



**RELAZIONE SULL'ANDAMENTO
DEL 3° TRIMESTRE 2007**

	pagina
▪ Scenario Macroeconomico di riferimento	3
▪ Sintesi dell'attività svolta e risultati del terzo trimestre 2007	4
▪ Andamento Economico e Finanziario consolidato del Gruppo IPI	7
▪ Area e Criteri di consolidamento	10
▪ Principi Contabili	10
▪ Stato Patrimoniale Consolidato	11-12
▪ Conto Economico Consolidato	13
▪ Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato IAS	15
▪ Informazioni sul Conto Economico Consolidato IAS	26
▪ Dichiarazione del Dirigente Preposto (D.Lgs. n. 58/98)	29

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE DEL
TERZO TRIMESTRE 2007

Scenario macroeconomico di riferimento

Nel terzo trimestre 2007 il mercato immobiliare italiano ha attraversato un momento non certamente favorevole, principalmente dovuto alla riduzione della domanda di abitazioni e all'aumento dei tassi di interesse reali che rendono meno agibile lo strumento del mutuo.

Su uno scenario non certamente positivo, la crisi dei mutui "subprime" americani ha ulteriormente contribuito a peggiorare la situazione del mercato immobiliare in generale, determinando, come si sta verificando nel mercato immobiliare americano, una riduzione dei valori e del numero di compravendite a livello mondiale ed in particolare europeo. Inoltre, la contrazione del credito da parte delle banche ha condizionato i prestiti sia nel residenziale che nel settore commerciale con offerte a condizioni meno favorevoli che in passato e ha conseguentemente comportato una significativa contrazione della domanda.

Anche il mercato italiano è stato influenzato in questi ultimi mesi dalla crisi americana e ha registrato una contrazione nella concessione dei mutui da parte delle banche e di conseguenza un generale rallentamento della domanda di abitazioni soprattutto di livello qualitativo medio. Malgrado i fatti sopramenzionati si registra un miglioramento della situazione del mercato degli uffici con rendimenti in lieve aumento, soprattutto nelle aree di maggior interesse, mentre il mercato risulta stabile per il commerciale e la piccola e grande distribuzione.

SINTESI DELL'ATTIVITA' SVOLTA E RISULTATI NEL TERZO TRIMESTRE 2007

DEL GRUPPO IPI

Le **attività** che hanno caratterizzato la gestione nel terzo trimestre 2007 sono qui di seguito sinteticamente illustrate:

Servizi Immobiliari

Nel corso del periodo, le principali attività relative ai servizi immobiliari svolte da IPI Servizi S.r.l., sono state le seguenti:

Property Management & Due Diligence

L'attività di property management, è proseguita nel trimestre considerato su un patrimonio di circa 1.700 unità immobiliari con circa 570 contratti di locazione gestiti ed un ammontare di circa € 42 milioni di canoni annui.

Nell'ambito dell'attività di analisi degli investimenti immobiliari sono state espletate nel corso del terzo trimestre del corrente anno, alcune due diligence finalizzate all'acquisto di portafogli immobiliari per oltre € 41 milioni con canoni annui per oltre € 2 milioni gestiti da IPI Servizi S.r.l.

Nel mese di luglio, IPI Servizi S.r.l. ha stipulato con Mediolanum Gestione Fondi S.G.R. S.p.A., un contratto di fornitura di servizi per la gestione degli immobili di proprietà del Fondo Immobiliare Chiuso Mediolanum Real Estate Value (property management, due diligence, reperimento nuovi locatari). Tale fondo di nuova costituzione ha un potenziale patrimonio immobiliare di circa € 200 milioni.

Advisory & A.F.

Si è concluso l'invio a Risk Management S.p.A delle schede assicurative (circa 760), riportanti i valori di sostituzione a nuovo di tutti i beni immobili e mobili, iscritti a bilancio da ogni singola società gestita. A partire dall'ultima decade di settembre è iniziata l'attività di preparazione degli elaborati che verranno successivamente inviati alle singole società clienti.

Facility Management

Nel trimestre IPI Servizi S.r.l. ha inoltre gestito attività di manutenzione ordinaria e straordinaria per un valore consuntivato di circa € 0,800 milioni.

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.

L'attività svolta nel terzo trimestre del 2007 ha riguardato principalmente l'iniziativa in corso a Milano denominata "Porta Vittoria", in capo alla società controllata IPI Porta Vittoria S.p.A.

Nel mese di luglio sono stati ritirati i permessi di costruire relativi ai fabbricati fuori terra e ottenute le autorizzazioni relative alla escavazione di 5 pozzi necessari alla realizzazione degli impianti dell'intero complesso, mentre erano già stati rilasciati a giugno quelli relativi ai piani interrati.

Per quanto riguarda le attività di cantiere sono proseguiti i lavori, avviati nel giugno del 2006, relativi alle opere di urbanizzazione primaria, mentre continua la sospensione dei lavori privati fino al 31 ottobre 2007 concordata con l'impresa Colombo ed Elia ed è in corso la formalizzazione della proroga della sospensione degli stessi fino al 30 novembre 2007.

Nel quarto trimestre 2007 è previsto per l'iniziativa di Porta Vittoria il proseguimento delle attività di cantiere delle urbanizzazioni primarie, con particolare riguardo all'appalto della prima fase delle bonifiche ambientali sulle aree pubbliche.

