultato di € 1,696 milioni del corrispondente periodo del 2007.

d) L'**Utile** al 30 settembre 2008 ammonta a € 1,349 milioni contro € 1.486 milioni del corrispondente periodo del 2007. Nel trimestre l'utile ammonta a € 0,650 milioni contro un utile nel corrispondente periodo 2007 di € 0,824 milioni del 2007.

### Altre società controllate minori non operative

La IPI S.p.A. detiene inoltre:

**IPI S.G.R. S.p.A.**

(100% IPI S.p.A.) Costituita con lo scopo di promuovere la costituzione di fondi comuni d'investimento di diritto italiano,

**Sestosangiovanni S.r.l.**

(100% IPI S.p.A.) Società inattiva.

## Andamento Economico-Finanziario Consolidato del Gruppo IPI

### Conto Economico Consolidato

I **Ricavi** al 30 settembre 2008 ammontano a € 37,218 milioni, in aumento di € 5,897 milioni (pari al 18,8%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel 3° trimestre 2008 l'aumento dei ricavi va attribuito, nonostante l'arretramento delle vendite in Milano per l'iniziativa "Magenta", principalmente a vendite di unità immobiliari (+ € 3,991 milioni) pur considerando le prestazioni alberghiere (+ € 0,325 milioni), al netto di minori prestazioni di servizi e di intermediazione immobiliare.

L'andamento dei ricavi viene riportato nella tabella che segue:

importi in €/000

	3° trimestre			30 settembre		
	2008	2007	Delta (+/-)	2008	2007	Delta (+/-)
Vendita Immobili	8.905	4.914	3.991	17.005	12.395	4.610
Affitti attivi	2.956	2.880	76	8.926	8.743	183
Prestazioni alberghiere	2.489	2.164	325	8.952	7.101	1.851
Consulenze immobiliare	121	256	(135)	533	1.138	(605)
Intermediazione immobiliare	90	134	(44)	611	800	(189)
Ricavi bolla - elisuperficie - Rec. Spese	375	445	(70)	1.191	1.144	47
<b>Totale</b>	<b>14.936</b>	<b>10.793</b>	<b>4.143</b>	<b>37.218</b>	<b>31.321</b>	<b>5.897</b>

Gli **Altri proventi** al 30 settembre 2008 ammontano a € 0,383 milioni contro € 0,281 milioni del corrispondente

periodo dell'esercizio precedente. Il 3° trimestre 2008 registra un incremento di € 0,189 milioni rispetto al 3° trimestre 2007 da attribuirsi esclusivamente a maggiori sopravvenienze attive.

I **Costi operativi**, possono essere, in sintesi, rappresentati come segue:

importi in €/000

	3° trimestre			30 settembre		
	2008	2007	Delta (+/-)	2008	2007	Delta (+/-)
Materiali e servizi esterni	(3.279)	(5.216)	(1.937)	(10.145)	(18.592)	(8.447)
Costi del personale	(1.953)	(1.983)	(30)	(6.491)	(5.878)	613
Altri costi/proventi	(1.014)	(892)	122	(1.368)	(2.691)	(1.323)
<b>Totale</b>	<b>(6.246)</b>	<b>(8.091)</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(18.004)</b>	<b>(27.161)</b>	<b>(9.157)</b>
Variazione delle rimanenze	(6.135)	(1.239)	4.896	(12.502)	(5)	12.497
Ammortamenti	(552)	(593)	(41)	(1.668)	(1.774)	(106)
<b>Totale</b>	<b>(12.933)</b>	<b>(9.923)</b>	<b>3.010</b>	<b>(32.174)</b>	<b>(28.940)</b>	<b>3.234</b>

Gli **Acquisti di materiali e servizi esterni** al 30 settembre 2008 si decrementano di € 8,447 milioni rispetto al 30 settembre 2007.

Nel terzo trimestre 2008 il decremento si attesta a € 1,937 milioni rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

La diminuzione va attribuita principalmente a minori costi relativi all'iniziativa Porta Vittoria (che trovano poi contropartita nella voce "Variazione delle rimanenze" nel processo di capitalizzazione dei costi a commessa).

I **Costi del personale** si incrementano di € 0,613 milioni al 30 settembre 2008 rispetto al corrispondente periodo 2007, per effetto dell'incremento della media dell'organico che passa da 157 unità al 30 settembre 2007 a 160 unità al 30 settembre 2008, dei maggiori compensi amministratori operativi classificati tra i costi del personale e del rinnovo contratto dirigenti, al netto dell'incentivazione all'esodo corrisposta. Inoltre va rilevato che il conto economico del 1° semestre 2007 beneficiava anche dell'effetto positivo derivante dall'applicazione dello IAS 19 in materia di riforma del TFR.

Il 3° trimestre 2008 risulta sostanzialmente in linea con quanto evidenziato nel corrispondente periodo 2007.

Gli **Altri costi operativi** al 30 settembre 2008 si decrementano di € 1,323 milioni rispetto al 30 settembre 2007 per:

- minori accantonamenti al fondo svalutazione crediti stanziati da IPI S.p.A. e relativi ad interessi attivi maturati sul credito Valadier (contabilizzati in ISI S.r.l. e riflessi nel consolidato nella voce "Proventi finanziari");
- proventizzazione di un fondo stanziato negli esercizi precedenti a seguito di una favorevole transazione con la controparte per € 1,402 milioni.

Tale posta include, inoltre, stanziamenti a fondo rischi e oneri e svalutazioni crediti (€ 0,961 milioni), ICI (€ 0,584 milioni), imposte di registro e altre imposte e tasse (€ 0,499 milioni) e oneri diversi di gestione (€ 0,121 milioni).

Nel 3<sup>^</sup> trimestre 2008 questi costi si incrementano di € 0,122 milioni, rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di sanzioni per ritardato pagamento al Comune di Milano dei permessi di costruzione per l'iniziativa "Porta Vittoria" (€ 0,230 milioni) al netto di una proventizzazione di un fondo rischi in Ipi Intermediazione (€ 0,130 milioni)

La **Variazione delle rimanenze** al 30 settembre 2008 si decrementa di € 12,497 milioni rispetto allo stesso periodi del 2007.

