



**RELAZIONE SULL'ANDAMENTO  
DEL 1° TRIMESTRE 2008**

	pagina
▪ Scenario Macroeconomico di riferimento	3
▪ Sintesi dell'Attività Svolta e Risultati del Primo Trimestre 2008	5
▪ Andamento Economico e Finanziario Consolidato del Gruppo IPI	11
▪ Area e Criteri di Consolidamento	14
▪ Principi Contabili	14
▪ Stato Patrimoniale Consolidato	16-17
▪ Conto Economico Consolidato	18
▪ Prospetto Variazione Patrimonio Netto	19
▪ Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato IAS	20
▪ Informazioni sul Conto Economico Consolidato IAS	32
▪ Dichiarazione del Dirigente Preposto (D.Lgs. n. 58/98)	37

---

## RELAZIONE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL PRIMO TRIMESTRE 2008

---

### Scenario Macroeconomico di Riferimento

Alla fine del primo trimestre 2008 il mercato immobiliare italiano conferma quelle che erano le tendenze registrate alla fine dello scorso anno.

La sensazione è che il mercato, giunto al punto di svolta alla fine dell'anno scorso, oggi si stia assestando su nuovi ritmi di crescita più modesti di quelli a cui eravamo abituati; dunque più che una fase di conclamata crisi, stiamo vivendo un momento di stagnazione sul fronte dei prezzi con una domanda sicuramente più debole per alcuni comparti, un'offerta crescente e tempi di vendita in aumento.

### Residenziale

Tale andamento si è registrato in forma più evidente nel comparto residenziale, dove i prezzi sono fermi – la media nazionale è a -0,7% rispetto allo stesso periodo del 2007 – con Firenze maglia nera a -4% e Napoli a -3,6%; in positivo si confermano Torino, Venezia, Trieste, Bologna e Catania, mentre per Milano, Roma e Bari si registra un andamento sostanzialmente a “crescita zero”.

La domanda di abitazioni in acquisto, rispetto a tre mesi fa, può essere giudicata stabile, mentre, se il raffronto viene fatto sul primo trimestre del 2007 il giudizio di stabilità deve essere corretto al ribasso.

A fronte di un calo della domanda, l'offerta mantiene ancora delle posizioni rigide in merito alla possibilità di rivedere il prezzo iniziale di vendita; con il passare del tempo la posizione si ammorbidisce e infatti lo scarto finale fra il prezzo offerto e quello di vendita si amplia sino a sfiorare la media dei 12 punti percentuali, con punte del 15% a Genova, Firenze, Roma e Napoli.

In questi primi tre mesi del 2008 si è registrato anche un aumento dei tempi di vendita che si sono assestati su un periodo medio che resta compreso fra i 5,5 e 6 mesi – nel 2007 la media era di 4,5 mesi – in tutte le grandi città italiane.

### Uffici

Anche nel comparto terziario non si sono registrate variazioni di rilievo rispetto a quanto già registrato nell'ultimo semestre del 2007.

La domanda è flebile, l'offerta è stabile e i prezzi si mantengono sui medesimi livelli del 2007.

### Negozi

Il mercato del segmento commerciale è forse quello che, pur risentendo del momento congiunturale negativo dei consumi, è riuscito a mantenere delle quotazioni a buoni livelli con incrementi, anche se minimi, per le location più interessanti.

### Capannoni industriali

Invariata anche la situazione per quanto concerne il mercato dei fabbricati industriali con una domanda e una offerta stazionaria, tempi di permanenza sul mercato leggermente allungati e sconti, sul prezzo iniziale, che sfiorano il 10%.

Per quanto riguarda i prezzi, gli stessi hanno subito leggeri incrementi.

### Costruzioni

Il primo trimestre del 2008, così come il 2007, ha segnato un altro anno di crescita, anche se minima rispetto al decennio precedente, del settore dell'edilizia.

Questo lieve rallentamento della crescita settoriale, rispetto agli anni precedenti, è principalmente dovuto al persistente calo delle opere pubbliche e alla staticità della nuova edilizia abitativa, e nello stesso tempo, traccia un quadro di generale stazionarietà per il comparto edile.

---

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

---

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

### Servizi Immobiliari

---

L'andamento del mercato immobiliare, che ha segnato la fine della fase espansiva, testimoniato dalle ultime rilevazioni rispetto a quello dello scorso anno, è in linea con il mutamento del quadro congiunturale.

In questo scenario economico non positivo e perdurando le difficoltà in cui versa la capogruppo IPI SpA, le previsioni di budget che tenevano conto dell'acquisizione di importanti nuove commesse sul mercato e di importanti investimenti di clienti storici che avrebbero favorevolmente influito sull'andamento dei ricavi, in questo primo trimestre sono venute meno e non si intravedono presupposti per cui vi possano essere a breve delle positive variazioni.

Ne consegue un peggioramento oltre che per quanto attiene la dinamica dei trasferimenti immobiliari, anche per la fornitura di servizi specialistici mirati a patrimoni immobiliari.

Ciò nonostante è proseguita l'attività di comunicazione e marketing della Società verso il mercato immobiliare nazionale e si prevede a breve il lancio di una campagna di e-mailing per divulgare la conoscenza di IPI Servizi su categorie e classi merceologiche diverse attingendo ad un data base appositamente predisposto.

Secondo le previsioni di budget è stata chiusa nel mese di febbraio la sede di IPI Servizi a Roma: conseguentemente le attività di "front office" relative fra l'altro alla gestione degli immobili Mediolanum ubicati a Pescara e a Roma, sono state internalizzate presso gli uffici di sede in Torino

Nel corso dei primi mesi del 2008, oltre alla normale attività di amministrazione dei patrimoni immobiliari del gruppo IPI e di terzi in gestione, sono state effettuate "due diligence" per importanti operatori sul mercato immobiliare, stipulato contratti di Global Service immobiliare e rinnovi contrattuali per la gestione tecnico condominiale di comprensori immobiliari e presentate offerte per servizi a importanti potenziali clienti.

Nel 1° trimestre 2008:

**a) I ricavi** realizzati ammontano a € 0,276 milioni contro 0,392 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una riduzione del 30%, per le motivazioni sopra indicate;

**b) I Costi** della produzione ammontano a € 0,551 milioni contro € 0,655 milioni del corrispondente periodo del 2007; la riduzione di € 0,104 milioni va attribuita alla diminuzione dell'organico legato al processo di ristrutturazione ancora in corso.

Di tali costi la componente del costo del personale ammonta a € 0,382 milioni e € 0,506 milioni rispettivamente nel 2008 e 2007.

**c) L'EBIT** ammonta a un risultato negativo di € 0,275 milioni in linea con quello del corrispondente periodo precedente (€ 0,263 milioni).

**d) La Perdita** del 1° trimestre 2008 ammonta a € 0,273 milioni contro € 0,277 milioni del corrispondente periodo del 2007.

## ISI - IPI Sviluppi Immobiliari Srl

---

L'attività della società è rappresentata dalla gestione diretta degli immobili, denominati ex-Enel e destinati alla commercializzazione e dal coordinamento delle partecipate Lingotto Parking Srl e Lingotto 2000 Srl.