Nel corso dello stesso periodo è proseguita l'attività di consulenza, svolta per conto della Borello Spa e relativa all'iniziativa in Marina di Pisa, che prevede la realizzazione di un porto turistico e annesse residenze, commercio e servizi per circa 51.000 mq di superfici lorde di pavimento.

Le attività svolte riguardano il coordinamento dell'intero progetto. Nel corso degli ultimi mesi sono state acquisite le approvazioni necessarie all'avvio del cantiere (conclusione del procedimento di valutazione di impatto ambientale, approvazione del progetto definitivo del porto, approvazione del progetto di bonifica, firma della convenzione urbanistica).

Sono in corso le trattative per l'affidamento ad IPI Intermediazione dell'incarico di commercializzazione delle porzioni residenziali e commerciali.

Per quanto riguarda tale iniziativa, nei prossimi mesi verrà eseguita la demolizione dei fabbricati industriali avviata in data 9 ottobre 2007 e verrà perfezionata la concessione demaniale sulle aree portuali.

Intermediazione Immobiliare

Nel terzo trimestre 2007 le filiali di IPI Intermediazione hanno proseguito l'attività di acquisizione di mandati.

Le principali operazioni concluse nel periodo in esame hanno riguardato:

- l'acquisizione di due incarichi, il primo relativo alla vendita di una unità ubicata nel complesso della Mandria (Fiano) ed il secondo relativo alla vendita frazionata dello storico immobile ex Utet sito in Corso Raffaello 28 a Torino per un valore totale di circa € 33,437 milioni;
- l'avviamento delle trattative per l'acquisizione di un incarico relativo ad un cantiere sito a Juan Les Pins in Costa Azzurra e per la vendita di uno stabilimento ad Acerra (NA) di proprietà Avio S.p.A - (valore previsto di vendita € 20 milioni);
- la prosecuzione delle vendite in partnership con Interimmobili S.r.l. (Gruppo Vittoria Assicurazioni) delle unità immobiliari in costruzione nel Comune di Collegno (Torino);
- il perfezionamento dei rogiti (per un totale di € 3,368 milioni) relativi alle unità immobiliari nel complesso di Via Magenta in Milano, in capo alla società controllata Frala S.r.l.;

- l'avviamento delle attività relative alla commercializzazione delle porzioni residenziali e commerciali dell'iniziativa in corso a Milano denominata "Porta Vittoria" e la prosecuzione dei contatti con primarie società alberghiere, di gestione "fitness" e multisale e potenziali investitori per la galleria commerciale;
- l'apertura degli uffici in area attrezzata della Filiale di Verona;
- la sottoscrizione di un incarico, non in esclusiva, per la commercializzazione di 122 immobili in Sardegna Costa Nord per un valore complessivo di € 9,396 milioni.

Attività Alberghiera

Il terzo trimestre del 2007 ha registrato un andamento negli alberghi sostanzialmente in linea con le previsioni di budget ed un incremento del 6,4% dei ricavi rispetto allo stesso periodo del 2006 e un miglioramento del margine operativo lordo anche grazie a risparmi di costi per effetto dell'estensione della chiusura stagionale nei mesi di luglio e agosto del Le Méridien Turin Art+Tech.

Tali risultati positivi, in controtendenza con i risultati registrati nel primo semestre, si sono realizzati anche grazie agli eventi che hanno interessato gli alberghi "Le Meridien" e "Art+Tech" a luglio, con il lancio della nuova FIAT 500 ed in agosto con il Congresso Mondiale di Chimica.

Le camere occupate nel trimestre risultano in totale 14.578, contro le 13.672 dello stesso periodo del 2006. Il ricavo medio per camera venduta è di € 110,30 contro € 113,00 del 3° trimestre 2006 a dimostrazione della notevole competitività del mercato caratterizzata da un'eccedenza di disponibilità. Il ricavo medio per camera disponibile chiude il trimestre a € 64,29 registrando un incremento dell'8% rispetto agli € 59,58 registrati nello stesso trimestre del 2006.

Nel quarto trimestre i fattori congiunturali che hanno caratterizzato l'andamento dell'anno, torneranno ad essere prevalenti. In particolare saranno da considerare l'aumentata offerta di camere nel comparto 4 e 5 stelle e la mancanza dell'evento biennale Salone del Gusto ad ottobre, mentre influirà positivamente la ripresa di attività congressuali legate al settore medico/farmaceutico. Gli alberghi del Lingotto continueranno lo sviluppo delle iniziative intraprese volte a rafforzare l'immagine degli alberghi Le Méridien, per rispondere alla accresciuta concorrenza sul mercato.