Nel 3<sup>^</sup> trimestre 2008 la voce si incrementa di € 4,896 milioni rispetto al 3<sup>^</sup> trimestre 2007 per effetto della vendita del compendio immobiliare in Milano (Via Azario) in capo a ISI S.r.l. (€ 4,133 milioni) e delle minori capitalizzazioni a seguito della sospensione dei lavori in Porta Vittoria (€ 2,058 milioni), compensate in Frala S.r.l. (€ 1,176 milioni) per effetto della riduzione delle vendite immobiliari.

Il **Margine operativo lordo (EBITDA)** al 30 settembre 2008 ammonta a € 7.095 milioni (€ 2,779 milioni per il 3<sup>^</sup> trimestre 2008) contro € 4,436 milioni al 30 settembre 2007 (€ 1,498 milioni per il 3<sup>^</sup> trimestre 2007). Il miglior risultato va attribuito, in generale, ai maggiori ricavi realizzati nel periodo e a una riduzione dei costi per servizi.

Gli **Ammortamenti** al 30 settembre 2008 ammontano a € 1,668 milioni (€ 0,552 milioni nel terzo trimestre 2008) e sono sostanzialmente in linea con i dati del corrispondente periodo del 2007.

La **Plusvalenza** da realizzo di attività non correnti al 30 settembre 2008 ammonta a € 4,983 milioni, ed è relativa alla cessione a terzi dell'immobile di Pisa detenuto in leasing da IPI S.p.A. già realizzatasi nel 1<sup>^</sup> semestre 2008.

Il **Risultato Operativo** al 30 settembre 2008 è pari a € 10,390 milioni (€ 2,237 milioni del 3<sup>^</sup> trimestre 2008) contro € 2,662 milioni del corrispondente periodo dell'anno 2007 (€ 0,905 al 3<sup>^</sup> trimestre 2007).



I **Proventi finanziari** nel 3° trimestre 2008 sono pari a € 0,048 milioni contro € 0,510 milioni del corrispondente periodo 2007. La riduzione è da attribuirsi principalmente agli interessi attivi stanziati nel 2007 per il credito Valadier.

Gli **Oneri finanziari** ammontano al 30 settembre 2008 a euro 12,413 milioni contro euro 13,548 milioni dello stesso periodo 2007.

Nel 3° trimestre 2008 tale voce è pari a € 4,173 milioni e si riduce di € 0,487 milioni rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente per l'effetto combinato della riduzione dell'indebitamento, in parte compensato dall'aumento dei tassi d'interesse.

Le **Imposte sul reddito** al 30 settembre 2008 sono pari a € 0,628 milioni (€ 0,286 milioni nel 3° trimestre 2008) sono rappresentate da Irap.

La **Perdita** al 30 settembre 2008 è pari a € 2,220 milioni contro € 9,910 milioni al 30 settembre 2007.

Nel 3° trimestre 2008 questa voce ammonta a € 2,174 milioni contro una perdita di € 3,421 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente.

Il **Capitale Investito Netto** al 30 settembre 2008 è pari a € 391,554 milioni contro € 412,089 milioni al 31 dicembre 2007. La riduzione va attribuita principalmente alla cessione dell'immobile di Pisa e di Milano (Via Azario).

La **Posizione Finanziaria Netta** al 30 settembre 2008 evidenzia un indebitamento netto pari a € 269,695 milioni rispetto a € 288,009 milioni del 31 dicembre 2007. La riduzione dell'indebitamento, rispetto al 31 dicembre 2007, è dovuta essenzialmente alla cessione a terzi dell'immobile in leasing di Pisa in capo a IPI S.p.A. e della riduzione dell'esposizione finanziaria verso il sistema bancario a seguito della cessione di un immobile "Ex Enel" in ISI.

*I dettagli e commenti sulle principali poste patrimoniali sono riportati nella sezione "Informazioni sullo stato patrimoniale consolidato IAS".*

## Area e criteri di consolidamento

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 30 settembre 2008 è il seguente:

Denominazione	Sede Sociale	Capitale sociale (euro /1000)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
IPI Intermediazione Srl	Via Nizza 262 - Torino	4.378	100	
IPI SGR S.p.A.	Via Nizza 262 - Torino	1.250	100	
IPI Porta Vittoria S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	7.523	100	
Frala S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	12	100	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	17.264	100	
I.S.I S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	410	97,54	2,44
IPI Servizi S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	140	100	
Lingotto 2000 S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	500		100
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	67		100
Sesto San Giovanni S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100

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

# Gruppo IPI

Bilancio consolidato Intermedio

30 settembre 2008

# STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2008

<b>ATTIVITA'</b>				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.09.2008	30.06.2008	31.12.2007
<b>Attività non correnti</b>				
<b>Attività immateriali</b>				
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-	-
- Attività immateriali a vita definita		114	126	150
	1	<b>114</b>	<b>126</b>	<b>150</b>
<b>Attività materiali</b>				
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	2	23.878	23.922	24.123
- Beni in locazione finanziaria	2	21.496	21.555	21.673
		<b>45.374</b>	<b>45.477</b>	<b>45.796</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>				
- Immobili di proprietà	2	81.529	81.772	82.259
- Beni in locazione finanziaria	2	32.542	32.655	41.923
		<b>114.071</b>	<b>114.427</b>	<b>124.182</b>
<b>Altre attività non correnti</b>				
Partecipazioni		47	47	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3	41	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	3	6	6	6
Titoli e crediti finanziari		-	-	-
- Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti		-	-	-
Crediti vari e altre attività non correnti	4	35	38	38
		<b>82</b>	<b>85</b>	<b>85</b>
Attività per imposte anticipate				
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>159.641</b>	<b>160.115</b>	<b>170.213</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze di magazzino	5	256.525	262.807	269.050
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		22.499	23.067	23.987
- Crediti per lavori su commessa		-	-	-
- Crediti commerciali	6	6.355	7.195	7.628
<i>Di cui v/parti correlate</i>		151	237	117
- Crediti vari e altre attività correnti	7	16.144	15.872	16.359
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	8	16	67	16
<i>Di cui v/parti correlate</i>		16	16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9	2.358	5.649	7.406
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>281.398</b>	<b>291.590</b>	<b>300.459</b>
<b>Attività cessate destinate ad essere cedute</b>				
Di natura finanziaria				
Di natura non finanziaria				
<b>TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>				
<b>TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)</b>		<b>441.039</b>	<b>451.705</b>	<b>470.672</b>

# STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2008

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	30.09.2008	30.06.2008	31.12.2007
<b>PATRIMONIO NETTO</b>				
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>				
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		40.784	40.784	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		83.295	83.296	102.402
- Utili ( perdite ) del periodo		(2.220)	(47)	(19.107)
quota di pertinenza dei terzi		0	(0)	1
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>121.859</b>	<b>124.033</b>	<b>124.080</b>
<b>Passività non correnti</b>				
Passività finanziarie non correnti		59.670	60.392	74.979
- Debiti finanziari	11	13.173	13.322	13.408
- Passività per locazioni finanziarie	11	46.497	47.070	61.571
- Altre passività finanziarie		-	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	12	3.099	3.047	3.032
Fondo imposte differite		-	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	13	5.961	5.673	7.099
Debiti vari e altre passività non correnti	14	118	117	157
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>68.848</b>	<b>69.229</b>	<b>85.267</b>
<b>Passività correnti</b>				
Passività finanziarie correnti		212.399	220.405	220.452
- Debiti finanziari	11	209.817	217.846	217.411
<i>Di cui v/parti correlate</i>		125.408	123.549	120.004
- Passività per locazioni finanziarie	11	2.582	2.559	3.041
- Altre passività finanziarie		-	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		37.933	38.038	40.873
- Debiti commerciali	15	23.894	23.963	27.615
<i>Di cui v/parti correlate</i>		225	205	1.119
- Debiti per imposte correnti	16	754	665	387
- Debiti vari e altre passività correnti	17	13.285	13.410	12.871
<i>Di cui v/parti correlate</i>		51	51	51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>250.332</b>	<b>258.443</b>	<b>261.325</b>
<b>Passività cessate destinate ad essere cedute</b>				
Di natura finanziaria				
Di natura non finanziaria				
<b>TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)</b>				
<b>TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)</b>		<b>319.180</b>	<b>327.672</b>	<b>346.592</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>441.039</b>	<b>451.705</b>	<b>470.672</b>

# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2008

<b>CONTO ECONOMICO</b>							
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	III Trimestre 2008	III Trimestre 2007	Differenza	30.09.2008	30.09.2007	Differenza
Ricavi	18	14.936	10.793	4.143	37.218	31.321	5.897
<i>Di cui v/parti correlate</i>		11	-	11	109	-	109
Altri proventi	18	224	35	189	383	281	102
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	-	-	-	-
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>15.160</b>	<b>10.828</b>	<b>4.332</b>	<b>37.601</b>	<b>31.602</b>	<b>5.999</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	19	(3.279)	(5.216)	1.937	(10.145)	(18.592)	8.447
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(702)	0	(702)	(702)	(30)	(672)
Costi del personale	20	(1.953)	(1.983)	30	(6.491)	(5.878)	(613)
Altri costi operativi	21	(1.014)	(892)	(122)	(1.368)	(2.691)	1.323
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	-	-	-	-
Variazione delle rimanenze	22	(6.135)	(1.239)	(4.896)	(12.502)	(5)	(12.497)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>2.779</b>	<b>1.498</b>	<b>1.281</b>	<b>7.095</b>	<b>4.436</b>	<b>2.659</b>
Ammortamenti	23	(552)	(593)	41	(1.668)	(1.774)	106
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	24	9	-	9	4.983	-	4.983
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	25	0	0	0	(21)	0	(21)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>2.237</b>	<b>905</b>	<b>1.332</b>	<b>10.390</b>	<b>2.662</b>	<b>7.728</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-	-	-	-
Proventi finanziari	26	48	510	(462)	430	1.489	(1.059)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		37	578	(541)	207	1.376	(1.169)
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	26	(4.173)	(4.660)	487	(12.413)	(13.548)	1.135
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.858)	(1.788)	(70)	(5.404)	(4.911)	(493)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(1.888)</b>	<b>(3.245)</b>	<b>1.357</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(9.397)</b>	<b>7.804</b>
Imposte sul reddito del periodo	27	(286)	(176)	(110)	(628)	(513)	(115)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>							
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute		0	0		(0)	0	
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI</b>		<b>(2.174)</b>	<b>(3.421)</b>	<b>1.247</b>	<b>(2.221)</b>	<b>(9.910)</b>	<b>7.689</b>
Utile ( perdita ) netta di pertinenza di terzi				0	(1)		(1)
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>		<b>(2.174)</b>	<b>(3.421)</b>	<b>1.247</b>	<b>(2.220)</b>	<b>(9.910)</b>	<b>7.690</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 30 SETTEMBRE 2008

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>34.133</b>	<b>(19.107)</b>	<b>124.079</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>124.080</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						(19.107)	19.107	-	(1)	1	-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-			-
Risultato dell'esercizio							(2.220)	(2.220)	-	(1)	(2.221)
<b>Saldo al 30 settembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.026</b>	<b>(2.220)</b>	<b>121.859</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>121.859</b>

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2006</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.510</b>	<b>(922)</b>	<b>80.807</b>	<b>(46.674)</b>	<b>143.202</b>	<b>56</b>	<b>30</b>	<b>143.288</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						(46.674)	46.674	-			-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-	(56)	(30)	(86)
Altri movimenti				(13)				(13)			(13)
Risultato dell'esercizio							(9.910)	(9.910)	-	-	(9.910)
<b>Saldo al 30 settembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.497</b>	<b>(922)</b>	<b>34.133</b>	<b>(9.910)</b>	<b>133.279</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>133.279</b>

# INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

## 1. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.09.08
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940			-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.718			-	1.718
Altre	354		(5)	-	350
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>3.012</b>	<b>-</b>	<b>(5)</b>	<b>-</b>	<b>3.008</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)				(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.622)			(10)	(1.632)
Altre	(324)		5	(2)	(321)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.886)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>(12)</b>	<b>(2.893)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	96	-	-	(10)	86
Altre	30	-	-	(2)	28
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>114</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.

