



RELAZIONE TRIMESTRALE

Al 31 MARZO 2007

RELAZIONE TRIMESTRALE AL 31 MARZO 2007

Il mercato immobiliare italiano della proprietà ha evidenziato nel primo trimestre 2007 una certa stabilità nelle componenti di offerta e domanda.

Sono stati registrati incrementi abbastanza sostenuti nei valori di compravendita in tutti i comparti soprattutto nelle grandi aree urbane. I tempi medi di vendita sono cresciuti sia nelle grandi aree che nelle città intermedie.

Si prevede un rallentamento dei tassi di compravendita che continueranno a crescere ma a ritmi decisamente meno sostenuti rispetto agli ultimi anni (+3/4 %). In termini di tassi di variazione di prezzi, il segmento delle abitazioni potrebbe caratterizzarsi, nel 2007, per una migliore dinamica evolutiva rispetto agli altri comparti (uffici, negozi, capannoni).

Per quanto riguarda il mercato della locazione si è notata una crescita dei canoni inferiore a quella dei prezzi che si è tradotta in un graduale calo dei rendimenti locativi. Le differenze tra le città più grandi e quelle intermedie non sono state significative in termini di rendimenti lordi da locazione e i tempi per locare un immobile sono risultati via via crescenti.

Per gli investitori internazionali i settori immobiliari su cui puntare nel 2007 saranno ancora il commercio, seguito dagli alberghi, insediamenti polifunzionali ed uffici nei centri urbani. C'è comunque una forte attenzione verso settori immobiliari di nicchia non tradizionali tra i più diversi, come ad esempio residenze per studenti, marine, leisure (golf, resort, case vacanza, fitness centre ecc.) e residenze per anziani.

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi sono improntate ad una stabilità del mercato anche se non mancano coloro che prevedono un calo generalizzato sia sul fronte degli acquisti che delle locazioni.



I principali fatti che hanno caratterizzato l'attività svolta nel corso del primo trimestre sono qui di seguito illustrati.

➤ **Area Porta Vittoria – Milano**

Sono proseguite le attività finalizzate all'avvio del progetto di sviluppo dell'area di proprietà, ricompresa entro un Programma integrato di intervento, sviluppato su circa 150.000 mq. di superficie territoriale, sulla quale sono previsti circa 56.000 mq. di nuove superfici.

Sono state approfondite le tematiche di progetto, attraverso la predisposizione per lo sviluppo dell'area della progettazione definitiva e la redazione dei permessi di costruire per le opere private dell'intero complesso; è stata in parallelo predisposta anche la progettazione definitiva per il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondaria.

Il rilascio dei Permessi è previsto nel secondo trimestre del 2007.

➤ **Attività di Intermediazione – Progetto Sviluppo Rete**

Nel corso del primo trimestre 2007 è stato acquisito l'incarico da AVIO per la vendita della loro proprietà con sede in Pomigliano d'Arco (NA).

Sono inoltre in corso trattative con RISANAMENTO per la vendita della loro proprietà con sede a Napoli e per una iniziativa di sviluppo su una loro proprietà con sede in Agnano.

Sono state intensificate le attività di ricerca locali per l'apertura di nuove sedi in Torino, Milano, Roma, Verona e Bologna.

Per le sedi di Milano, Roma, e Bologna le ricerche sono tuttora in corso; per la sede di Torino è stata presentata una offerta per locali ritenuti idonei ubicati in Piazza Solforino.

Per quanto riguarda Verona è stato locato un ufficio arredato ed è stato stipulato un contratto di collaborazione per la posizione di Responsabile della sede.

E' stato stipulato inoltre un contratto di collaborazione per la posizione di Responsabile Relativamente per la sede di Firenze.

➤ **Property e Facility Management**

L'attività di property management è proseguita su di un patrimonio di circa 5 mila unità immobiliari per una superficie sviluppata totale di circa 11.600.000 mq. e 2.500 contratti di locazione gestiti.