Andamento Economico-Finanziario Consolidato del Gruppo IPI

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

(Importi in € /000)

	<u>3°Trim.07</u>	<u>3°Trim.06</u>	<u>30.09.07</u>	<u>30.09.06</u>	<u>30.06.07</u>	<u>31.12.06</u>
Ricavi e proventi operativi	10.828	10.711	31.602	34.316	20.774	50.944
EBITDA	1.813	1.199	4.436	7.918	2.623	(30.179)
EBIT (Risultato Operativo)	1.220	366	2.662	5.391	1.442	(32.593)
Risultato netto	(3.421)	(1.837)	(9.910)	1.083	(6.489)	(46.674)
Capitale Investito netto			430.755	489.524	438.427	448.973
Patrimonio netto			133.279	191.040	136.699	143.288
Posizione finanziaria netta			(297.476)	(298.482)	(301.728)	(305.685)

I Ricavi e proventi operativi sono così ripartiti:

(Importi in € /000)

	3° trimestre			30 settembre		
	2007	2006	Delta (+/-)	2007	2006	Delta (+/-)
• Vendite di Immobili	4.914	4.250	664	12.395	7.450	4.945
• Consulenze Immobiliari	256	1.271	(1.015)	1.138	2.550	(1.412)
• Intermediazione immobiliare	134	158	(24)	800	1.789	(989)
• Affitti attivi	2.880	2.765	115	8.743	8.495	248
• Prestazioni alberghiere	2.164	2.210	(46)	7.101	11.268	(4.167)
• Ricavi bolla – elisuperficie – e altri	480	57	423	1.425	2.764	(1.339)
Totale	10.828	10.711	117	31.602	34.316	(2.714)

I Ricavi del 3° trimestre 2007 ammontano a € 10,828 milioni e risultano in linea con i ricavi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In particolare si rileva, sempre nel 3° trimestre 2007 rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente, un aumento delle vendite di immobili (Frala) e altri ricavi che compensa la diminuzione dei ricavi relativi alle consulenze e intermediazione immobiliari.

Al 30/09/2007 i ricavi risultano inferiori di € 2,714 milioni rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente principalmente per minori prestazioni di consulenze e intermediazione immobiliare (generale riduzione dell'attività), prestazioni alberghiere (evento olimpiadi invernali nel 1° trimestre 2007) e altri ricavi (proventizzazione nel 2006 degli stanziamenti MBO del personale dirigente), riduzioni che vengono solo in parte compensate con i maggiori ricavi delle vendite immobiliari.

I **Costi operativi** del 3° trimestre 2007 sono pari a € 9,608 milioni con un miglioramento di € 0,737 milioni rispetto al medesimo trimestre dell'anno precedente.

Al 30 settembre 2007 i costi operativi sono pari ad € 28,940 milioni e risultano sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'anno precedente.

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

(Importi in € /000)

	3° trimestre			30 settembre		
	2007	2006	Delta (+/-)	2007	2006	Delta (+/-)
• Materiali e servizi esterni	(4.901)	(4.074)	(827)	(18.592)	(14.631)	(3.961)
• Costi del personale	(1.983)	(1.701)	(282)	(5.878)	(6.477)	599
• Altri costi operativi	(892)	(767)	(125)	(2.691)	(2.259)	(432)
Totale	(7.776)	(6.542)	(1.234)	(27.161)	(23.367)	(3.794)
• Variazione delle rimanenze	(1.239)	(2.970)	1.731	(5)	(3.031)	3.026
• Ammortamenti	(593)	(833)	240	(1.774)	(2.527)	753
Totale	(9.608)	(10.345)	737	(28.940)	(28.925)	(15)

Il Costo dei **"Materiali e servizi esterni"** nel 3° trimestre 2007 aumentano, rispetto al 3° trimestre 2006, di € 0,827 milioni, per maggiori 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 3° trimestre dell'anno in corso è aumentato di € 0,282 milioni rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente per effetto principalmente della imputazione dei compensi agli amministratori - dipendenti alle società controllate nella voce costi del personale.

Al 30/09/2007 il costo del personale diminuisce rispetto al corrispondente periodo del 2006 di € 0,599 milioni per effetto principalmente della diminuzione dell'organico aziendale.

Gli **Altri costi operativi** al 30/09/2007 aumentano rispetto al corrispondente periodo del 2006 di € 0,432 milioni e sono relativi allo stanziamento di un fondo a fronte della quota interessi sul credito Valadier.

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

(importi in € /000)	3° trimestre		30 settembre	
	2007	2006	2007	2006
- Costo delle unità immobiliari Frala vendute	(3.597)	(2.973)	(8.975)	(4.562)
- Capitalizzazione a "Rimanenze" (Progetto Porta Vittoria)	2.346	41	8.943	1.550
- Altre (materiali di consumo)	12	(38)	27	(19)

Gli **Ammortamenti** ammontano al 30 settembre 2007 a € 1,774 milioni con una diminuzione di € 0,753 milioni rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente per effetto del cambiamento della politica di ammortamento, a partire dal secondo semestre 2006, basata su dati e valori peritali relativi alla vita utile dei cespiti (come da perizia "Praxi").

Il **Risultato operativo** del 3° trimestre del 2007 registra un utile di € 1,220 milioni con un miglioramento di € 0,854 milioni rispetto al 3° trimestre 2006. Tale miglior "performance" va attribuita alle vendite delle unità immobiliari di Frala che presentano un maggior margine di contribuzione rispetto alle altre attività aziendali.

Al 30 settembre 2007 il risultato operativo è pari a € 2,662 milioni contro € 5,391 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente, con una variazione negativa di € 2,729 milioni attribuibile per circa € 1,919 milioni a sopravvenienze attive varie contabilizzate nel 2006 (principalmente relative alla proventizzazione degli stanziamenti del MBO e altre poste connesse al costo del lavoro).