Nel 1° trimestre 2008 la società ha realizzato quanto segue:

- a) **Ricavi** per affitti per € 0,667 milioni in linea con il corrispondente periodo del 2007 (€ 0,645 milioni);
- b) **Costi** della produzione per a € 0,386 milioni, comprensivi di € 0,250 milioni di stanziamento per copertura perdite della partecipata Lingotto 2000 Srl, contro € 0,780 milioni del corrispondente periodo del 2007 (inclusivi anche in questo periodo di stanziamenti per copertura perdite di € 0,600 milioni);
- c) **Oneri finanziari** netti, relativi al debito bancario verso la BPL per € 0,946 milioni contro € 0,485 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente. L'aumento va attribuito al minor provento finanziario nel 2008 rispetto al 2007 relativo al credito Valadier;
- c) Una **Perdita** di € 0,837 milioni contro una perdita di € 0,650 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente.

## Lingotto Parking Srl

---

Sono proseguite le attività di gestione e manutenzione dei parcheggi in collaborazione con la società APCOA che ha in gestione gli stessi in forza di regolare contratto in scadenza il 31/12/2008; a tale proposito sono in corso trattative con la stessa APCOA per l'eventuale rinnovo del contratto oltre che con primarie società di gestione (GTT e Parcheggi Italia) per valutare un possibile subentro.

A partire dal 1° gennaio 2008 è stata ridotta la tariffa oraria per i settori interrati "A" e "D", portandola da € 1,10 a € 0,50. Ci si attende che la riduzione di tariffa determini un aumento dell'utilizzo dei parcheggi.

È stato sottoscritto con Eataly un accordo per la concessione di un'ora di parcheggio gratuito per i propri clienti in tutti i settori.

Sono stati rinnovati con tariffe in linea con quelle in vigore con i terzi i contratti per la locazione di 100 posti auto e 280 posti auto rispettivamente con Lingotto Hotels e con Lingotto 2000.

Nel 1° trimestre 2008:

- a) I **ricavi** realizzati ammontano a € 0,599 milioni in linea con il corrispondente periodo del 2007 (€ 0,582 milioni);
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 0,424 milioni contro € 0,489 milioni del corrispondente periodo del 2007;
- c) L'**EBIT** ammonta a un risultato positivo di € 0,176 milioni contro € 0,094 milioni del 2007.
- d) L'**Utile netto** del 1° trimestre 2008 ammonta € 0,064 milioni contro una perdita di € 0,021 milioni del 2007

L'andamento dei ricavi nel primo trimestre 2008 conferma il trend positivo previsto per l'intero esercizio.

## Lingotto 2000 Srl

---

Nel 1° trimestre 2008 sono stati stipulati i seguenti contratti:

- con Lingotto Musica un contratto di locazione per 250 mq ad uso uffici in torre centrale. Il contratto, ha con decorrenza 1° febbraio 2008;
- con La Pista del Lingotto un contratto di affitto di ramo d'azienda per il ristorante sito al piano copertura, comprendente tra l'altro i locali di circa 450 mq e relative pertinenze;
- con Mizar Automazione SpA un contratto di locazione per 1.200 mq circa ad uso uffici al 1° piano dell'ingresso 57 con decorrenza 1° aprile 2008

Il canone per la toccata sull'eliperficie "Lingo" è stato portato da € 203 a € 350, che ha comportato – nel primo trimestre – un lieve incremento dei ricavi.

Sono proseguite da parte di IPI Intermediazione, all'uopo incaricata, l'attività per la locazione delle rimanenti aree sfitte; il "vacancy rate" delle aree ad uso ufficio in considerazione dei contratti formalizzati si è ridotto all'11%.

Nel 1° trimestre 2008:

- a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 1.532 milioni in linea con il corrispondente periodo del 2007 (€ 1.542 milioni);
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 0,865 milioni contro € 0,914 milioni del corrispondente periodo del 2007;
- c) L'**EBIT** ammonta a un risultato positivo di € 0,666 milioni contro € 0,628 milioni del 2007.
- d) La **Perdita netta** del 1° trimestre 2008 ammonta a € 0,254 milioni contro € 0,262 milioni del 2007

## Sviluppo Immobiliare

---

I **servizi** prestati riguardano la promozione di operazioni di **sviluppo immobiliare**, trasformazione e riqualificazione di aree ed immobili di proprietà e per conto terzi.

### Iniziativa di Porta Vittoria.

Nel trimestre sono proseguite le trattative con istituti di credito di primaria importanza nonché attività di due diligence tecnico legali connesse al possibile finanziamento dell'iniziativa.

Si ricorda infatti che a seguito del ritiro dei Permessi di costruire relativi alle opere private entro e fuori terra, in data 31 luglio 2007 è stata decisa di comune accordo con Colombo Costruzioni SpA ed Elia Srl la prima sospensione dell'inizio lavori per opere private, prevista allora al 31 ottobre 2007 in relazione alla necessità di

reperire adeguati finanziamenti per garantire la continuità dell'iniziativa. Successivamente sono intervenute tre ulteriori proroghe al 30 novembre 2007, poi al 15 febbraio 2008 e infine al 31 maggio 2008 sempre connesse ai tempi necessari per perseguire la possibilità di finanziamento del progetto.

In parallelo a partire da gennaio 2008 sono state interrotte anche le attività relative alle opere di urbanizzazione primaria e le uniche attività di cantiere in corso nel periodo sono quelle di bonifica di prima fase, già appaltata nell'ottobre 07, non concluse in quanto sono stati rilevati ancora superamenti dei valori ammissibili. Sono state previste nuove attività di scavo e di campionamento da parte degli Enti i cui risultati non sono ancora stati resi disponibili.

Nel mese di marzo 2008 il Comune di Milano ha sollecitato la Società ad assicurare la sicurezza di cantiere, eseguire le opere pubbliche e concordare un piano lavori adeguato ai tempi del programma di intervento.

Si ricorda che l'Assemblea di IPI in data 21 aprile 08 non ha autorizzato la proposta di finanziamento dell'iniziativa secondo le modalità indicate dal Consiglio di Amministrazione.

In pendenza di altra possibilità di dare copertura finanziaria alle opere, e vista l'urgenza di intervenire in relazione alle note scadenze amministrative richiamate dallo stesso Comune di Milano, si stanno promuovendo altre azioni che possano almeno consentire di riavviare i lavori pubblici e privati, concludere le urbanizzazioni e operare sul cantiere privato almeno con le opere interconnesse con le lavorazioni relative alle urbanizzazioni.

La società **IPI Porta Vittoria SpA** nel 1° trimestre 2008 ha ridotto le attività operative secondo quanto sopra riportato.

Sono stati capitalizzati a commessa costi per € 0,641 milioni relativi principalmente a stanziamenti per consulenza.

La società ha riconosciuto, a partire dal 2008, oneri finanziari su parte del debito verso la controllante (su € 34 milioni) per un importo di € 0,552 milioni.

La **Perdita** al 31 marzo 2008 ammonta a € 0,815 milioni rappresentata principalmente dagli oneri finanziari verso la controllante (€ 0,609 milioni), da penalità per ritardato pagamenti al Comune di Milano dei permessi di costruzione, consulenze varie, imposta ICI, ecc.