Nel corso del primo trimestre, dato il momento contingente, non sono stati acquisiti nuovi contratti di gestione di immobili.



I risultati, a livello consolidato, sono riepilogati nella tabella che segue:

(euro/1000)

	<u>31.03.07</u>	<u>31.03.06</u>	<u>31.12.06</u>
Ricavi e Proventi operativi	8.809	10.684	50.944
EBITDA	1.017	2.942	(22.101)
EBITDA/ (Rpo)	12%	28%	(43%)
EBIT (Risultato Operativo)	414	2.300	(24.515)
EBT	(3.623)	1.503	(31.545)
Risultato netto	(3.765)	992	(31.711)
Capitale Investito netto	443.091	589.435	448.973
Patrimonio netto	(139.616)	(214.220)	(143.288)
Posizione finanziaria Netta	303.693	(375.125)	305.685

I **Ricavi e Proventi operativi** nel 1° trimestre 2007 ammontano a euro 8,809 milioni e sono riferiti a:

	<i>euro/milioni</i> 31.03.2007
• Vendite di Immobili	2,0
• Servizi Immobiliari	1,0
• Affitti attivi	3,5
• Prestazioni alberghiere	2,3
TOTALE	8,8

Al 31 marzo 2006 erano pari ad euro 10,7 milioni di cui ed erano riferiti esclusivamente alle prestazioni di servizi immobiliari, prestazioni alberghiere e affitti attivi.

I **Costi operativi** di competenza del trimestre in esame, sono pari ad euro 9,9 milioni contro 8,5 milioni del 1° trimestre 2006 e comprendono:

(euro/1000)

	<u>31.03.07</u>	<u>31.03.06</u>
• Acquisto di Immobili	-	-
• Materiali e servizi esterni	7,1	5,1
• Costi del personale	2,3	2,9
• Altri costi operativi	0,5	0,4
Totale	9,9	8,5
• Variazione delle rimanenze	2,1	0,7
• Ammortamenti	0,6	0,6
Totale	1,0	2,3

Il **Risultato operativo** al 31 marzo 2007 evidenzia un utile (perdita) di euro 0,4 milioni contro un utile di euro 2,3 milioni dei primi tre mesi dello scorso esercizio.

Il risultato netto della **gestione finanziaria** del 1° trimestre 2007 evidenzia oneri per euro 3,6 milioni contro 1,5 milioni nel 1° trimestre 2006.

Il **Risultato ante imposte** del 1° trimestre 2007 espone una perdita di euro 3,6 milioni contro un utili di euro 1,0 milioni nel primo trimestre 2006.

Il **Risultato netto** del trimestre in esame espone una perdita di euro 3,8 milioni mentre nel primo trimestre 2006 l'utile ammontava ad euro 0,4 milioni.

Il **Capitale Investito Netto** al 31 marzo 2007 è pari a euro 443,1 milioni mentre al 31 marzo 2006 è pari a euro 589,4 milioni. Il decremento è riferito principalmente all'incasso del credito verso Immobiliare Valadier e alla riclassifica di beni immobili nelle attività non correnti sotto la voce "Investimenti Immobiliari – Immobili di proprietà, precedentemente iscritti tra le rimanenze di magazzino.

Per il dettaglio delle voci che compongono il Capitale Investito Netto si rimanda ad apposita tabella contenuta nella nota integrativa.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 marzo 2007 è negativa per euro 303,7 milioni contro euro 305,7 milioni del 31 dicembre 2006.

Per la composizione della posizione finanziaria netta si rimanda ad apposita tabella contenuta nella nota integrativa.