I **Proventi finanziari** nel 3° trimestre 2007 e al 30 settembre 2007 diminuiscono, rispetto ai corrispondenti periodi dell'esercizio precedente, rispettivamente di € 1,905 milioni e € 7,392 milioni per effetto (a) della proventizzazione nel 2006 dell'attualizzazione del credito Valadier effettuato nell'esercizio 2005 per un importo di € 4,038 milioni e (b) della proventizzazione di una operazione di "interest rate swap" per un importo di € 2,067 milioni.

Gli **Oneri finanziari** nel 3° trimestre 2007 e al 30 settembre 2007 aumentano, rispetto ai corrispondenti periodi del 2006, rispettivamente di € 1,230 milioni e di € 0,779 milioni per effetto principalmente dell'aumento dei tassi.

Il **Risultato Netto** del 3° trimestre 2007 presenta una perdita di € 3,421 milioni contro € 1,837 milioni del corrispondente periodo del 2006.

Al 30 settembre 2007 la **perdita** ammonta a € 9,910 milioni contro un utile di € 1,083 milioni del corrispondente periodo dell'anno precedente. Nel 2006 il risultato dell'esercizio era influenzato da fattori straordinari quali sopravvenienze attive e proventizzazioni fondi (swap, attualizzazione credito Valadier).

Il **Capitale Investito Netto** al 30 settembre 2007 è pari a € 430,755 milioni contro € 438,427 milioni al 30 giugno 2007. La riduzione va attribuita in parte ad un aumento dei debiti commerciali e altre passività correnti per circa € 4,6 milioni, ad una riduzione delle rimanenze di circa € 1,2 milioni e altre variazioni minori.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 30 settembre 2007 evidenzia un indebitamento pari a € 297,476 milioni rispetto a € 301,728 milioni del 30 giugno 2007 e a € 305,685 milioni del 31 dicembre 2006.

La riduzione dell'indebitamento, rispetto al 31 dicembre 2006 (pari a € 8,209 milioni), è dovuta essenzialmente agli incassi relativi alle vendite immobiliari che hanno permesso di ridurre l'esposizione verso le banche.

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

Prevedibile sviluppi della gestione

Nell'ultimo trimestre del 2007 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 30 settembre 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 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	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

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.

(*) In data 27 luglio 2007 è stata deliberata la messa in liquidazione di queste società non operative.

PRINCIPI CONTABILI

La presente 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.

I principi contabili applicati nella redazione della relazione trimestrale al 30 settembre 2007 non differiscono da quelli applicati nel bilancio 2006.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2007

<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>	30.09.2007	30.06.2007	31.12.2006
ATTIVITA'			
Attività non correnti			
Attività immateriale			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita			
- Attività immateriale a vita definita	136	131	104
	136	131	104
Attività materiali			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	25.798	25.910	26.129
- Beni in locazione finanziaria	21.732	21.791	21.909
	47.530	47.701	48.038
Investimenti immobiliari			
- Immobili di proprietà	80.799	81.037	81.514
- Beni in locazione finanziaria	42.069	42.214	42.504
	122.868	123.251	124.018
Altre attività non correnti			
- Partecipazioni	46	46	46
- <i>Partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto</i>	40	40	40
- <i>Partecipazioni in altre imprese</i>	6	6	6
- Titoli e crediti finanziari	-	-	-
- <i>Titoli diversi dalle partecipazioni</i>	-	-	-
- <i>Crediti finanziari e altre attività finanziarie non correnti</i>	-	-	-
- Crediti vari e altre attività non correnti	20	19	41
	66	65	87
Attività per imposte anticipate			
	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)	170.600	171.148	172.247
Attività correnti			
Rimanenze di magazzino	281.122	282.362	273.169
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti	29.071	30.288	35.171
<i>Crediti commerciali</i>	11.328	12.082	8.523
<i>di cui v/parti correlate</i>	3.250	3.257	3.272
<i>Crediti vari e altre attività correnti</i>	17.743	18.206	26.648
Titoli diversi dalle partecipazioni	-	-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	2.475	2.420	2.443
<i>di cui v/parti correlate</i>	2.368	2.349	2.443
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.204	6.379	6.414
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)	319.872	321.449	317.197
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)			
Di natura finanziaria	-	-	-
Di natura non finanziaria	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE	-	-	-
TOTALE ATTIVITA' (A+B+C)	490.472	492.597	489.444