Nel corso dello stesso periodo è proseguita l'**attività di consulenza** (compenso annuo pari a € 0,150 milioni) svolta per conto della Borello Spa e relativa all'iniziativa in Marina di Pisa, che prevede la realizzazione di un porto turistico e annesso residenze, strutture commerciali e di servizi per circa 51.000 mq di superfici lorde di pavimento per un valore di mercato di oltre € 300 milioni.

Le attività svolte riguardano il coordinamento dell'intero progetto. Nel corso degli ultimi mesi si è conclusa la demolizione dei fabbricati industriali, è intervenuta l'approvazione del progetto di bonifica, è stata predisposta e presentata la relazione paesaggistica necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione della Soprintendenza; è stata inoltre bandita la gara d'appalto per la realizzazione della nuova viabilità e sono stati elaborati i documenti necessari all'espletamento della gara d'appalto relativa alla bonifica delle aree. E' inoltre in corso di sviluppo il progetto esecutivo delle opere portuali.

## Intermediazione Immobiliare

---

Nel corso del 1° trimestre 2008 sono stati acquisiti n. 26 incarichi per una totalità di € 28 milioni.

Tra questi l'incarico per la vendita frazionata di un immobile cielo-terra di 32 unità sito in Ospedaletti per un totale di € 14 milioni

L'ufficio di Genova e di Torino hanno raccolto 22 incarichi per un totale di € 11,4 milioni

Sono in corso proposte per di € 6 milioni. .



La Direzione ha concluso positivamente la trattativa per la cessione dell'immobile di Pisa che ha determinato un compenso di € 78.500.

Per quanto riguarda l'incarico di Frala l'ufficio di Milano ha raccolto nel periodo in esame n. 6 proposte per un valore di euro 8 milioni che verranno perfezionate nei prossimi mesi.

E' stato firmato l'incarico per la commercializzazione frazionata di un complesso di ca. 55.000 mq. residenziale e commerciale prospiciente un nuovo porto turistico sito in Marina di Pisa per un valore commerciale pari a circa € 200 milioni.

A partire dal 1 gennaio 2008 il mandato non in esclusiva in scadenza relativo all'iniziativa S. Donato a Novoli non è stato rinnovato ed ha comportato una riduzione dei ricavi stimati a livello annuo per circa € 0,250 milioni.

Nel 1° trimestre 2008:

**a) I Ricavi** realizzati ammontano a € 0,400 milioni contro € 0,545 milioni del corrispondente periodo del 2007; i minori ricavi vanno attribuiti principalmente a Frala e Novoli

**b) I Costi** della produzione ammontano a € 0,540 milioni contro € 0,663 milioni del corrispondente periodo del 2007 con una diminuzione delle prestazioni per servizi;

**c) L'EBIT** risulta negativo per € 0,141 milioni contro € 0,118 milioni del 2007.

**d) La Perdita** del 1° trimestre 2008 ammonta a € 0,113 milioni in linea con il corrispondente periodo del 2007

## Attività Alberghiera

---

Nei primi 3 mesi del 2008 si registra un andamento decisamente positivo con una netta inversione di tendenza rispetto allo stesso periodo del 2007 ed un impatto sensibile sulle percentuali di crescita realizzate superiori alle previsioni di budget.

Tali risultati sono conseguenza di vari fattori positivi tra cui evidenziamo i principali:

- Le numerose iniziative della città che hanno dato nuovo impulso alla capacità di attrazione turistica della destinazione
- La ripresa delle attività congressuali nel settore farmaceutico, con particolare rilevanza per il Le Méridien Lingotto.
- Il significativo incremento delle prenotazioni provenienti dal sistema di prenotazioni Starwood: +10% e +36% in ricavi camere rispettivamente al Le Méridien Lingotto e Le Méridien Turin Art+Tech.

La crescita maggiore si è registrata nei volumi con 3.542 camere vendute in più rispetto allo stesso trimestre del 2007, conseguentemente l'occupazione camere nei due alberghi passa dal 46.7% dei primi 3 mesi del 2007 al 57.7% del 1° trimestre 2008. Cresce anche il ricavo medio per camera venduta che passa da € 105.1 nel 2007 a € 108.5 nel 2008, ovvero +3.2%.

La maggiore occupazione e l'attività congressuale hanno influito positivamente sul settore della ristorazione dove i ricavi sono cresciuti del 29.2% rispetto ai primi tre mesi del 2007 passando da € 594.519 a € 768.051. Conseguentemente i ricavi totali per i 2 alberghi nel primo trimestre chiudono con un sensibile recupero del 26 % rispetto allo stesso periodo del 2007 da € 2,2 milioni a € 2,8 milioni.

Il risultato positivo del primo trimestre 2008, congiuntamente alla solida situazione di prenotazioni già in portafoglio, permettono di rivedere al rialzo le previsioni per l'anno in corso.

La continuità di tali risultati operativi sarà sostenuta dal mantenimento e rafforzamento delle iniziative di sviluppo già intraprese dal 2007 tra le quali ricordiamo:

- Il consolidamento dell'attività di web-marketing ed e-commerce, massimizzando le opportunità offerte dal network Starwood e del brand Le Méridien, e proseguendo nel potenziamento dei rapporti commerciali con i providers di portali esterni.
- Focus continuo sulle attività di "revenue management" e "yielding" con l'obiettivo di cogliere le opportunità di sostegno e crescita del ricavo medio, grazie all'aumento dei volumi.
- Proseguimento nelle iniziative di Marketing e P.R. attraverso gli eventi tematici, con particolare attenzione al Le Méridien Turin Art+Tech, accrescendone la visibilità nei mezzi di comunicazione.
- Attuazione delle iniziative per il riposizionamento del marchio Le Méridien in linea con la strategia del Brand.
- Forte presenza nell'ambito delle associazioni territoriali di categoria e istituzionali al fine di contribuire attivamente alle politiche di sviluppo della destinazione.

-----  
Nel 1° trimestre 2008:

**a) I Ricavi** realizzati ammontano a € 2,881 milioni contro € 2,224 milioni del corrispondente periodo del 2007; l'incremento è spiegato nelle pagine di cui sopra;

**b) I Costi** della produzione ammontano a € 3,087 milioni contro € 2,748 milioni del corrispondente periodo del 2007; l'aumento è correlato all'incremento dell'attività alberghiera;

**c) L'EBIT** risulta negativo per € 0,206 milioni contro € 0,524 milioni del 2007.

**d) La Perdita** del 1° trimestre ammonta a € 0,222 milioni contro € 0,496 milioni del corrispondente periodo del 2007.

## Andamento Economico-Finanziario Consolidato del Gruppo IPI

I risultati, a livello consolidato possono, in sintesi, essere rappresentati come segue:

(Importi in € /000)

	<u>31.03.08</u>	<u>31.03.07</u>	<u>31.12.07</u>
Ricavi e proventi operativi	7.965	8.809	56.725
EBITDA	1.861	1.402	524
EBIT (Risultato Operativo)	6.275	784	(1.956)
Risultato netto	<b>2.169</b>	<b>(3.765)</b>	<b>(19.108)</b>
Capitale Investito netto	406.451	446.770	415.121
Patrimonio netto	(126.249)	(139.616)	(124.080)
Posizione finanziaria netta	(277.188)	(303.693)	(288.009)

I Ricavi e proventi operativi sono così ripartiti:

(Importi in € /000)