## 2. ATTIVITA' MATERIALI A VITA DEFINITA

### 2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Ammortam.	30.09.08
Terreni	8.448			-	8.448
Fabbricati	14.908	51		-	14.959
Migliorie su fabbricati	197			-	197
Impianti e macchinari	238	22		-	260
Arredi Hotel	928			-	928
Attrezzature	357	5		-	362
Altri beni	3.973		(16)	-	3.957
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.049</b>	<b>78</b>	<b>(16)</b>	<b>-</b>	<b>29.111</b>
Fabbricati	(681)			(58)	(739)
Migliorie su fabbricati	(72)			(9)	(81)
Impianti e macchinari	(127)			(4)	(131)
Arredi Hotel	(306)			(28)	(334)
Attrezzature	(343)			(2)	(345)
Altri beni	(3.598)		20	(25)	(3.603)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.127)</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>(126)</b>	<b>(5.233)</b>
Terreni	8.448	-	-	-	8.448
Fabbricati	14.227	51	-	(58)	14.220
Migliorie su fabbricati	125	-	-	(9)	116
Impianti e macchinari	111	22	-	(4)	129
Arredi Hotel	622	-	-	(28)	594
Attrezzature	14	5	-	(2)	17
Altri beni	375	-	4	(25)	354
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>23.922</b>	<b>78</b>	<b>4</b>	<b>(126)</b>	<b>23.878</b>



Le voci terreni e fabbricati includono gli immobili di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Art+Tech), i parcheggi di Lingotto Parking S.r.l. e gli uffici e magazzini ad uso proprio (Lingotto 2000 S.r.l.).

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Ammortamenti	30.09.08
art tech	5.769	50		5.819
parcheggi	1.997			1.997
uffici a utilizzo gruppo	637	1		638
magazzini a utilizzo gruppo	45			45
<b>Totale terreni</b>	<b>8.448</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>8.499</b>
art tech	9.643		(38)	9.605
parcheggi	3.456		(15)	3.441
uffici a utilizzo gruppo	1.052		(5)	1.047
magazzini a utilizzo gruppo	76		-	76
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.227</b>	<b>-</b>	<b>(58)</b>	<b>14.169</b>
art tech	15.412	50	(38)	15.424
parcheggi	5.453	-	(15)	5.438
uffici a utilizzo gruppo	1.689	1	(5)	1.685
magazzini a utilizzo gruppo	121	-	-	121
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.675</b>	<b>51</b>	<b>(58)</b>	<b>22.668</b>

## 2.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	30.09.08
Terreni	8.107				8.107
Fabbricati	14.143				14.143
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>22.250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.250</b>
Fabbricati	(695)			(59)	(754)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(695)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>	<b>(754)</b>
Terreni	8.107	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.448	-	-	(59)	13.389
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.555</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>	<b>21.496</b>

La voce terreni e fabbricati include gli immobili di Lingotto Hotels S.r.l. - Hotel Le Meridien.

## 2.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	30.06.08	Ammortamenti	30.09.08
Terreni	28.573	-	28.573
Fabbricati	55.645	-	55.645
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>84.218</b>	<b>-</b>	<b>84.218</b>
Fabbricati	(2.446)	(243)	(2.689)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(2.446)</b>	<b>(243)</b>	<b>(2.689)</b>
Terreni	28.573	-	28.573
Fabbricati	53.199	(243)	52.956
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>81.772</b>	<b>(243)</b>	<b>81.529</b>

(in migliaia di euro)	30.06.08	Ammortamenti	30.09.08
uffici uso terzi	25.882		25.882
magazzini uso terzi	349		349
bolla	2.015		2.015
eliporto	165		165
ristopista	162		162
<b>Totale terreni</b>	<b>28.573</b>	<b>-</b>	<b>28.573</b>
uffici uso terzi	48.137	(210)	47.927
magazzini uso terzi	647	(2)	645
bolla	3.815	(28)	3.787
eliporto	312	(2)	310
ristopista	288	(1)	287
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>53.199</b>	<b>(243)</b>	<b>52.956</b>
uffici uso terzi	74.019	(210)	73.809
magazzini uso terzi	996	(2)	994
bolla	5.830	(28)	5.802
eliporto	477	(2)	475
ristopista	450	(1)	449
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>81.772</b>	<b>(243)</b>	<b>81.529</b>

## 2.4 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	30.06.08	Decrementi	Ammortamenti	30.09.08
Terreni	9.119			9.119
Fabbricati	24.664			24.664
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>33.783</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.783</b>
Fabbricati	(1.128)		(113)	(1.241)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.128)</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>(1.241)</b>
Terreni	9.119	-	-	9.119
Fabbricati	23.536	-	(113)	23.423
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>32.655</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>32.542</b>

Di seguito il dettaglio dei beni immobili in locazione finanziaria:

(in migliaia di euro)	30.06.08	Decrementi	Ammortamenti	30.09.08
Immobile Venezia	6.280			6.280
Immobile Padova	2.839			2.839
Immobile Pisa	-			-
<b>Totale terreni</b>	<b>9.119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.119</b>
Immobile Venezia	15.464		(69)	15.395
Immobile Padova	8.072		(44)	8.028
Immobile Pisa	-			-
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>23.536</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>23.423</b>
Immobile Venezia	21.744		(69)	21.675
Immobile Padova	10.911		(44)	10.867
Immobile Pisa	-			-
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>32.655</b>	<b>-</b>	<b>(113)</b>	<b>32.542</b>

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio e concessi in affitto da IPI S.p.A.

Con effetto contabile 31.01.08 è stato ceduto il contratto di leasing avente ad oggetto l'immobile sito in Pisa; lo storno dell'attività (valore di iscrizione dell'immobile al netto del fondo ammortamento) e del collegato debito finanziario, ha determinato una plusvalenza pari a euro 4.974 migliaia (contabilizzata alla voce "Plusvalenze da realizzo di attività non correnti").

### 3. PARTECIPAZIONI ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	30.09.08
Gestlotto 6 Soc. Consortile	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Celpi	-	-	-	-
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47</b>

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

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Depositi cauzionali	35	38	(3)
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>(3)</b>

## 5. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Materie di consumo	390	258	132
Immobili	226.135	232.402	(6.267)
Acconti	30.000	30.147	(147)
<b>Totale rimanenze</b>	<b>256.525</b>	<b>262.807</b>	<b>(6.282)</b>

Il magazzino "immobili" si compone come segue:

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Marentino	4.277	4.277	-
Ri Estate Firenze Via Campofiore	15.006	15.006	(0)
Ri Estate Torino Via Olivero	950	950	(0)
Ri Estate Bologna Via Darwin	35.200	35.200	(0)
Ri Estate Milano Via Azario	-	4.133	(4.133)
Area Porta Vittoria	134.915	134.627	288
Complesso immobiliare Frala	35.787	38.209	(2.422)
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>226.135</b>	<b>232.402</b>	<b>(6.267)</b>

La riduzione del magazzino è da imputarsi prevalentemente alla vendita in data 15 settembre 2008 dell'immobile sito in Milano (Via Azario n.2) per un importo di euro 5.700 migliaia.