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2007

<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>	30.09.2007	30.06.2007	31.12.2006
PATRIMONIO NETTO			
Quota di pertinenza della Capogruppo	133.279	136.699	143.202
- Capitale (al netto delle azioni)	40.784	40.784	40.784
- Riserve (al netto delle azioni)	102.405	102.404	149.092
- Utili (perdite) del periodo	(9.910)	(6.489)	(46.674)
quota di pertinenza dei terzi	-	-	86
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	133.279	136.699	143.288
Passività non correnti :			
Passività finanziarie non correnti :	101.586	107.020	194.311
- <i>Debiti finanziari</i>	39.351	44.128	130.344
- <i>Passività per locazioni finanziarie:</i>	62.235	62.892	63.967
- <i>Altre passività finanziarie</i>	-	-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	3.027	2.961	3.643
Fondo imposte differite	-	-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	4.316	4.276	4.186
Debiti vari e altre passività non correnti	157	158	186
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)	109.086	114.415	202.326
Passività correnti :			
Passività finanziarie correnti	205.569	203.507	119.973
- <i>Debiti finanziari</i>	202.551	200.517	116.821
<i>di cui v/parti correlate</i>	118.243	116.455	112.332
- <i>Passività per locazioni finanziarie</i>	3.018	2.990	3.152
- <i>Altre passività finanziarie</i>	-	-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti	42.538	37.976	23.857
- <i>Debiti commerciali</i>	28.755	26.871	16.624
<i>di cui v/parti correlate</i>	184	200	417
- <i>Debiti per imposte correnti</i>	965	1.086	748
- <i>Debiti vari e altre passività correnti</i>	12.818	10.019	6.485
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)	248.107	241.483	143.830
PASSIVITA' CORRELATE AD ATTIVITA' CESSATE/DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (C)			
Di natura finanziaria	-	-	-
Di natura non finanziaria	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' CESSATE DESTINATE AD ESSERE CEDUTE (D)	-	-	-
TOTALE PASSIVITA' (E=B+C+D)	357.193	355.898	346.156
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)	490.472	492.597	489.444

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 SETTEMBRE 2007

31.12.2006		III TRIMESTRE 2007	III TRIMESTRE 2006	Differenza	30.09.2007	30.09.2006	Differenza
	<i>(importi espressi in migliaia di euro)</i>						
CONTO ECONOMICO							
49.455	Ricavi	10.793	10.471	322	31.321	32.116	(795)
1.467	<i>di cui v/parti correlate</i>	-	-	-	-	700	(700)
1.489	Altri proventi	35	240	(205)	281	2.200	(1.919)
50.944	Totale ricavi e proventi operativi	10.828	10.711	117	31.602	34.316	(2.714)
(20.156)	Acquisti di materiali e servizi esterni	(4.901)	(4.074)	(827)	(18.592)	(14.631)	(3.961)
(150)	<i>di cui v/parti correlate</i>	-	(37)	37	(30)	(46)	16
(9.353)	Costi del personale	(1.983)	(1.701)	(282)	(5.878)	(6.477)	599
(33.462)	Altri costi operativi	(892)	(767)	(125)	(2.691)	(2.259)	(432)
(29.344)	<i>di cui v/parti correlate</i>	-	-	-	-	-	-
(18.152)	Variazione delle rimanenze	(1.239)	(2.970)	1.731	(5)	(3.031)	3.026
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON							
(30.179)	CORRENTI	1.813	1.199	614	4.436	7.918	(3.482)
(2.419)	Ammortamenti	(593)	(833)	240	(1.774)	(2.527)	753
5	Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	-	-	-	-	-	-
-	Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti	-	-	-	-	-	-
(32.593)	RISULTATO OPERATIVO	1.220	366	854	2.662	5.391	(2.729)
-	Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto	-	-	-	-	-	-
9.397	Proventi finanziari	510	2.415	(1.905)	1.489	8.881	(7.392)
2.400	<i>di cui v/parti correlate</i>	578	357	221	1.376	2.657	(1.281)
2.067	<i>di cui per operazioni non ricorrenti</i>	-	-	-	-	2.067	(2.067)
(16.427)	Oneri finanziari	(4.975)	(3.745)	(1.230)	(13.548)	(12.769)	(779)
(49)	<i>di cui v/parti correlate</i>	(1.788)	-	(1.788)	(4.911)	(8)	(4.903)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN							
(39.623)	FUNZIONAMENTO	(3.245)	(964)	(2.281)	(9.397)	1.503	(10.900)
(7.021)	Imposte sul reddito del periodo	(176)	(870)	694	(513)	(395)	(118)
(46.644)	UTILE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO	(3.421)	(1.834)	(1.587)	(9.910)	1.108	(11.018)
Utile (perdita) netto da attività cessate destinate ad essere cedute							
UTILE (PERDITA) NETTO DELL'ESERCIZIO PRIMA DELLA QUOTA							
(46.644)	ATTRIBUIBILE AGLI AZIONISTI TERZI	(3.421)	(1.834)	(1.587)	(9.910)	1.108	(11.018)
(30)	Utile (perdita) netta di pertinenza di terzi	-	(3)	3	-	(25)	25
(46.674)	UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO	(3.421)	(1.837)	(1.584)	(9.910)	1.083	(10.993)

PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA' NON CORRENTI

ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Ammortamenti	Svalutazioni	30.09.07
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	943	-	-	-	943
Diritti di licenza, concessioni	1.699	28	-	-	1.727
Altre	427	-	-	-	427
Valore lordo attività immateriali	3.069	28	-	-	3.097
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(938)	-	(3)	-	(941)
Diritti di licenza, concessioni	(1.594)	-	(15)	-	(1.609)
Altre	(406)	-	(5)	-	(411)
Fondo amm.to attività immateriali	(2.938)	-	(23)	-	(2.961)
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	5	-	(3)	-	2
Diritti di licenza, concessioni	105	28	(15)	-	118
Altre	21	-	(5)	-	16
Valore netto attività immateriali	131	28	(23)	-	136

Le attività immateriali sono costituite prevalentemente da licenze software e non includono attività generate internamente.