	1° trimestre			31 dicembre
	2008	2007	Delta (+/-)	2007
• Vendite di Immobili	1.290	1.956	(666)	30.191
• Consulenze Immobiliari	200	300	(100)	1.590
• Intermediazione immobiliare	192	399	(207)	1.238
• Affitti attivi	3.000	3.524	(524)	11.815
• Prestazioni alberghiere	2.803	2.224	579	10.006
• Ricavi bolla – elisuperficie – e altri	480	406	74	1.885
<b>Totale</b>	<b>7.965</b>	<b>8.809</b>	<b>(844)</b>	<b>56.725</b>

I Ricavi del 1° trimestre 2008 ammontano a € 7.965 milioni e risultano inferiori di € 0,844 milioni rispetto ai ricavi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

In particolare si rileva, sempre nel 1° trimestre 2008, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente:

- un aumento delle vendite delle prestazioni alberghiere per € 0,579 milioni (+ 26%) e degli altri ricavi e proventi per € 0,074 milioni;
- minori vendite (rogiti) di immobili (Frala), mentre gli ordini di vendita acquisiti e da rogitare ammontano a fine marzo 2008 a € 11,780 milioni di cui € 3,720 milioni rogitati nel mese di aprile 2008
- minori consulenze immobiliari conseguenti a un crescente difficoltà del settore immobiliare e maggiore competitività di mercato;
- una diminuzione degli affitti per effetto delle vendite di immobili Frala realizzate nel 2007 e nel primo trimestre 2008;
- minore attività di intermediazione.

I **Costi operativi, inclusivi delle variazioni delle rimanenze e degli ammortamenti** del 1° trimestre 2008 sono pari a € 6,669 milioni con una riduzione di € 1,341 milioni rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente e possono essere, in sintesi, rappresentati come segue:

(Importi in € /000)

	1° trimestre			31 dicembre
	2008	2007	Delta (+/-)	2007
• Materiali e servizi esterni	(3.958)	(6.926)	(2.968)	(18.794)
• Costi del personale	(2.314)	(2.274)	40	(8.624)
• Altri costi /proventi	509	(333)	(842)	(16.653)
<b>Totale</b>	<b>(5.763)</b>	<b>(9.533)</b>	<b>(3.770)</b>	<b>(44.071)</b>
• Variazione delle rimanenze	(341)	2.126	2.467	(12.130)
• Ammortamenti	(565)	(603)	(38)	(2.370)
<b>Totale</b>	<b>(6.669)</b>	<b>(8.010)</b>	<b>(1.341)</b>	<b>(58.571)</b>

Il Costo dei **"Materiali e servizi esterni"** nel 1° trimestre 2008 diminuiscono, rispetto al 1° trimestre 2007, di € 2,968 milioni, per minori costi sostenuti (opere di urbanizzazione, concessioni e altre poste) nel corrente esercizio, rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, relativi al progetto immobiliare Porta Vittoria, costi che vengono poi ripresi nella voce "Variazioni delle rimanenze" e capitalizzati nelle posta patrimoniale "Rimanenze".

Maggiori dettagli di questa voce di conto economico vengono esposti nella sezione "*Informazioni sul conto economico consolidato*" di questa relazione, riportate nelle pagine che seguono.

Il **Costo del personale** nel 1° trimestre dell'anno in corso è in linea con il dato del corrispondente periodo dell'anno precedente (l'organico aziendale al 31 marzo 2008 è di 164 unità in linea con il 2007). Nel costo del personale vengono imputati, in accordo con i principi IAS, i compensi agli amministratori con cariche operative.

Gli **Altri costi/proventi** del 1° trimestre 2008 sono al netto di una proventizzazione di un fondo stanziato negli anni precedenti a seguito di una favorevole transazione con la controparte per € 1,402 milioni che ha determinato un saldo positivo di € 0,509 milioni. Tale posta include un accantonamento per rischi e svalutazione crediti, imposte ICI e altre imposte indirette.

La **Variazione delle rimanenze** può essere rappresentata come segue:

(importi in € /000)	1° trimestre		31 dicembre
	2008	2007	2007
- Costo delle unità immobiliari Frala vendute	(992)	(1.499)	(22.845)
- Capitalizzazione a "Rimanenze" (Progetto Porta Vittoria)	619	3.607	10.746
- Altre (materiali di consumo)	32	18	(31)

Gli **Ammortamenti** ammontano al 31 marzo 2008 a € 0,565 milioni e risultano in linea con i dati del corrispondente periodo dell'anno precedente.

La **Plusvalenza da realizzo di attività non correnti** ammontante al 31 marzo 2008 a € 4,974 milioni è relativa alla cessione a terzi dell'immobile in leasing di IPI SpA, effettuata a fine gennaio 2008.

Il **Risultato operativo (EBIT)** del 1° trimestre del 2008 registra un utile di € 6,275 milioni contro € 0,784 milioni del 1° trimestre 2007. Va rilevato che il risultato 2008 ha beneficiato di provento straordinari di € 1,402 milioni

e € 4,974 milioni descritti rispettivamente nei commento alla voci Altri costi/proventi e Plusvalenza da realizzo di attività non correnti indicati nei punti che precedono.

I **Proventi finanziari** nel 1° trimestre 2008 ammontano a € 0,165 milioni contro € 0,052 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Gli **Oneri finanziari** nel 1° trimestre 2008 ammontano a € 4,085 milioni e diminuiscono di € 0,374 milioni rispetto ai corrispondenti periodi del 2007, per l'effetto combinato della riduzione dell'indebitamento compensato in parte dall'aumento dei tassi d'interessi

Il **Risultato Netto** del 1° trimestre 2008 presenta un utile di € 2,169 milioni contro una perdita di € 3,765 milioni del corrispondente periodo del 2007.

-----

Il **Capitale Investito Netto** al 31 marzo 2008 è pari a € 406,451 milioni contro € 415,121 milioni al 31 dicembre 2007. La riduzione va attribuita principalmente alla cessione dell'immobile di Pisa.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 marzo 2008 evidenzia un indebitamento netto pari a € 277,188 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 SpA

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

## **Prevedibile Sviluppi della Gestione**

Nel corso del 2008 si prevede un miglioramento del risultato d'esercizio principalmente per effetto dell'incremento dell'attività di trading immobiliare.

## Area e criteri di consolidamento

---

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 marzo 2008 è il seguente:

<u>Denominazione</u>	<u>Sede Sociale</u>	<u>Capitale sociale</u> <i>(euro /1000)</i>	<u>% di possesso diretto</u>	<u>% di possesso indiretto</u>
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	110	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.