## 6. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Crediti verso clienti terzi	7.491	8.257	(766)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.287)	(1.299)	12
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>6.204</b>	<b>6.958</b>	<b>(754)</b>
Crediti verso clienti correlate	34.536	34.622	(86)
Fondo svalutazione crediti correlate	(34.385)	(34.385)	-
<b>Totale crediti verso correlate</b>	<b>151</b>	<b>237</b>	<b>(86)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>6.355</b>	<b>7.195</b>	<b>(840)</b>

I crediti commerciali hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Immobiliare Valadier S.r.l.	33.555	33.555	-
Fondo svalutazione Immobiliare Valadier S.r.l.	(33.555)	(33.555)	-
<b>Valore netto Immobiliare Valadier S.r.l.</b>	-	-	-
La Mela Hotel S.r.l.	144	144	-
Hotel Cicerone S.r.l.	696	696	-
Fondo svalutazione crediti altre correlate	(830)	(830)	-
<b>Valore netto La Mela Hotel S.r.l. e Hotel Cicerone S.r.l.</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	-
Consorzio Lingotto	19	67	(48)
Risanamento S.p.A.	-	-	-
RI Investimenti S.r.l.	7	6	1
RI Estate S.p.A.	1	6	(5)
Tradital S.p.A.	7	44	(37)
RI Rental S.p.A.	102	100	2
Programma e Sviluppo S.r.l.	5	4	1
<b>Totale crediti commerciali verso correlate</b>	<b>151</b>	<b>237</b>	<b>(86)</b>

Il credito verso l'Immobiliare Valadier S.r.l., dichiarata fallita il 23 gennaio 2008, è stato interamente svalutato. Detto credito è garantito dalla società Gruppo Coppola S.p.A.

Al 30 settembre 2008 i crediti al legale ammontano a euro 490 migliaia. I crediti scaduti da oltre 120 giorni ammontano a euro euro 2.950 migliaia di cui euro 1.378 migliaia relativo a un credito v.so Elia s.r.l. il cui pagamento è stato posticipato per accordi tra le parti.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08
<i>Saldo inizio esercizio terzi</i>	<i>1.299</i>	<i>1.217</i>
Accantonamenti		82
Utilizzi nell'esercizio	(12)	
Proventizzazioni		
<b>Saldo fine esercizio terzi</b>	<b>1.287</b>	<b>1.299</b>
<i>Saldo inizio esercizio correlate</i>	<i>34.385</i>	<i>34.283</i>
Accantonamenti correlate	-	102
<b>Saldo fine esercizio correlate</b>	<b>34.385</b>	<b>34.385</b>
<b>Saldo fine esercizio totale</b>	<b>35.672</b>	<b>35.684</b>

## 7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.359	2.134	225
IVA	12.234	12.573	(339)
Crediti IRPEF su TFR	37	37	-
Ritenute su interessi e dividendi	20	109	(89)
Altri crediti vs erario	-	55	(55)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>14.650</b>	<b>14.908</b>	<b>(258)</b>
Istituti previdenziali	207	199	8
Anticipi a fornitori	324	215	109
Altri	239	274	(35)
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>770</b>	<b>688</b>	<b>82</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>724</b>	<b>276</b>	<b>448</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>16.144</b>	<b>15.872</b>	<b>272</b>

## 8. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	30.09.08
Finpaco Properties S.p.A.	2.453	38	-	2.491
Fondo svalutazione crediti finanziari	(2.453)	(38)	-	(2.491)
<b>Totale crediti finanziari verso controllanti</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Gestlotto 6 Soc. Consortile	16	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso società collegate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Ratei attivi di natura finanziaria</b>	<b>51</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>-</b>
<b>Totale crediti finanziari ed altre attività correnti</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>16</b>

Il credito finanziario vantato verso Finpaco Properties S.p.A. (euro 2.491 migliaia), società messa in liquidazione nel mese di febbraio 2008, risulta interamente svalutato.

## 9. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Depositi bancari e postali	2.334	5.619	(3.285)
Denaro e valori in cassa	24	30	(6)
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>2.358</b>	<b>5.649</b>	<b>(3.291)</b>

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

I depositi bancari a breve sono remunerati a un tasso variabile.

La diminuzione nelle disponibilità liquide è sostanzialmente da attribuirsi all'estinzione del debito con la Banca Popolare dell'Emilia Romagna.

## 10. CAPITALE SOCIALE E RISERVE

(valori in euro)

30.09.2008	30.06.2008
------------	------------

Azioni ordinarie da Euro 1 cadauna	40.784.134	40.784.134
------------------------------------	------------	------------

Nei primi 9 mesi del 2008 il capitale sociale è rimasto invariato.

Fino al 30 settembre 2008 la Società non aveva in essere alcun piano di stock options.

	Capitale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utili indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 31 dicembre 2007</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>34.133</b>	<b>(19.107)</b>	<b>124.079</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>124.080</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						(19.107)	19.107	-	(1)	1	-
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-			-
Risultato dell'esercizio							(2.220)	(2.220)	-	(1)	(2.221)
<b>Saldo al 30 settembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.026</b>	<b>(2.220)</b>	<b>121.859</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>121.859</b>

## 11. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 11.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.08
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)	13.322	219	(368)		13.173
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>13.322</b>	<b>219</b>	<b>(368)</b>	<b>-</b>	<b>13.173</b>

Il finanziamento, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile (euribor a tre mesi più spread 1,5%) ed è garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

## 11.2 Debiti finanziari correnti

I debiti finanziari correnti sono così composti:

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.08
Finanziamento Finpaco Properties S.p.A. (scad.31/12/2008)	2.993				2.993
Tikal Plaza SA (scad. 31/12/2008)	110.137	1.855			111.992
Gruppo Coppola S.p.A.(scad.31/12/2008)	2.419	4			2.423
Tikal S.p.A.(scad.31/12/2008)	8.000				8.000
<b>Totale debiti finanziari correlate</b>	<b>123.549</b>	<b>1.859</b>			<b>125.408</b>
Banca Popolare di Lodi (scad. 15/6/2009)	83.237	1.028	(6.864)		77.401
Banca Popolare Emilia Romagna (scad. 18/10/2008)	4.022		(4.022)		-
Ratei passivi finanziari Banca Popolare Emilia Romagna	54		(54)		-
Banca delle Marche (scad. 14/10/2008)	6.979	121	(94)		7.006
Banca Popolare di Novara	5		(5)		-
BNL	-				-
Banca Intermobiliare	-				-
Altri	-	2			2
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>94.297</b>	<b>1.151</b>	<b>(11.039)</b>		<b>84.409</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>217.846</b>	<b>3.010</b>	<b>(11.039)</b>		<b>209.817</b>

Il finanziamento relativo a Banca delle Marche, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato accesi nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile (euribor a sei mesi più spread 1,8%) ed è garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

In data 15 settembre 2008 si è ridotta l'esposizione verso la Banca Popolare di Lodi di euro 5.000 migliaia a seguito della vendita del compendio immobiliare sito in Milano (Via Azario).