AREA E CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 marzo 2007 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 S.p.A.	Via Nizza 262 - Torino	17.264	99,58	
I.S.I. S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	410	97,54	2,44
IPI Servizi S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	500	100	
Lingotto 2000 S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	85		100
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	25		100
Sesto San Giovanni S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Demetrio S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Ursicino S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Chantal S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Sirio S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Olivero S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Darwin S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Azario S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Vittoria S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100
Campofiore S.r.l.	Via Nizza 262 - Torino	10		100

PRINCIPI CONTABILI

La relazione è stata elaborata secondo quanto indicato dall' Art. 32 del Regolamento Emittenti n. 11971/1999 (così come modificato con delibera CONSOB n. 14990 del 14 aprile 2005) e del relativo allegato 3D. Pertanto, non sono state adottate le disposizioni del principio contabile internazionale relativo all'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34 "bilanci intermedi").

I principi contabili applicati nella redazione della relazione trimestrale non differiscono da quelli applicati nel bilancio 2006.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'E' or 'L' with a small 'h' inside, located in the lower right quadrant of the page.

STATO PATRIMONIALE IAS
(migliaia di euro)

31.03.06	31.03.07	31.12.06
ATTIVITA' NON CORRENTI		
Attività immateriali		
-	-	-
-	-	-
193 - Attività immateriali a vita definita	88	104
193	88	104
Attività materiali		
26.006 - Immobili, impianti e macchinari di proprietà	25.950	26.129
20.814 - Beni in locazione finanziaria	21.850	21.909
46.820	47.800	48.038
Investimenti Immobiliari		
- - Immobili di proprietà	81.276	81.514
42.952 - Beni immobili in locazione finanziaria	42.360	42.504
42.952	123.636	124.018
Altre attività non correnti		
16 - Partecipazioni	46	46
16 - <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	40	40
- - <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	6	6
7.918 - Titoli e crediti finanziari	-	-
- - Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
7.918 - Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti	-	-
- - Crediti vari e altre attività non correnti	73	41
7.934	119	87
7.562 - Attività per imposte anticipate	-	-
105.461 TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	171.643	172.247
ATTIVITA' CORRENTI		
373.730 - Rimanenze di magazzino	275.342	273.169
150.501 - Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	38.165	35.171
- - Crediti per lavori su commessa	-	-
134.016 - <i>Crediti commerciali</i>	11.896	8.523
16.485 - <i>Crediti vari e altre attività correnti</i>	26.269	26.648
- - Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-
1.005 - Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	2.453	2.443
10.338 - Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	5.467	6.414
535.574 TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	321.427	317.197
Attività cessate/destinate ad essere cedute:		
- di natura finanziaria	-	-
- di natura non finanziaria	-	-
- TOTALE ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE(C)	-	-
641.035 TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	493.070	489.444

STATO PATRIMONIALE IAS

(migliaia di euro)

31.03.06		31.03.07	31.12.06
Patrimonio netto:			
211.562	quota di pertinenza della Capogruppo	139.533	143.202
40.784	- Capitale (al netto azioni proprie)	40.784	40.784
170.396	- Riserve (al netto azioni proprie)	102.514	149.092
382	- Utili (perdite) accumulati, incluso il risultato del periodo	(3.765)	(46.674)
2.657	quota di pertinenza dei Terzi	83	86
214.220	TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	139.616	143.288
PASSIVITA' NON CORRENTI			
283.003	Passività finanziarie non correnti	191.906	194.257
218.205	- <i>Debiti finanziari</i>	128.635	130.344
64.798	- <i>Passività per locazioni finanziarie</i>	63.271	63.913
	- <i>Altre passività finanziarie</i>		
4.532	TFR e altri fondi relativi al personale	3.461	3.643
258	Fondo imposte differite	-	-
2.861	Fondi per rischi e oneri futuri	4.201	4.186
231	Debiti vari e altre passività non correnti	172	186
290.905	TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	199.740	202.272
PASSIVITA' CORRENTI			
111.383	Passività finanziarie correnti	119.489	120.027
107.265	- <i>Debiti finanziari</i>	116.256	116.821
4.118	- <i>Passività per locazioni finanziarie</i>	3.233	3.206
	- <i>Altre passività finanziarie</i>		
24.527	Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	34.225	23.857
13.114	<i>Debiti commerciali</i>	24.222	16.624
-	- <i>Debiti per lavori su commessa</i>	-	-
1.414	<i>Debiti per imposte correnti</i>	891	748
9.999	<i>Debiti vari e altre passività correnti</i>	9.112	6.485
135.910	TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	153.714	143.884
	Passività correlate ad attività cessate/destinate ad essere cedute :		
-	- di natura finanziaria	-	-
-	- di natura non finanziaria	-	-
-	TOTALE PASSIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE(C)	-	-
426.815	TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	353.454	346.156
641.035	TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	493.070	489.444