ATTIVITA' MATERIALI DI PROPRIETA'

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.09.07
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	16.016	10	-	-	-	16.026
Migliorie su fabbricati	254	-	-	-	-	254
Impianti e macchinari	178	-	-	-	-	178
Attrezzature	390	-	-	-	-	390
Altri beni	6.632	5	-	-	-	6.637
Valore lordo attività materiali	32.560	15	-	-	-	32.575
Fabbricati	(492)	-	-	(63)	-	(555)
Migliorie su fabbricati	(102)	-	-	(11)	-	(113)
Impianti e macchinari	(114)	-	-	(3)	-	(117)
Attrezzature	(366)	-	-	(3)	-	(369)
Altri beni	(5.577)	-	-	(47)	-	(5.624)
Fondo amm.to attività materiali	(6.651)	-	-	(127)	-	(6.777)
Terreni	9.090	-	-	-	-	9.090
Fabbricati	15.524	10	-	(63)	-	15.471
Migliorie su fabbricati	152	-	-	(11)	-	141
Impianti e macchinari	64	-	-	(3)	-	61
Attrezzature	24	-	-	(3)	-	21
Altri beni	1.056	5	-	(47)	-	1.014
Valore netto attività materiali	25.910	15	-	(127)	-	25.798

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

ATTIVITA' MATERIALI - BENI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.09.07
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	(459)			(59)		(518)
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Fondo amm.to attività materiali	(459)	-	-	(59)	-	(518)
Terreni	8.107	-	-	-	-	8.107
Fabbricati	13.684	-	-	(59)	-	13.625
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	21.791	-	-	(59)	-	21.732

La voce terreni e fabbricati è riferita all' immobile di Lingotto Hotels S.r.l. (Hotel Le Meridien).

INVESTIMENTI IMMOBILIARI - IMMOBILI DI PROPRIETA'

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.09.07
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	(1.430)	-	-	(238)	-	(1.668)
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Fondo amm.to attività materiali	(1.430)	-	-	(238)	-	(1.668)
Terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
Fabbricati	53.059	-	-	(238)	-	52.821
Impianti e macchinari	-	-	-	-	-	-
Attrezzature	-	-	-	-	-	-
Altri beni	-	-	-	-	-	-
Valore netto attività materiali	81.037	-	-	(238)	-	80.799

Le voci terreni e fabbricati includono gli uffici e i magazzini ad uso terzi, la Bolla, l' Elisuperficie e la Ristopista di Lingotto 2000 S.r.l.

DETTAGLIO IMMOBILI DI PROPRIETA'

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.09.07
uffici	25.287	-				25.287
magazzini	349	-				349
bolla	2.015	-				2.015
eliporto	165	-				165
ristopista	162	-				162
Totale terreni	27.978	-	-	-	-	27.978
uffici	47.861	-		(204)		47.656
magazzini	658	-		(2)		656
bolla	3.926	-		(28)		3.898
eliporto	321	-		(2)		319
ristopista	294	-		(1)		292
Totale fabbricati	53.060	-	-	(238)	-	52.821
uffici	73.148	-	-	(204)	-	72.943
magazzini	1.007	-	-	(2)	-	1.004
bolla	5.941	-	-	(28)	-	5.913
eliporto	486	-	-	(2)	-	484
ristopista	456	-	-	(1)	-	454
Totale terreni e fabbricati	81.037	-	-	(238)	-	80.799

Relativamente ai valori degli immobili bolla, eliporto e ristopista, verrà richiesto un parere per valutare la congruenza delle loro valutazioni.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI - BENI IMMOBILI IN LOCAZIONE FINANZIARIA

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	Altre variazioni	30.09.07
Terreni	12.746					12.746
Fabbricati	30.864					30.864
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Valore lordo attività materiali	43.610	-	-	-	-	43.610
Fabbricati	(1.396)			(145)		(1.541)
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Fondo amm.to attività materiali	(1.396)	-	-	(145)	-	(1.541)
Terreni	12.746					12.746
Fabbricati	29.468			(145)		29.323
Impianti e macchinari	-					-
Attrezzature	-					-
Altri beni	-					-
Valore netto attività materiali	42.214	-	-	(145)	-	42.069

Trattasi di immobili prevalentemente ad uso ufficio ubicati in Pisa, Padova e Venezia e concessi in affitto da IPI S.p.a.

ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI

PARTECIPAZIONI

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	30.09.07
Gestlotto 6 Soc. Consortile in liquidazione	40	-	-	40
Totale partecipazioni in società collegate	40	-	-	40
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
Totale partecipazioni in altre imprese	6	-	-	6
TOTALE PARTECIPAZIONI	46	-	-	46

La partecipazione in Gestlotto è pari al 45%.

CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Depositi cauzionali	20	19	1
Totale crediti vari non correnti	20	19	1

ATTIVITA' CORRENTI

ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Rimanenze di magazzino	281.122	282.362	(1.240)
Crediti commerciali	11.328	12.082	(754)
Crediti vari ed altre attività correnti	17.743	18.206	(463)
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	2.475	2.420	55
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	7.204	6.379	825
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	319.872	321.449	(1.577)

RIMANENZE DI MAGAZZINO

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Materie di consumo	232	244	(12)
Immobili	250.868	252.118	(1.250)
Acconti	30.022	30.000	22
Totale rimanenze	281.122	282.362	(1.240)

La variazione della consistenza delle rimanenze di magazzino è connessa alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'iniziativa di Porta Vittoria (oneri di urbanizzazione e concessioni) e alla vendita di unità immobiliari del complesso immobiliare di Frala.