Gli incrementi dei debiti finanziari verso Tikal Plaza SA (euro 3.539 migliaia) si riferiscono agli interessi del trimestre.

## 11.3 Passività per locazioni finanziarie non correnti

Tale voce si riferisce alla quota non corrente delle passività finanziarie relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati per alcuni immobili in capo alla IPI S.p.A. (Immobile Venezia, Padova) e alla Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien):

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.09.08
Finanziamento immobile Venezia	19.726			(189)	19.537
Finanziamento immobile Padova	10.568			(101)	10.467
Finanziamento immobile Pisa	-				-
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	16.776			(283)	16.493
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>47.070</b>			<b>(573)</b>	<b>46.497</b>



## 11.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	30.06.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	30.06.08
Finanziamento immobile Venezia	953		(183)	189	959
Finanziamento immobile Padova	510		(98)	101	513
Finanziamento immobile Pisa	-	-	-	-	-
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.096		(169)	183	1.110
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>2.559</b>	<b>-</b>	<b>(450)</b>	<b>473</b>	<b>2.582</b>

## 11.5 Posizione finanziaria netta consolidata

(migliaia di euro)	30.09.2008	30.06.2008	31.12.2007
A. Cassa	24	30	31
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	2.334	5.619	7.375
C. Titoli detenuti per la negoziazione			
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>2.358</b>	<b>5.649</b>	<b>7.406</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>67</b>	<b>16</b>
- di cui v/parti correlate	16	16	16
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(84.409)</b>	<b>(94.297)</b>	<b>(97.407)</b>
<b>G. Parte corrente delle passività per locazioni finanziarie</b>	<b>(2.582)</b>	<b>(2.559)</b>	<b>(3.041)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(125.408)</b>	<b>(123.549)</b>	<b>(120.004)</b>
- di cui v/parti correlate	(125.408)	(123.549)	(120.004)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(212.399)</b>	<b>(220.405)</b>	<b>(220.452)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(210.025)</b>	<b>(214.689)</b>	<b>(213.030)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(13.173)	(13.322)	(13.408)
L. Crediti finanziari non correnti	-	-	-
M. Passività per locazioni finanziarie non correnti	(46.497)	(47.070)	(61.571)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(59.670)</b>	<b>(60.392)</b>	<b>(74.979)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J) + (N)</b>	<b>(269.695)</b>	<b>(275.081)</b>	<b>(288.009)</b>

## 12. T.F.R. E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

Il fondo per trattamento di fine rapporto ha subito la seguente movimentazione:

(in migliaia di euro)	30.06.08	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Altre variaz.	30.09.08
TFR	2.363	74	28	26	(77)	-	2.414
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.363</b>	<b>74</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>(77)</b>	<b>-</b>	<b>2.414</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	134	6	2	2	(4)	-	140
Fondo premi anzianità	168	1	2	(1)	(7)	-	163
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>302</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>(11)</b>	<b>-</b>	<b>303</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.047</b>	<b>81</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>(88)</b>	<b>-</b>	<b>3.099</b>

### 13. FONDI RISCHI ED ONERI

(in migliaia di euro)	30.06.08	Accantonam.	Utilizzi	Proventizz.	Altre variaz	30.09.08
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	202	-	-	-	-	202
Altri	46	-	-	-	-	46
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>248</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>248</b>
Cause legali - Beni Stabili	748	-	-	-	-	748
Cause legali - TMW	628	50	-	-	(6)	672
Cause legali-Causa Aliworld	20	-	(20)	-	-	-
Altre cause legali	496	280	-	(130)	41	687
Cause con dipendenti dimessi	404	110	-	(18)	(19)	477
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	-	-	250
Fondo rischi per accertamenti fiscali	2.879	-	-	-	-	2.879
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>5.425</b>	<b>440</b>	<b>(20)</b>	<b>(148)</b>	<b>16</b>	<b>5.713</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>5.673</b>	<b>440</b>	<b>(20)</b>	<b>(148)</b>	<b>16</b>	<b>5.961</b>

La costituzione dei fondi rischi è legata principalmente a garanzie e/o contenziosi relativi ad alcune transazioni immobiliari; 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.

### 14. DEBITI VARI ED ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Depositi cauzionali	118	117	1
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>118</b>	<b>117</b>	<b>1</b>

### 15. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	23.669	23.758	(89)
Debiti verso fornitori correlate	225	205	20
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>23.894</b>	<b>23.963</b>	<b>(69)</b>

I debiti commerciali non producono interessi e hanno mediamente scadenze a 90 giorni circa. Al 30 settembre risultano debiti verso fornitori al legale per euro 3.343 migliaia.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile	89	89	-
Finpaco Project S.p.A.	5	5	-
Hotel cicerone S.r.l.	10	10	-
Banca Intermobiliare	101	101	-
Consorzio Lingotto	20	-	20
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>225</b>	<b>205</b>	<b>20</b>

## 16. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
Debito per imposte correnti	754	665	89
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>754</b>	<b>665</b>	<b>89</b>

## 17. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	110	278	(168)
IVA	-	-	-
Altre imposte	99	103	(4)
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>209</b>	<b>381</b>	<b>(172)</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>576</b>	<b>690</b>	<b>(114)</b>
Debiti vari verso parti correlate	51	51	-
Debiti vari verso dipendenti	528	683	(155)
Debiti vari verso azionisti	52	52	-
Debiti vari verso amministratori	490	588	(98)
Caparre acquisto immobili	1.081	957	124
Debiti vari terzi	6.759	6.909	(150)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>8.961</b>	<b>9.240</b>	<b>(279)</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>3.539</b>	<b>3.099</b>	<b>440</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>13.285</b>	<b>13.410</b>	<b>(125)</b>

I debiti vari terzi sono relativi principalmente al debito residuo della società IPI Porta Vittoria S.p.A. verso il Comune di Milano per la concessione dei permessi di costruzione per euro 4.091 migliaia (euro 3.317 migliaia al 31 dicembre 2007).