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO IAS

(migliaia di euro)

31.12.06	31.03.07	31.03.06
49455 Ricavi	8.740	9808
1.489 Altri proventi	69	876
50.944 Totale ricavi e proventi operativi	8.809	10.684
(20.156) Acquisti di materiali e servizi esterni	(7.107)	(5.120)
(9.353) Costi del personale	(2.274)	(2.947)
(33.462) Altri costi operativi	(537)	(373)
(18.152) Variazione delle rimanenze	2.126	698
Costi per lavori interni capitalizzati	-	-
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E		
(30.179) RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI	1.017	2.942
(2.419) Ammortamenti	(603)	(642)
5 Plusvalenze/Minusvalenze da realizzo di attività non correnti (I)	-	-
- Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-
(32.593) RISULTATO OPERATIVO	414	2.300
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-
9.397 Proventi finanziari	52	3.731
(16.427) Oneri finanziari	(4.089)	(4.528)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN		
(39.623) FUNZIONAMENTO	(3.623)	1.503
7.021 Imposte sul reddito del periodo	(142)	(511)
(46.644) UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(3.765)	992
- Utile (perdita) netto da attività cessate/destinate ad essere cedute	-	-
UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA		
(46.644) ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI	(3.765)	992
(30) Perdita (utile) netta di pertinenza dei Terzi	2	(610)
(46.674) UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO	(3.763)	382

PATRIMONIO NETTO

	Capitale	Riserva risparmio 2006	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve risparmio R.F.S.	Valori di riserva	Valore dell'azienda di riserva	Capitale di risparmio	Risultato dell'esercizio	Valore dell'azienda di riserva	
Saldo al 31 dicembre 2006	40.784	35.540	8.157	25.510	(922)	67.684	(33.551)	143.202	56	30	143.288
Destinazione utile											
Dividendi distribuiti											
Variazione area di consolidamento											
Altri movimenti								93			93
Risultato dell'esercizio							3976	13.763	2		3978
Saldo al 31 marzo 2007	40.784	35.540	8.157	25.510	(922)	67.684	(37.527)	159.532	56	28	159.616

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO IAS

ATTIVITA' NON CORRENTI

ATTIVITA' IMMATERIALI

	31.12.06	Incrementi	Ammortamenti	Svalutazioni	31.03.07
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	943	-	-	-	943
Diritti di licenza, concessioni	1.641	8	-	-	1.649
Altre	374	4	-	-	378
Valore lordo attività immateriali	2.958	12	-	-	2.970
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(934)	-	(3)	-	(937)
Diritti di licenza, concessioni	(1.573)	-	(15)	-	(1.588)
Altre	(347)	-	(11)	-	(358)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.854)	-	(29)	-	(2.883)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	9	-	(3)	-	7
Diritti di licenza, concessioni	68	8	(15)	-	61
Altre	27	4	(11)	-	20
Valore netto attività immateriali	104	12	(29)	-	88

ATTIVITA' MATERIALI DI PROPRIETA'