## **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 31 marzo 2008 non differiscono da quelli applicati nel bilancio 2007-

# Gruppo IPI

Bilancio consolidato

31 marzo 2008

# STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2008

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2008	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		138	150
	1	<b>138</b>	<b>150</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	2	23.980	24.123
- Beni in locazione finanziaria	2	21.614	21.673
		<b>45.594</b>	<b>45.796</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	2	82.016	82.259
- Beni in locazione finanziaria	2	32.768	41.923
		<b>114.784</b>	<b>124.182</b>
<b>Altre attività non correnti</b>			
Partecipazioni		46	46
- Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	3	41	41
- Partecipazioni in altre imprese	3	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	36	38
		<b>82</b>	<b>85</b>
Attività per imposte anticipate			
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>160.598</b>	<b>170.213</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	5	268.709	269.050
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		24.260	23.987
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	6	7.417	7.628
<i>Di cui v/parti correlate</i>		136	117
- Crediti vari e altre attività correnti	7	16.843	16.359
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	8	16	16
<i>Di cui v/parti correlate</i>		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9	5.094	7.406
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>298.079</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>458.677</b>	<b>470.672</b>



# STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2008

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2008	31.12.2007
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	10		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>126.248</b>	<b>124.079</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		40.784	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		83.295	102.402
- Utili ( perdite ) del periodo		2.169	(19.107)
quota di pertinenza dei terzi		1	1
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>126.249</b>	<b>124.080</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		61.015	74.979
- Debiti finanziari	11	13.379	13.408
- Passività per locazioni finanziarie	11	47.636	61.571
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	12	3.014	3.032
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	13	5.777	7.099
Debiti vari e altre passività non correnti	14	131	157
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>69.937</b>	<b>85.267</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		221.283	220.452
- Debiti finanziari	11	218.748	217.411
<i>Di cui v/parti correlate</i>		121.756	120.004
- Passività per locazioni finanziarie	11	2.535	3.041
- Altre passività finanziarie		-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		41.208	40.873
- Debiti commerciali	15	25.887	27.615
<i>Di cui v/parti correlate</i>		205	1.119
- Debiti per imposte correnti	16	534	387
- Debiti vari e altre passività correnti	17	14.787	12.871
<i>Di cui v/parti correlate</i>		51	51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>262.491</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>332.428</b>	<b>346.592</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>458.677</b>	<b>470.672</b>

# CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2008

<b>CONTO ECONOMICO</b>				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2008	31.03.2007	Differenza
Ricavi	18	7.904	8.740	(836)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		33	-	33
Altri proventi	18	61	69	8
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	-
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>7.965</b>	<b>8.809</b>	<b>- 844</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	19	(3.958)	(6.926)	2.968
<i>Di cui v/parti correlate</i>				-
Costi del personale	20	(2.314)	(2.274)	(40)
Altri costi operativi	21	509	(333)	842
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(136)		(136)
Variazione delle rimanenze	22	(341)	2.126	(2.467)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>1.861</b>	<b>1.402</b>	<b>459</b>
Ammortamenti	23	(565)	(603)	38
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	24	4.979	(15)	4.994
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	-
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>6.275</b>	<b>784</b>	<b>5.491</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	-
Proventi finanziari	25	165	52	113
<i>Di cui v/parti correlate</i>		136	10	126
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-	-
Oneri finanziari	25	(4.085)	(4.459)	374
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(1.752)	(1.450)	(302)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>2.355</b>	<b>(3.623)</b>	<b>5.978</b>
Imposte sul reddito del periodo	26	(186)	(142)	(44)
<b>UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>				
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute				
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI</b>		<b>2.169</b>	<b>(3.765)</b>	<b>5.934</b>
Utile ( perdita ) netta di pertinenza di terzi			(2)	2
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>		<b>2.169</b>	<b>(3.763)</b>	<b>5.932</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 MARZO 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							2.169	2.169	-	-	2.169
<b>Saldo al 31 marzo 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>2.169</b>	<b>126.248</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>126.249</b>

## NOTE ESPLICATIVE

### 1. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.08
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940			-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.718			-	1.718
Altre	402			-	402
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>3.060</b>	-	-	-	<b>3.060</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)				(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.601)			(13)	(1.614)
Altre	(369)			(2)	(371)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.910)</b>	-	-	<b>(15)</b>	<b>(2.925)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	117	-	-	(10)	107
Altre	33	-	-	(2)	31
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>150</b>	-	-	<b>(12)</b>	<b>138</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

#### 2.1 Immobili, impianti e macchinari di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Ammortam.	31.03.08
Terreni	8.447			-	8.447
Fabbricati	14.908			-	14.908
Migliorie su fabbricati	227			-	227
Impianti e macchinari	202	2		-	204
Arredi Hotel	928			-	928
Attrezzature	354			-	354
Altri beni	4.228	2	(20)	-	4.210
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.294</b>	<b>4</b>	<b>(20)</b>	-	<b>29.278</b>
Fabbricati	(565)			(57)	(622)
Migliorie su fabbricati	(66)			(9)	(75)
Impianti e macchinari	(120)			(4)	(124)
Arredi Hotel	(250)			(28)	(278)
Attrezzature	(336)			(3)	(339)
Altri beni	(3.834)			(26)	(3.860)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.171)</b>	-	-	<b>(127)</b>	<b>(5.298)</b>
Terreni	8.447	-	-	-	8.447
Fabbricati	14.343	-	-	(57)	14.286
Migliorie su fabbricati	161	-	-	(9)	152
Impianti e macchinari	82	2	-	(4)	80
Arredi Hotel	678	-	-	(28)	650
Attrezzature	18	-	-	(3)	15
Altri beni	394	2	(20)	(26)	350
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>24.123</b>	<b>4</b>	<b>(20)</b>	<b>(127)</b>	<b>23.980</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)	31.12.07	Ammortamenti	31.03.08
art tech	5.769		5.769
parcheggi	1.997		1.997
uffici a utilizzo gruppo	637		637
magazzini a utilizzo gruppo	45		45
<b>Totale terreni</b>	<b>8.447</b>	<b>-</b>	<b>8.447</b>
art tech	9.719	(38)	9.681
parcheggi	3.486	(15)	3.471
uffici a utilizzo gruppo	1.061	(5)	1.056
magazzini a utilizzo gruppo	77	-	77
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.343</b>	<b>(57)</b>	<b>14.286</b>
art tech	15.488	(38)	15.450
parcheggi	5.483	(15)	5.468
uffici a utilizzo gruppo	1.698	(5)	1.693
magazzini a utilizzo gruppo	121	-	121
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.790</b>	<b>(57)</b>	<b>22.732</b>

## 2.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.08
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	(577)			(59)	(636)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(577)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>	<b>(636)</b>
Terreni	8.107	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.566	-	-	(59)	13.507
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.673</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(59)</b>	<b>21.614</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)	31.12.07	Ammortamenti	31.03.08
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	(1.958)	(243)	(2.201)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.958)</b>	<b>(243)</b>	<b>(2.201)</b>
Terreni	28.573	-	28.573
Fabbricati	53.686	(243)	53.443
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>82.259</b>	<b>(243)</b>	<b>82.016</b>

(in migliaia di euro)	31.12.07	Ammortamenti	31.03.08
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	48.556	(209)	48.347
magazzini uso terzi	652	(3)	649
bolla	3.871	(28)	3.843
eliporto	317	(2)	315
ristopista	291	(1)	290
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>53.687</b>	<b>(243)</b>	<b>53.444</b>
uffici uso terzi	74.438	(209)	74.229
magazzini uso terzi	1.001	(3)	998
bolla	5.886	(28)	5.858
eliporto	482	(2)	480
ristopista	453	(1)	452
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>82.259</b>	<b>(243)</b>	<b>82.016</b>