Su parte degli immobili sono state iscritte garanzie reali.

CREDITI COMMERCIALI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Crediti verso clienti	43.262	43.517	(255)
Fondo svalutazione crediti	(31.934)	(31.435)	(499)
Totale crediti commerciali	11.328	12.082	(754)

di cui v/parti correlate

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Immobiliare Valadier S.r.l.	33.000	32.542	458
F.do Svalutazione Credito Valadier	(30.601)	(30.143)	(458)
La Mela Hotel S.r.l.	144	144	-
Multicity S.a.r.l.	-	14	(14)
Hotel Cicerone S.r.l.	696	696	-
Cicerone S.a.r.l.	-	4	(4)
Chiaravalle S.r.l.	11	-	11
Totale crediti v/parti correlate	3.250	3.257	(7)

Il Gruppo IPI sta seguendo con particolare attenzione l'esigibilità dei crediti verso le parti correlate.

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	30.06.07	Accantonamenti	Utilizzi	Proventi	30.09.07
Fondo svalutazione crediti	31.435	499	-	-	31.934
Totale	31.435	499	-	-	31.934

Al 30 settembre 2007 i crediti commerciali, al netto del fondo svalutazione crediti sopra indicato, ammontano a € 11,328 milioni e diminuiscono rispetto al dato del 30 giugno 2007 di €0,754 milioni.

CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Acconti imposte irap/ires/r.acconto	2.595	2.641	(46)
IVA	13.565	13.873	(308)
Altri crediti vs erario	193	161	32
Totale crediti tributari	16.353	16.675	(322)
Depositi cauzionali	38	267	(229)
v/istituti previdenziali	124	70	54
altri	406	332	74
Totale crediti diversi	568	669	(101)
Totale ratei e risconti attivi	822	862	(40)
Totale crediti vari e altre attività correnti	17.743	18.206	(463)

CREDITI FINANZIARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(composizione crediti finanziari a breve)
(in migliaia di euro)

	30.06.07	Incrementi	Decrementi	30.09.07
Finpaco Properties	2.318	34	-	2.352
Totale crediti finanziari verso controllanti	2.318	34	-	2.352
Gestlotto 6 Soc. Consortile	31		(15)	16
Totale crediti finanziari verso società collegate	31	-	(15)	16
Altri crediti finanziari	71	36	-	107
Totale crediti finanziari ed altre attività correnti	2.420	70	(15)	2.475

CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)

	30.09.07	30.06.07	Variazione
Depositi bancari e postali	7.146	6.353	793
Denaro e valori in cassa	58	26	32
Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti	7.204	6.379	825

I depositi bancari a breve comprendono € 4,569 milioni non disponibili in quanto costituenti pegno a favore di Meliorbanca S.p.A. a garanzia del finanziamento concesso alla Frala S.r.l.

PASSIVITA' NON CORRENTI

(in migliaia di euro)

	30.09.07	30.06.07	Variazione
Debiti finanziari non correnti	39.351	44.128	(4.777)
Passività per locazioni finanziarie non correnti	62.235	62.892	(657)
TFR e altri fondi relativi al personale	3.027	2.961	66
Fondi per rischi e oneri futuri	4.316	4.276	40
Debiti vari e altre passività non correnti	157	158	(1)
Totale passività non correnti	109.086	114.415	(5.329)

DEBITI FINANZIARI NON CORRENTI

(in migliaia di euro)

	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	30.09.07
Banco di Sardegna (scad. 14/10/2021)	14.840	-	(55)	(80)	14.705
Banca Popolare Emilia Romagna (scad. 18/10/2008)	17.831	6	(3.402)	-	14.435
Banca delle Marche (scad. 14/10/2008)	11.457	3	(1.249)	-	10.211
Totale debiti finanziari non correnti	44.128	9	(4.706)	(80)	39.351

I finanziamenti, con garanzie reali ma privi di "covenant", sono stati accesi nel corso dell'esercizio 2005, sono regolati a tasso variabile (euribor a tre o sei mesi più spread compresi tra 1,50% e 1,8%) e sono garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

I decrementi in conto capitale dei finanziamenti concessi da Banco di Sardegna, Banca Popolare Emilia Romagna e Banca delle Marche registrati nel corso dell'esercizio, sono da attribuirsi esclusivamente alle quote di finanziamento rimborsate relative alle unità immobiliari vendute della società Frala.

PASSIVITA' PER LOCAZIONI FINANZIARIE

(in migliaia di euro)

	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ricl. quota a lungo/a breve	30.09.07
Finanziamenti immobili	62.892	-	-	(657)	62.235
Totale passività per locazioni finanziarie non correnti	62.892	-	-	(657)	62.235

Tale voce si riferisce alle passività relative ai contratti di locazione finanziaria stipulati nel corso del 2005 per gli immobili di Venezia, Padova, Pisa e nel corso del 2001 per l'immobile Hotel Meridien.