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (+/-)	31.03.07
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	16.016	-	-	-	-	16.016
Migliorie su fabbricati	254	-	-	(10)	-	244
Impianti e macchinari	160	-	-	-	-	160
Attrezzature	698	-	-	-	-	698
Altri beni	6.640	-	(73)	-	-	6.567
Valore lordo attività materiali	32.858	-	(73)	(10)	-	32.775
Fabbricati	(368)	-	-	(62)	-	(430)
Migliorie su fabbricati	(81)	-	-	-	-	(81)
Impianti e macchinari	(110)	-	-	(3)	-	(113)
Attrezzature	(668)	-	-	-	-	(668)
Altri beni	(5.502)	-	28	(59)	-	(5.533)
Fondo amm.to attività materiali	(6.729)	-	28	(124)	-	(6.825)
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	15.648	-	-	(62)	-	15.586
Migliorie su fabbricati	173	-	-	(10)	-	163
Impianti e macchinari	50	-	-	(3)	-	47
Attrezzature	30	-	-	-	-	30
Altri beni	1.138	-	(45)	(59)	-	1.034
Valore netto attività materiali	26.129	-	(45)	(134)	-	25.950

ATTIVITA' MATERIALI - BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (31.03.07
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	14.143	-	-	-	-	14.143
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo attività materiali	22.250	-	-	-	-	22.250
Fabbricati	(341)	-	-	(59)	-	(400)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(341)	-	-	(59)	-	(400)
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.802	-	-	(59)	-	13.743
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	21.909	-	-	(59)	-	21.850

INVESTIMENTI IMMOBILIARI - IMMOBILI DI PROPRIETA'

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (31.03.07
Terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
Fabbricati	54.489	-	-	-	-	54.489
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore lordo attività materiali	82.467	-	-	-	-	82.467
Fabbricati	(953)	-	-	(238)	-	(1.191)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(953)	-	-	(238)	-	(1.191)
Terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
Fabbricati	53.536	-	-	(238)	-	53.298
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	81.514	-	-	(238)	-	81.276

	31.12.06	Incrementi	Ammortamenti 2006	Altre variazioni (+/-)	31.03.07
uffici uso terzi	25.287				25.287
magazzini uso terzi	349				349
bolla	2.015				2.015
eliporto	165				165
ristopista	162				162
Totale terreni	27.978	-	-	-	27.978
uffici uso terzi	48.269		(204)		48.065
magazzini uso terzi	664		(3)		661
bolla	3.981		(28)		3.954
eliporto	326		(2)		323
ristopista	296		(1)		295
Totale fabbricati	53.536	-	(238)	-	53.298
uffici uso terzi	73.556		(204)		73.352
magazzini uso terzi	1.012		(3)		1.009
bolla	5.996		(28)		5.969
eliporto	491		(2)		488
ristopista	458		(1)		457
Totale terreni e fabbricati	81.514	-	(238)	-	81.276

INVESTIMENTI IMMOBILIARI - IMMOBILI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (+/-)	31.03.07
Terreni	26.035					26.035
Fabbricati	17.575					17.575
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Valore lordo attività ma	43.610	-	-	-	-	43.610
Fabbricati	(1.106)			(144)		(1.250)
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Fondo amm.to attività :	(1.106)	-	-	(144)	-	(1.250)
Terreni	26.035					26.035
Fabbricati	16.469			(144)		16.325
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Valore netto attività ma	42.504	-	-	(144)	-	42.360

Gli investimenti immobiliari in locazione finanziaria si riferiscono agli immobili acquisiti in leasing dalla controllante IPI S.p.A. Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio ubicati in Pisa, Padova e Venezia e concessi in affitto da IPI S.p.a.