### 2.3 Investimenti immobiliari-Beni immobili in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.07	Decrementi	Ammortamenti	31.03.08
Terreni	12.746	(3.627)		9.119
Fabbricati	30.337	(5.673)		24.664
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>43.083</b>	<b>(9.300)</b>	<b>-</b>	<b>33.783</b>
Fabbricati	(1.160)	269	(124)	(1.015)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.160)</b>	<b>269</b>	<b>(124)</b>	<b>(1.015)</b>
Terreni	12.746	(3.627)	-	9.119
Fabbricati	29.177	(5.404)	(124)	23.649
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>41.923</b>	<b>(9.031)</b>	<b>(124)</b>	<b>32.768</b>

(in migliaia di euro)	31.12.07	Decrementi	Ammortamenti	31.03.08
Immobile Venezia	6.280			6.280
Immobile Padova	2.839			2.839
Immobile Pisa	3.627	(3.627)		-
<b>Totale terreni</b>	<b>12.746</b>	<b>(3.627)</b>	<b>-</b>	<b>9.119</b>
Immobile Venezia	15.601		(68)	15.533
Immobile Padova	8.161		(44)	8.117
Immobile Pisa	5.415	(5.404)	(11)	-
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>29.177</b>	<b>(5.404)</b>	<b>(124)</b>	<b>23.649</b>
Immobile Venezia	21.881	-	(68)	21.813
Immobile Padova	11.000	-	(44)	10.956
Immobile Pisa	9.042	(9.031)	(11)	-
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>41.923</b>	<b>(9.031)</b>	<b>(124)</b>	<b>32.768</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

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	31.03.08
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>46</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46</b>

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

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Depositi cauzionali	36	38	(2)
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>(2)</b>

### 5. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Materie di consumo	260	228	32
Immobili	238.427	238.800	(373)
Acconti	30.022	30.022	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>268.709</b>	<b>269.050</b>	<b>(341)</b>

Il magazzino "immobili" si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Marentino	4.277	4.277	-
Ri Estate Firenze Via Campofiore	15.006	15.006	-
Ri Estate Torino Via Olivero	950	950	-
Ri Estate Bologna Via Darwin	35.200	35.200	-
Ri Estate Milano Via Azario	4.133	4.133	-
Area Porta Vittoria	134.946	134.327	619
Complesso immobiliare Frala	43.916	44.908	(992)
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>238.427</b>	<b>238.800</b>	<b>(373)</b>

## 6. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Crediti verso clienti terzi	8.582	8.728	(146)
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.301)	(1.217)	(84)
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>7.281</b>	<b>7.511</b>	<b>(230)</b>
Crediti verso clienti correlate	34.521	34.400	121
Fondo svalutazione crediti correlate	(34.385)	(34.283)	(102)
<b>Totale crediti verso correlate</b>	<b>136</b>	<b>117</b>	<b>(441)</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>7.417</b>	<b>7.628</b>	<b>(671)</b>

I crediti commerciali, salvo le partite riguardanti l'iniziativa di Novoli e Elia Srl, hanno generalmente scadenza a 30-90 giorni.

Al 31 marzo 2008 i crediti commerciali scaduti ammontano a euro 4,7 milioni di cui euro 1,2 milioni al legale, euro 1,4 milioni (verso Elia Srl) il cui pagamento è stato posticipato per accordi tra le parti e euro 0,6 milioni (verso Novoli) in via di definizione.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Immobiliare Valadier S.r.l.	33.555	33.453	102
Fondo svalutazione Immobiliare Valadier S.r.l.	(33.555)	(33.453)	(102)
<b>Valore netto Immobiliare Valadier S.r.l.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	<b>-</b>
Consorzio Lingotto	31	31	0
Multicity S.a.r.l.	-	-	-
Risanamento S.p.A.	9	16	(7)
RI Investimenti S.r.l.	5	4	1
RI Estate S.p.A.	6	4	2
Tradital S.p.A.	38	20	18
RI Rental S.p.A.	22	18	4
Programma e Sviluppo S.r.l.	3	3	0
Chiaravalle S.r.l.	11	11	-
<b>Totale crediti commerciali verso correlate</b>	<b>136</b>	<b>117</b>	<b>19</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.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:



(in migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07
<i>Saldo inizio esercizio terzi</i>	<i>1.217</i>	<i>1.324</i>
Accantonamenti	84	232
Utilizzi nell'esercizio		(156)
Proventizzazioni		(183)
<b>Saldo fine esercizio terzi</b>	<b>1.301</b>	<b>1.217</b>
<i>Saldo inizio esercizio correlate</i>	<i>34.283</i>	<i>29.344</i>
Accantonamenti correlate	102	4.939
<b>Saldo fine esercizio correlate</b>	<b>34.385</b>	<b>34.283</b>
<b>Saldo fine esercizio totale</b>	<b>35.686</b>	<b>35.500</b>

## 7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.134	2.134	-
IVA	12.897	13.159	(262)
Crediti IRPEF su TFR	37	37	-
Ritenute su interessi e dividendi	109	108	1
Altri crediti vs erario	26	20	6
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>15.203</b>	<b>15.458</b>	<b>(255)</b>
Istituti previdenziali	162	146	16
Anticipi a fornitori	757	57	700
Altri	271	304	(33)
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>1.190</b>	<b>507</b>	<b>683</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>450</b>	<b>394</b>	<b>56</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>16.843</b>	<b>16.359</b>	<b>484</b>

## 8. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	31.03.08
Finpaco Properties S.p.A.	2.385	34		2.419
Fondo svalutazione crediti finanziari	(2.385)	(34)		(2.419)
<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>Totale crediti finanziari ed altre attività correnti</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

Il credito finanziario vantato verso Finpaco Properties S.p.A. (euro 2.419 migliaia), società messa in liquidazione nel mese di febbraio 2008, risulta interamente svalutato.

## 9. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Depositi bancari e postali	5.027	7.375	(2.348)
Denaro e valori in cassa	67	31	36
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>5.094</b>	<b>7.406</b>	<b>(2.312)</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 voce “Depositi bancari” comprende euro 2.031 migliaia non disponibili, in quanto costituenti pegno a favore della Banca Popolare dell’Emilia Romagna, a garanzia del finanziamento concesso alla controllata Frala S.r.l.

## 10. PATRIMONIO NETTO

	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							2.169	2.169	-	-	2.169
<b>Saldo al 31 marzo 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>2.169</b>	<b>126.248</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>126.249</b>

## 11. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 11.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.08
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)	13.408			(29)	13.379
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>13.408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29)</b>	<b>13.379</b>

Il finanziamento, con garanzie reali e privo di “covenant”, è stato acceso nel corso dell’esercizio 2005, è regolato a tasso variabile (euribor a tre mesi più spread compresi tra 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)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.08
Finanziamento Finpaco Properties S.p.A.	2.993				2.993
Tikal Plaza SA	106.598	1.749			108.347
Gruppo Coppola S.p.A.	2.413	3			2.416
Tikal S.p.A.	8.000				8.000
<b>Totale debiti finanziari correnti correlate</b>	<b>120.004</b>	<b>1.752</b>	-	-	<b>121.756</b>
Banca Popolare Italiana (scad. 15/6/2008)	82.599		(275)		82.324
Banca Popolare Emilia Romagna (scad. 18/10/2008)	6.128	5			6.133
Ratei passivi finanziari Banca Popolare Emilia Romagna	134	158			292
Banca delle Marche (scad. 14/10/2008)	7.109		(24)		7.085
Banca Popolare di Novara	1.415		(266)		1.149
BNL	12		(12)		-
Banca Intermobiliare	10		(4)		6
Carte di credito	-	3			3
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>97.407</b>	<b>166</b>	<b>(581)</b>	-	<b>96.992</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>217.411</b>	<b>1.918</b>	<b>(581)</b>	-	<b>218.748</b>

I finanziamenti relativi a Banca Popolare Emilia Romagna e Banca delle Marche, con garanzie reali ma privi di “*covenant*”, sono stati accesi nel corso dell’esercizio 2005, sono regolati a tasso variabile (Banca Popolare Emilia Romagna: euribor a tre mesi più spread di 1,8%, Banca delle Marche: euribor a sei mesi più spread 1,8%) e sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

Gli incrementi dei debiti finanziari verso Tikal Plaza SA (euro 1.749 migliaia) si riferiscono agli interessi del 1° trimestre 2008.