I Ratei e risconti passivi accolgono principalmente ratei su canoni attivi di affitto.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	30.09.08	30.06.08	Differenza
<b>Altri debiti:</b>			
Risanamento S.p.A.	51	51	-
<b>Totale debiti vari correnti verso altre correlate</b>	<b>51</b>	<b>51</b>	<b>-</b>

## 18. RICAVI E ALTRI PROVENTI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Vendite immobili	8.905	4.914	3.991	17.005	12.395	4.610
Affitti attivi	2.956	2.880	76	8.926	8.743	183
Prestazioni alberghiere	2.489	2.164	325	8.952	7.101	1.851
Consulenze immobiliari	121	256	(135)	533	1.138	(605)
Intermediazione immobiliare	90	134	(44)	611	800	(189)
Ricavi bolla - elisuperficie - rec. Spese	375	445	(70)	1.191	1.144	47
<b>Totale ricavi</b>	<b>14.936</b>	<b>10.793</b>	<b>4.143</b>	<b>37.218</b>	<b>31.321</b>	<b>5.897</b>
Altri ricavi	224	35	189	383	281	102
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>15.160</b>	<b>10.828</b>	<b>4.332</b>	<b>37.601</b>	<b>31.602</b>	<b>5.999</b>

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Variazione
RI Rental S.p.A.	73	-	73
Tradital S.p.A.	28	-	28
RI Investimenti S.r.l.	3	-	3
RI Estate S.p.A.	3	-	3
Programma e Sviluppo S.r.l.	2	-	2
<b>Totale ricavi parti correlate</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>109</b>

## 19. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	577	2.501	(1.924)	1.596	9.549	(7.953)
Prestazioni servizi Hotels	472	129	343	1.325	856	469
Spese societarie	354	474	(120)	1.097	1.099	(2)
Materie di consumo	348	273	75	1.138	927	211
Spese consorzio	333	357	(24)	1.024	1.167	(143)
Utenze e altre spese	231	197	34	730	661	69
Spese condominiali	200	461	(261)	618	1.003	(385)
Altre consulenze e prestazioni	120	50	70	305	523	(218)
Manutenzioni	119	289	(170)	406	517	(111)
Noleggi	95	81	14	260	249	11
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	93	135	(42)	578	511	67
Canone concessorio parcheggi uso pubblico	88	120	(32)	320	405	(85)
Assicurazioni	84	69	15	250	283	(33)
Commissioni bancarie	75	-	75	185	135	50
Costi di pubblicità e promozione	38	-	38	168	553	(385)
Locazioni passive	34	75	(41)	87	95	(8)
Prestazioni lavoro interinale	17	2	15	49	5	44
Prestazioni sistemiche	1	2	(1)	9	38	(29)
Altri	-	1	(1)	-	16	(16)
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>3.279</b>	<b>5.216</b>	<b>(1.937)</b>	<b>10.145</b>	<b>18.592</b>	<b>(8.447)</b>

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Variazione
Consorzio Lingotto	702	-	702
Finpaco Project S.p.A.	-	30	(30)
<b>Totale acquisti e servizi correlate</b>	<b>702</b>	<b>30</b>	<b>672</b>

## 20. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Stipendi	1.336	1.200	136	4.421	4.532	(111)
Oneri Sociali	374	348	26	1.189	818	371
Quota TFR e altri fondi del personale	115	255	(140)	381	(60)	441
Altri costi del personale	128	180	(52)	500	588	(88)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>1.953</b>	<b>1.983</b>	<b>(30)</b>	<b>6.491</b>	<b>5.878</b>	<b>613</b>

Il numero medio dei dipendenti al 30 settembre 2008 è pari a 160 unità, contro 157 unità dello stesso periodo del precedente esercizio.

## 21. ALTRI COSTI OPERATIVI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
ICI	190	243	(53)	584	628	(44)
Imposte di registro	47	31	16	134	75	59
Altre imposte indirette	141	104	37	365	317	48
<b>Imposte indirette</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>-</b>	<b>1.083</b>	<b>1.020</b>	<b>63</b>
Accantonamenti	460	462	(2)	961	1.491	(530)
Proventizzazioni	-	-	-	(1.402)	-	(1.402)
Multe e penali	131	-	131	605	-	605
Oneri diversi di gestione	45	52	(7)	121	180	(59)
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>636</b>	<b>514</b>	<b>122</b>	<b>285</b>	<b>1.671</b>	<b>(1.386)</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>1.014</b>	<b>892</b>	<b>122</b>	<b>1.368</b>	<b>2.691</b>	<b>(1.323)</b>

## 22. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze" è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Variazione delle rimanenze immobili FRALA	(2.421)	(3.597)	1.176	(9.120)	(8.975)	(145)
Variazione delle rimanenze immobili IPI PORTA VITTORIA	288	2.346	(2.058)	589	8.943	(8.354)
Variazione delle rimanenze ISI	(4.133)	-	(4.133)	(4.133)	-	(4.133)
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	131	12	119	162	27	135
<b>Variazione delle rimanenze</b>	<b>(6.135)</b>	<b>(1.239)</b>	<b>(4.896)</b>	<b>(12.502)</b>	<b>(5)</b>	<b>(12.497)</b>

## 23. AMMORTAMENTI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Ammortamenti attività immateriali	12	24	(12)	37	59	(22)
Ammortamenti attività materiali di proprietà	125	127	(2)	376	389	(13)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	59	59	-	177	177	-
Ammortamenti investment properties di proprietà	243	238	5	729	715	14
Ammortamenti investment properties in leasing finanziario	113	145	(32)	349	434	(85)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>552</b>	<b>593</b>	<b>(41)</b>	<b>1.668</b>	<b>1.774</b>	<b>(106)</b>

## 24. PLUSVALENZE DA REALIZZO DI ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Differenza
Plusvalenza da realizzo immobili	4.974	-	4.974
Plusvalenze vendita altri beni	20	-	20
Minusvalenze vendita altri beni	(11)	-	(11)
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>4.983</b>	<b>-</b>	<b>4.983</b>

## 25. RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI VALORE DI ATTIVITA' NON CORRENTI

(migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Differenza
Svalutazione altre immobilizzazioni immateriali	21	-	21
<b>Ripristino/Svalutazioni di valore attività non correnti</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>21</b>