	31.12.06	Incrementi	Ammortamenti	Altre variazioni (+)	31.03.07
Immobile Venezia	13.312				13.312
Immobile Padova	6.661				6.661
Immobile Pisa	6.062				6.062
Totale terreni	26.035	-	-	-	26.035
Immobile Venezia	8.843		(68)		8.775
Immobile Padova	4.517		(44)		4.473
Immobile Pisa	3.109		(32)		3.077
Totale fabbricati	16.469	-	(144)	-	16.325
Immobile Venezia	22.155		(68)		22.087
Immobile Padova	11.178		(44)		11.134
Immobile Pisa	9.171		(32)		9.139
Totale terreni e fabbricati	42.504	-	(144)	-	42.360

ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

PARTECIPAZIONI

Partecipazioni in società correlate

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	31.03.07
Gestlotto 6 Soc. Consortile	40	-	-	40
Totale partecipazioni in società correlate	40	-	-	40

Partecipazioni in altre imprese

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	31.03.07
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6

Depositi cauzionali

	31.03.07	31.12.06
Depositi cauzionali	73	41
Totale crediti vari non correnti	73	41

ATTIVITA' CORRENTI

ATTIVITA' CORRENTI

	31.03.07	31.12.06	Variazioni
Rimanenze dimagazzino	275.342	273.169	2.173
Crediti commerciali	11.896	8.523	3.373
Crediti vari ed altre attività correnti	26.269	26.648	(379)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	2.453	2.443	10
Cassa ed altre disponibilità correnti	5.467	6.414	(947)
Totale attività correnti	321.427	317.197	4.230

RIMANENZE DI MAGAZZINO

	31.03.07	31.12.06	Variazioni
Materie di consumo	241	259	(18)
Immobili	253.101	250.900	2.201
Acconti	22.000	22.010	(10)
Totale rimanenze	275.342	273.169	2.173

RIMANENZE DI IMMOBILI

	31.03.07	31.12.06	Variazioni
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	127.281	123.581	3.700
Complesso immobiliare Frala	66.255	67.754	(1.499)
Totale rimanenze immobili	253.101	250.900	2.201

PASSIVITA' NON CORRENTI

	31.03.07	31.12.06	Variazioni
Passività finanziarie non correnti	128.635	130.344	(1.709)
Passività per locazioni finanziarie non correnti	63.271	63.913	(642)
TFR ed altri fondi relativi al personale	3.461	3.643	(182)
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.201	4.186	15
Debiti vari ed altre passività non correnti	172	186	(14)
Totale passività non correnti	199.740	202.272	(2.532)

PASSIVITA' FINANZIARIE

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31.03.07
Banca di Lodi c/c 149736 (scad. 15/6/2008)	82.340	1		24	82.365
Banco di Sardegna (scad. 14/10/2021)	14.895		(56)	1	14.840
Banca Popolare Emilia Romagna (scad. 18/10/2008)	20.701		(1.503)	6	19.204
Banca delle Marche (scad. 14/10/2008)	12.408		(185)	3	12.226
Totale debiti finanziari non correnti	130.344	1	(1.744)	34	128.635

PASSIVITA' PER LOCAZIONI FINANZIARIE

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Rid. quota a lungo a .	31.03.07
Finanziamento immobile Venezia	20.817			(177)	20.640
Finanziamento immobile Padova	11.137			(95)	11.042
Finanziamento immobile Pisa	13.840			(108)	13.732
Finanziamento immobile hotel Lingotto	18.119			(262)	17.857
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	63.913	-	-	(642)	63.271

FONDO RISCHI

	31.12.06	Accantonamenti	Utilizzi	Provisionizzazione	Altre variazioni	31.03.07	entro 12 mesi	Oltre 12 mesi
TCC - C.so Berrucci	-	-	-	-	-	-	-	-
MI - V. Olona 2 - Carlucci 40	202	-	-	-	-	202	202	-
Altri	46	-	-	-	-	46	46	-
Totale fondi rischi immobili	248	-	-	-	-	248	248	-
Cause legali-Galleria Passarella	1.118	15	-	-	-	1.433	1.433	-
Altre cause legali	670	-	-	-	-	670	670	-
Cause legali-Causa Alivworld	150	-	-	-	-	150	150	-
Altre cause legali	520	-	-	-	-	520	520	-
Beni Stabili	750	-	-	-	-	750	750	-
Accertamenti fiscali su anno 2002	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondi personale	430	-	-	-	-	430	430	-
Altri	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale altri fondi rischi	3.938	15	-	-	-	3.953	3.953	-
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	4.186	15	-	-	-	4.201	4.201	-