### 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)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.08
Finanziamento immobile Venezia	20.098			(185)	19.913
Finanziamento immobile Padova	10.767			(99)	10.668
Finanziamento immobile Pisa	13.375		(13.375)		-
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	17.331			(276)	17.055
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non corrent</b>	<b>61.571</b>	-	<b>(13.375)</b>	<b>(560)</b>	<b>47.636</b>

### 11.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.07	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.08
Finanziamento immobile Venezia	941	219	(398)	185	947
Finanziamento immobile Padova	504	117	(213)	99	507
Finanziamento immobile Pisa	529	46	(575)		-
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.067		(262)	276	1.081
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>3.041</b>	<b>382</b>	<b>(1.448)</b>	<b>560</b>	<b>2.535</b>

## 11.5 Posizione finanziaria netta consolidata

(migliaia di euro)	31.03.2008	31.12.2007
A. Cassa	67	31
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	5.027	7.375
C. Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D. Liquidità (A) + (B) +(C )</b>	<b>5.094</b>	<b>7.406</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
- di cui v/parti correlate	16	16
<b>F. Debiti bancari correnti</b>	<b>(96.992)</b>	<b>(97.407)</b>
<b>G. Parte corrente delle passività per locazioni finanziarie</b>	<b>(2.535)</b>	<b>(3.041)</b>
<b>H. Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(121.756)</b>	<b>(120.004)</b>
- di cui v/parti correlate	(121.756)	(120.004)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(221.283)</b>	<b>(220.452)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(216.173)</b>	<b>(213.030)</b>
K. Debiti bancari non correnti	(13.379)	(13.408)
L. Crediti finanziari non correnti	-	-
M. Passività per locazioni finanziarie non correnti	(47.636)	(61.571)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(61.015)</b>	<b>(74.979)</b>
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(277.188)</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)	31.12.07	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Proventizz.	31.03.08
TFR	2.395	11	27	37	(63)	-	2.407
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.395</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>(63)</b>	-	<b>2.407</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	-	-	-	-	-	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	56	-	-	-	(2)	-	54
Fondo premi anzianità	199	2	3	2	(35)	-	171
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>255</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>(37)</b>	-	<b>225</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.032</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>39</b>	<b>(100)</b>	-	<b>3.014</b>

(in migliaia di euro)	TFR			Totale mar08
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo	11	-	2	13
Oneri finanziari	27	-	3	30
Utili/perdite attuariali	37	-	2	39
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>82</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 30 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

### 13. FONDO IMPOSTE DIFFERITE E FONDI RISCHI ED ONERI

#### 13.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.07	Accantonam.	Utilizzi	Proventizz.	Altre variazi	31.03.08	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	202	-	-	-	-	202	202	-
Altri	46	-	-	-	-	46	46	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>248</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>248</b>	<b>248</b>	<b>-</b>
Cause legali-Galleria Passarella	1.482	-	(80)	(1.402)	-	-	-	-
Cause legali - Beni Stabili	732	-	-	-	8	740	-	740
Cause legali - TMW	642	-	-	-	8	650	-	650
Cause legali-Causa Aliworld	150	-	-	-	-	150	150	-
Altre cause legali	470	150	(8)	-	2	614	402	212
Cause con dipendenti dimessi	430	-	-	-	-	430	430	-
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	-	-	250	250	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	2.690	-	-	-	-	2.690	2.690	-
Fondo rischi sanzioni Consob	5	-	-	-	-	5	5	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>6.851</b>	<b>150</b>	<b>(88)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>18</b>	<b>5.529</b>	<b>3.927</b>	<b>1.602</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>7.099</b>	<b>150</b>	<b>(88)</b>	<b>(1.402)</b>	<b>18</b>	<b>5.777</b>	<b>4.175</b>	<b>1.602</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.

Il fondo relativo alle cause legali-Galleria Passarella in capo alla società IPI S.p.A. è stato proventizzato per euro 1.402 migliaia a seguito della transazione con la controparte.

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

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Depositi cauzionali	131	157	(26)
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>131</b>	<b>157</b>	<b>(26)</b>

### 15. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	25.682	26.496	(814)
Debiti verso fornitori correlate	205	1.119	(914)
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>25.887</b>	<b>27.615</b>	<b>(1.728)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile	89	89	-
Risanamento S.p.A.	-	-	-
Finpaco Project S.p.A.	5	5	-
Hotel cicerone S.r.l.	10	10	-
Banca Intermobiliare	101	101	-
Consorzio Lingotto	-	914	(914)
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>205</b>	<b>1.119</b>	<b>-</b>

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90 giorni circa. Al 31 marzo 2008 i debiti commerciali scaduti ammontano a euro 9,7 milioni, di cui euro 5,8 milioni relativi al progetto Porta Vittoria, e i debiti in contestazione e al legale ammontano a euro 3,9 milioni.

## 16. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
Debito per imposte correnti	534	387	147
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>534</b>	<b>387</b>	<b>147</b>

## 17. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.03.08	31.12.07	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	221	292	(71)
IVA	32	-	32
Altre imposte	145	10	135
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>398</b>	<b>302</b>	<b>96</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>537</b>	<b>606</b>	<b>(69)</b>
Debiti vari verso parti correlate	51	51	-
Debiti vari verso dipendenti	813	768	45
Debiti vari verso azionisti	73	73	-
Debiti vari verso amministratori	801	1.043	(242)
Caparre acquisto immobili	1.698	833	865
Debiti vari terzi	7.144	6.151	993
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>10.580</b>	<b>8.919</b>	<b>1.661</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>3.272</b>	<b>3.044</b>	<b>228</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>14.787</b>	<b>12.871</b>	<b>1.916</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 3.430 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)	31.03.08	31.12.07	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 PROVENTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Vendite immobili	1.290	1.956	(666)
Prestazioni di servizi (consulenze immob	200	300	(100)
Intermediazione immobiliare	192	399	(207)
Affitti attivi	3.000	3.524	(524)
Prestazioni alberghiere	2.803	2.224	579
Recupero spese	383	321	62
Ricavi bolla - elisuperficie	36	16	20
<b>Totale ricavi</b>	<b>7.904</b>	<b>8.740</b>	<b>(836)</b>
Sopravvenienze attive	5	-	5
Proventi diversi	56	69	(13)
<b>Totale altri proventi</b>	<b>61</b>	<b>69</b>	<b>(8)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>7.965</b>	<b>8.809</b>	<b>(844)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Risanamento S.p.A.	9		9
RI Investimenti S.r.l.	1		1
RI Estate S.p.A.	1		1
Tradital S.p.A.	18		18
RI Rental S.p.A.	3		3
Programma e Sviluppo S.r.l.	1		1
<b>Totale ricavi verso correlate</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>33</b>