## 26. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### 26.1 Proventi finanziari

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Interessi banche	12	34	(22)	91	111	(20)
Interessi terzi	(2)	-	(2)	125	-	125
Interessi correlate	37	475	(438)	207	1.376	(1.169)
Altri proventi finanziari diversi	1	1	-	7	2	5
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>48</b>	<b>510</b>	<b>(462)</b>	<b>430</b>	<b>1.489</b>	<b>(1.059)</b>

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Variazione
Immobiliare Valadier S.r.l.	102	1.256	(1.154)
Finpaco Properties S.p.A.	105	120	(15)
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>207</b>	<b>1.376</b>	<b>(1.169)</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 30 settembre 2008 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

## 26.1 Oneri finanziari

(in migliaia di euro)	III trimestre 2008	III trimestre 2007	Variazione	30.09.08	30.09.07	Variazione
Interessi correlate	1.858	1.787	71	5.404	4.911	493
Interessi banche	1.402	1.847	(445)	4.308	5.627	(1.319)
Interessi leasing finanziari	790	1.214	(424)	2.373	3.004	(631)
Interessi terzi	(2)	(191)	189	198	-	198
altri	125	3	122	130	6	124
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>4.173</b>	<b>4.660</b>	<b>(487)</b>	<b>12.413</b>	<b>13.548</b>	<b>(1.135)</b>

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Variazione
Tikal Plaza S.A.	5.394	4.902	492
Gruppo Coppola S.p.A.	10	9	1
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>5.404</b>	<b>4.911</b>	<b>493</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 30 settembre 2008 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

## 27. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

(migliaia di euro)	30.09.08	30.09.07	Differenza
IRAP	628	513	115
<b>Imposte sul reddito del periodo</b>	<b>628</b>	<b>513</b>	<b>115</b>

## 28. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate e i saldi di fine periodo.

I dati economici si riferiscono al 30 settembre 2008 e al 30 settembre 2007.

I dati patrimoniali si riferiscono al 30 settembre 2008 al 30 giugno 2008.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.	2008					-	(89)	16	
	set 07/giu 08					-	(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A. (1)	2008			105		-	-	-	(2.993)
	set 07/giu 08			-		-	-	-	(2.993)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.	2008					-	(5)		
	set 07/giu 08					-	(5)		
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2008				(10)	-	-		(2.423)
	set 07/giu 08				(9)	-	-		(2.419)
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2008				(5.394)	-	-		(111.992)
	set 07/giu 08				(4.902)	-	-		(110.137)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2008					-	-		(8.000)
	set 07/giu 08					-	-		(8.000)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2008		-			-	(101)		
	set 07/giu 08					-	(101)		
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l. (2)	2008					10	(10)		
	set 07/giu 08					10	(10)		
IPI S.p.A./La Mela Hotel S.r.l. (2)	2008					-	-		
	set 07/giu 08					-	-		
IPI S.p.A./Chiaravalle S.r.l.	2008					-	-		
	set 07/giu 08					-	-		
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.	2008					-	(51)		
	set 07/giu 08					-	(51)		
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l. (3)	2008			102			-		
	set 07/giu 08			1.256		-	-		
IPI Servizi S.r.l./Finpaco Project S.p.A.	2008					-	-		
	set 07/giu 08		(30)			-	-		
IPI Servizi S.r.l./Consorzio Lingotto	2008					19	(20)		
	set 07/giu 08					19	-		
IPI Servizi S.r.l./Risanamento S.p.A.	2008					-	-		
	set 07/giu 08					-	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Investimenti S.r.l.	2008	3				7	-		
	set 07/giu 08					6	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Estate S.p.A.	2008	3				1	-		
	set 07/giu 08					6	-		
IPI Servizi S.r.l./Tradital S.p.A.	2008	28				7	-		
	set 07/giu 08					44	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Rental S.p.A.	2008	9				26	-		
	set 07/giu 08					24	-		
IPI Servizi S.r.l./Programma e sviluppo S.r.l.	2008	2				5	-		
	set 07/giu 08					4	-		
IPI Intermediazione S.r.l./RI Rental S.p.A.	2008	64				76	-		
	set 07/giu 08					76	-		
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.	2008					-	-		
	set 07/giu 08			120		-	-		
Lingotto 2000 S.r.l./Consorzio Lingotto	2008		(696)						
	set 07/giu 08					48	-		
Lingotto Parking S.r.l./Consorzio Lingotto	2008		(6)						
	set 07/giu 08					-	-		
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2008</b>	<b>109</b>	<b>(702)</b>	<b>207</b>	<b>(5.404)</b>	<b>151</b>	<b>(276)</b>	<b>16</b>	<b>(125.408)</b>
	set 07/giu 08	-	(30)	1.376	(4.911)	237	(256)	16	(123.549)

NOTE:

- (1) A fronte di crediti finanziari di IPI S.p.A. verso Finpaco Properties S.p.A. di euro 2.491 migliaia è stato stanziato un fondo rettificativo di pari importo.
- (2) A fronte di crediti commerciali di IPI S.p.A. verso:
- Hotel Cicerone S.r.l. pari a euro 696 migliaia;
  - La Mela Hotel S.r.l. pari a euro 144 migliaia;
- è stato stanziato un fondo rettificativo pari a euro 830 migliaia.
- (3) A fronte di crediti commerciali di ISI S.r.l. verso Immobiliare Valadier S.r.l. pari a euro 33.555 migliaia è stato stanziato un fondo rettificativo di pari importo.



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

Le vendite tra parti correlate sono effettuati al prezzo a condizioni di mercato. I saldi in essere a fine esercizio non sono assistiti da garanzie, non generano interessi e sono regolati per contanti. Non vi sono garanzie, prestate o ricevute, in relazione a crediti e debiti con parti correlate.

Le operazioni tra IPI S.p.A. e le imprese del Gruppo e parti correlate sono effettuate nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, sulla base di valutazioni di reciproca convenienza economica.

### **PRINCIPI CONTABILI**

La presente relazione è stata elaborata secondo quanto indicato dall' Art. 82 del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 (così come modificato con delibera CONSOB n. 14990 del 14 aprile 2005) e del relativo allegato 3D.

I principi contabili applicati nella redazione della relazione trimestrale al 30 settembre 2008 non differiscono da quelli applicati nel bilancio 2007.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott. Giorgio Venanzio Cavallo dichiara ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nella Relazione trimestrale al 30 settembre 2008, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.