DEPOSITI CAUZIONALI

	31.03.07	31.12.06
Depositi cauzionali	172	186
Totale debiti vari e altre passività non c	172	186

PASSIVITA' CORRENTI

	31.03.07	31.12.06	Variazioni
Passività finanziarie correnti	116.256	116.821	(565)
Passività per locazioni finanziarie correnti	3.233	3.206	27
Debiti commerciali	24.222	16.624	7.598
Debiti per imposte correnti	891	748	143
Debiti vari ed altre passività correnti	9.112	6.485	2.627
Totale passività correnti	153.714	143.884	9.830

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

	31.03.07	31.12.06
Finanziamento Fimpaco Properties	2.993	2.993
Tikal Plaza SA	101.390	98.939
Gruppo Coppola	2.400	2.400
Tikal SpA	8.000	8.000
Totale debiti finanziari correnti correlate	114.783	112.332
Debito v/Società General mutuo		
Debito v/Royal Bank of Scotland mutuo		
Banca Intesa	-	6
Banco di Sardegna		
Finanziamento 30/06/2004		
SANPAOLO IMI -Finanziamento 08244973	-	-
SANPAOLO IMI - Finanziamento 08244985	-	3.000
BANCA INTESA -RETE CARIPLO C/C 6001006669/	1	-
BANCA POPOLARE DI NOVARA	1.467	1.468
UNICREDIT BANCA D'IMPRESA C/C 2145829		
Banca Intesa 5510/81		
BNL	-	1
Banca Intermobiliare	-	12
Carte di credito	5	2
Totale debiti finanziari banche	1.473	4.489
Totale debiti finanziari correnti	116.256	116.821

PASSIVITA' PER LOCAZIONI FINANZIARIE

	31.12.06	Incrementi	Decrementi	Rid quota a lungo a breve	31.03.07
Finanziamento immobile Venezia	945	227	(397)	177	952
Finanziamento immobile Padova	508	121	(213)	95	511
Finanziamento immobile Pisa	462	92	(197)	108	465
Finanziamento immobile hotel Lingotto	1.291		(248)	262	1.305
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	3.206	440	(1.055)	642	3.233

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

	31.03.2007	31.12.2006
A. Cassa	45	30
B. Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	5.422	6.384
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	5.467	6.414
E. Crediti finanziari correnti	2.453	2.443
Crediti v/parti correlate	2.242	2.232
Crediti v/società collegate	211	211
F. Debiti bancari correnti	1.691	4.747
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.233	3.206
H. Altri debiti finanziari correnti (v/parti correlate)	114.783	112.332
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	119.707	120.285
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) - (E) - (D)	111.787	111.428
K. Debiti bancari non correnti	128.635	130.344
L. Obbligazioni emesse	-	-
M. Altri debiti non correnti	63.271	63.913
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	191.906	194.257
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	303.693	305.685

La Posizione Finanziaria Netta al 31 marzo 2007 è negativa per euro 303.693 migliaia contro euro 305.685 migliaia del 31 dicembre 2006. Nella voce "Altri debiti non correnti" si rileva il debito per leasing finanziari in capo alla controllante IPI S.p.A. e alla controllata Lingotto S.p.A.

La variazione dei debiti finanziari correnti è riferita al rimborso del finanziamento verso INTESA SANPAOLO per euro 3 milioni da parte della controllante IPI S.p.A.. L'incremento degli "Altri debiti finanziari correnti" è riferito al finanziamento verso TIKAL PLAZA S.A. per la quota di interessi relativa al 1° trimestre 2007 per euro 1.450 migliaia e ad un'ulteriore finanziamento per euro 1.000 migliaia.