## 19. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Materie di consumo	397	306	91
Utenze e altre spese	449	539	(90)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	744	3.664	(2.920)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	378	138	240
Prestazioni servizi Hotels	408	369	39
Altre consulenze e prestazioni	190	190	(0)
Prestazioni sistemistiche	7	9	(3)
Prestazioni lavoro interinale	60	1	59
Pubblicità e promozione	32	173	(142)
Manutenzioni	98	91	6
Assicurazioni	88	146	(58)
Spese condominiali	199	190	9
Spese consorzio	361	438	(77)
Commissioni bancarie	82	34	48
Spese societarie	244	354	(110)
Noleggi	87	81	6
Locazioni passive	29	65	(36)
Canoni concessioni edilizie	107	136	(29)
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>3.958</b>	<b>6.926</b>	<b>(2.969)</b>

## 20. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Stipendi	1.399	1.680	(281)
Oneri sociali	420	421	(1)
Quota TFR e altri fondi del personale	112	77	35
Altri costi del personale	383	96	287
<b>Totale costi del personale</b>	<b>2.314</b>	<b>2.274</b>	<b>40</b>

Il numero medio dei dipendenti del gruppo al 31 marzo 2008 è pari a 162 unità (165 al 31 marzo 2007, 161 al 31 dicembre 2007).

## 21. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
ICI	195	180	15
Imposte di registro	49	14	35
Altre imposte indirette	101	76	24
<b>Imposte indirette</b>	<b>344</b>	<b>270</b>	<b>74</b>
Perdite su crediti	-	-	-
Rettifiche costi esercizi precedenti	3	11	(8)
Oneri diversi di gestione	177	43	134
Proventizzazione fondi	(1.402)	-	(1.402)
Accantonamento al fondo svalutazione crediti	219	9	210
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	150	-	150
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>(853)</b>	<b>63</b>	<b>(916)</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(509)</b>	<b>333</b>	<b>(842)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Accantonamento fondo svalutazione crediti Valadier S.r.l.	102	-	102
Svalutazione crediti finanziari Finpaco Properties S.p.A.	34	-	34
<b>Totale costi operativi correlate</b>	<b>136</b>	<b>-</b>	<b>136</b>

## 22. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La “Variazione delle rimanenze ” è così rappresentata:



(in migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Magazzino Frala S.r.l.	(992)	(1.499)	507
Magazzino Porta Vittoria S.p.A.	619	3.607	(2.988)
<b>Variazione delle rimanenze immobili</b>	<b>(373)</b>	<b>2.108</b>	<b>(2.988)</b>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	32	18	14
<b>Totale variazione delle rimanenze</b>	<b>(341)</b>	<b>2.126</b>	<b>(2.974)</b>

## 23. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	12	29	(17)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	370	371	(1)
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	183	203	(20)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>565</b>	<b>603</b>	<b>(38)</b>

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

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Plusvalenza cessione contratto di leasing Immobile Pisa	4.974	-	4.974
Plusvalenza/minusvalenza cessione altri beni	5	(15)	20
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>4.979</b>	<b>(15)</b>	<b>4.994</b>

## 25. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### a. Proventi finanziari

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Interessi banche	35	24	11
Interessi correlate	102		102
Interessi controllante	34	10	24
Interessi terzi	12		12
Proventi finanziari diversi- sopravvenienze	(18)	18	(36)
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>165</b>	<b>52</b>	<b>113</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Immobiliare Valadier S.r.l.	102	-	102
Finpaco Properties S.p.A.	34	10	24
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>136</b>	<b>10</b>	<b>126</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 31 marzo 2008 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti

## b. Oneri finanziari

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Interessi banche	1.435	1.819	(384)
Interessi leasing finanziari	807	857	(50)
Interessi correlate	1.752	1.450	302
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	29	-	29
Oneri finanziari attualizzazione fondi rischi	18	-	18
Interessi passivi terzi	44	333	(289)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>4.085</b>	<b>4.459</b>	<b>(374)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Interessi passivi Tikal Plaza S.A.	1.749	1.450	299
Interessi passivi gruppo Coppola S.p.A.	3	-	3
<b>Totale oneri finanziari correlate</b>	<b>1.752</b>	<b>1.450</b>	<b>302</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 31 marzo 2008 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

## 26. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

(migliaia di euro)	31.03.08	31.03.07	Differenza
Totale imposte correnti (IRAP)	186	142	44
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>186</b>	<b>142</b>	<b>44</b>

## 27. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse nell'esercizio con parti correlate (valori al 31 marzo 2008 ed al 31 dicembre 2007):

(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	
	2007					-	(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.	2008			34		-	-	-	(2.993)
	2007					-	-	-	(2.993)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.	2008					-	-		
	2007					-	(5)		
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	2008				(3)	-	-		(2.416)
	2007				(12)	-	-		(2.413)
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	2008				(1.749)	-	-		(108.347)
	2007				(6.659)	-	-		(106.598)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	2008					-	-		(8.000)
	2007					-	-		(8.000)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	2008					-	(101)		
	2007		(27)			-	(101)		
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.	2008					10	(10)		
	2007					10	(10)		
IPI S.p.A./La Mela Hotel S.r.l.	2008					-	-		
	2007					-	-		
IPI S.p.A./Chiaravalle S.r.l.	2008					11	-		
	2007					11	-		
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.	2008					-	(51)		
	2007					-	(51)		
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l.	2008			102		-	-		
	2007			1.709		-	-		
IPI Servizi S.r.l./Consorzio Lingotto	2008					31	-		
	2007					31	-		
IPI Servizi S.r.l./Risanamento S.p.A.	2008	9				9	-		
	2007					16	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Investimenti S.r.l.	2008	1				5	-		
	2007					4	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Estate S.p.A.	2008	1				6	-		
	2007					4	-		
IPI Servizi S.r.l./Tradital S.p.A.	2008	18				38	-		
	2007					20	-		
IPI Servizi S.r.l./RI Rental S.p.A.	2008	3				22	-		
	2007					18	-		
IPI Servizi S.r.l./Programma e sviluppo S.r.l.	2008	1				3	-		
	2007					3	-		
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.	2008					-	-		
	2007			127		-	-		
Lingotto 2000 S.r.l./Consorzio Lingotto	2008					-	-		
	2007					-	(908)		
Lingotto Parking S.r.l./Consorzio Lingotto	2008					-	-		
	2007					-	(6)		
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2008</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>136</b>	<b>(1.752)</b>	<b>136</b>	<b>(251)</b>	<b>16</b>	<b>(121.756)</b>
	<b>2007</b>	<b>-</b>	<b>(27)</b>	<b>1.836</b>	<b>(6.671)</b>	<b>117</b>	<b>(1.170)</b>	<b>16</b>	<b>(120.004)</b>

### 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.

**Dichiarazione ai sensi dell'art. 154-bis comma 2, decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 sulla Relazione trimestrale del 31 marzo 2008 emessa in data 12 maggio 2008**

---

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott. Enzo Mario Prazzoli dichiara ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nella Relazione trimestrale al 31 marzo 2008, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.