Tra i "debiti bancari non correnti" sono iscritti i finanziamenti verso il sistema bancario delle controllate ISI S.r.l. e FRALA S.r.l.

CAPITALE INVESTITO NETTO

	31.03.2006	31.03.07	31.12.06
Attività immateriali	193	88	104
Attività materiali	89.772	47.800	48.038
Investimenti Immobiliari	-	123.636	124.018
Partecipazioni	16	46	46
Rimanenze	373.730	275.342	273.169
Crediti commerciali e altre attività correnti e non correnti	158.063	38.238	35.212
Debiti commerciali e altre passività correnti e non correnti	(27.897)	(38.598)	(27.971)
Fondo TFR	(4.532)	(3.461)	(3.643)
Capitale Investito Netto	589.345	443.091	448.973

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

RICAVI

	31.03.07	31.03.06	Variazioni
Vendite immobili	1.956	-	1.956
Servizi immobiliari	1.036	1.266	(230)
Affitti attivi	3.524	3.219	305
Prestazioni alberghiere	2.224	5.323	(3.099)
Totale ricavi	8.740	9.808	(1.068)
Altri proventi	69	876	(807)
Totale ricavi e proventi operativi	8.809	10.684	(1.875)

ACQUISTI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

7.107

Tale posta si riferisce principalmente a:

- costi correlati all'erogazione di servizi per € 2.954 migliaia
- costi sostenuti per l'iniziativa di Porta Vittoria per € 3.383 migliaia

Nel corso del 1° trimestre 2007 non sono stati acquistati immobili.

COSTI PER IL PERSONALE

2.274

Il costo per il personale dipendente di competenza del I trimestre comprensivo di retribuzione, oneri, accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto e altri costi inerenti l'area personale ammonta a € 2.274 migliaia contro € 2.947 migliaia dello stesso periodo del 2006.

Il numero medio dei dipendenti al 31 marzo 2007 è pari a 165 unità, contro 221 unità dello periodo del precedente esercizio.

La variazione nel costo del personale e del numero medio dei dipendenti rispetto al trimestre dell'esercizio precedente è conseguente alla politica di ristrutturazione intrapresa nel corso dell'esercizio 2006.

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

2.126

La Variazione delle rimanenze di competenza del I° trimestre ammonta a € 2.126 migliaia ed è riferita alla capitalizzazione degli oneri sostenuti per l'iniziativa di Porta Vittoria al netto delle vendite di immobili effettuate nel trimestre dalla società Frala.

AMMORTAMENTI

	31.03.07	31.03.06	Variazioni
Ammortamenti attività immateriali	29	33	(4)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	371	296	75
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	203	313	(110)
Totale ammortamenti	603	642	(39)

PLUSVALENZE/MINUSVALENE DA REALIZZO DI ATTIVITA' NON CORRENTI

Nel corso del primo trimestre 2007 non si sono generate plusvalenze a seguito della cessione di beni immobilizzati.

PROVENTI FINANZIARI

	<i>31.03.07</i>	<i>31.03.06</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi banche	24	14	10
Interessi terzi	-	1.742	(1.742)
Derivati	-	1.936	(1.936)
Interessi v/controlanti	10	32	(22)
Altri proventi finanziati diversi	18	7	11
	52	3.731	(3.679)

ONERI FINANZIARI

	<i>31.03.07</i>	<i>31.03.06</i>	<i>Variazioni</i>
Interessi banche	1.819	3.663	(1.844)
Interessi leasing finanziari	-	770	(770)
Interessi terzi	-	-	-
Swap	-	-	-
Comm. bancarie/fidejussioni/swap	-	-	-
Interessi v/controlante	1.450	-	1.450
altri	820	95	725
	4.089	4.528	(439)

IMPOSTE DEL PERIODO

142

Comprende l'imposta Irap calcolata sui risultati del periodo.