TFR E ALTRI FONDI RELATIVI AL PERSONALE

(in migliaia di euro)	30.06.07	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	Proventivazione	Altre variazioni	30.09.07
TFR	2.330	16	28	76	(69)	-	-	2.381
Totale fondo TFR	2.330	16	28	76	(69)	-	-	2.381
TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	-	382
Totale TFR integrativo	382	-	-	-	-	-	-	382
Fondo premi fedeltà	39	1	1	3	-	-	-	44
Fondo premi anzianità	210	2	2	7	(1)	-	-	220
Totale altri fondi relativi al personale	249	3	3	10	(1)	-	-	264
Totale TFR ed altri fondi relativi al personale	2.961	19	31	86	(70)	-	-	3.027

FONDI RISCHI E ONERI FUTURI

(in migliaia di euro)	30.06.07	Accantonamenti	Utilizzi	Proventivazione	Altre variazioni	30.09.07
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	202	-	-	-	-	202
Altri	46	-	-	-	-	46
Totale fondi rischi immobili	248	-	-	-	-	248
Cause legali-Galleria Passarella	1.450	-	-	-	15	1.465
Altre cause legali	728	-	-	-	-	728
Cause legali-Causa Aliworld	150	-	-	-	-	150
Altre cause legali	520	25	-	-	-	545
Beni Stabili	750	-	-	-	-	750
Fondi personale	430	-	-	-	-	430
Totale altri fondi rischi	4.028	25	-	-	15	4.068
Totale fondi per rischi ed oneri futuri	4.276	25	-	-	15	4.316

DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Depositi cauzionali	157	158	(1)
Totale debiti vari ed altre passività non correnti	157	158	(1)

PASSIVITA' CORRENTI**PASSIVITA' CORRENTI**

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazioni
Debiti finanziari correnti	202.551	200.517	2.034
Passività per locazioni finanziarie correnti	3.018	2.990	28
Debiti commerciali	28.755	26.871	1.884
Debiti per imposte correnti	965	1.086	(121)
Debiti vari e altre passività correnti	12.818	10.019	2.799
Totale passività correnti	248.107	241.483	6.624

PASSIVITA' FINANZIARIE CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazioni
Finanziamento Finpaco Properties	2.993	2.993	-
Tikal Plaza SA	104.841	103.056	1.785
Gruppo Coppola	2.409	2.406	3
Tikal SpA	8.000	8.000	-
Totale debiti finanziari correnti correlate	118.243	116.455	1.788
Banca di Lodi c/c 149736 (scad. 15/6/2008)	82.426	82.316	110
Banco di Sardegna		33	(33)
Banca Popolare di Novara	1.466	1.467	(1)
BNL	12	-	12
Unicredit		33	(33)
Banca Intermobiliare	4	-	4
Ratei passivi finanziari	400	213	187
Totale debiti finanziari banche	84.308	84.062	246
Totale debiti finanziari correnti	202.551	200.517	2.034

PASSIVITA' PER LOCAZIONI FINANZIARIE CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.06.07	Incrementi	Decrementi	Ricl quota a lungo/ a breve	30.09.07
Finanziamenti immobili	2.990	-	(629)	657	3.018
Totale passività per locazioni finanziarie correnti	2.990	-	(629)	657	3.018

DEBITI COMMERCIALI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Debiti verso fornitori	28.755	26.871	1.884
Totale debiti commerciali	28.755	26.871	1.884

di cui v/parti correlate

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Finpaco Project S.p.A.	73	58	15
Hotel Cicerone S.r.l.	10	10	-
Banca Intermobiliare S.p.A.	101	101	-
Studio Segre	-	31	(31)
Totale debiti commerciali	184	200	(16)

Al 30 settembre 2007 risultano debiti verso fornitori in contestazione per un importo di circa €6,0 milioni.

DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(in migliaia di euro)	30.09.07	30.06.07	Variazione
Debito per imposte correnti	965	1.086	(121)
Totale debiti per imposte correnti	965	1.086	(121)

DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

<i>(in migliaia di euro)</i>	<i>30.09.07</i>	<i>30.06.07</i>	<i>Variazione</i>
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	178	222	(44)
IVA	-	-	-
Altre imposte	210	302	(92)
Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti	388	524	(136)
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	463	603	(140)
v/terzi	5.985	4.220	1.765
v/parti correlate	139	139	-
v/personale	720	777	(57)
v/azionisti	73	73	-
v/amministratori	1.174	710	464
carte di credito	-	3	(3)
Totale debiti diversi	8.091	5.922	2.169
Totale ratei e risconti passivi	3.876	2.970	906
Totale debiti vari e altre passività correnti	12.818	10.019	2.799

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA AL 30 SETTEMBRE 2007

<i>(Importi in migliaia di euro)</i>		30.09.2007	30.06.2007	31.12.2006
A.	Cassa	58	26	30
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	7.146	6.353	6.384
C.	Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	7.204	6.379	6.414
E.	Crediti finanziari correnti	2.475	2.420	2.443
	- di cui per interessi su credito v/Meliiorbanca	107	71	-
	- di cui polizza B. Antonveneta	-	-	-
	- di cui v/parti correlate	2.352	2.318	2.232
	- di cui v/collegate	16	31	211
F.	Debiti bancari correnti	(1.482)	(1.533)	(4.747)
G.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	(3.018)	(2.990)	(3.152)
H.	Altri debiti finanziari correnti	(201.069)	(198.984)	(112.332)
	- di cui v/parti correlate	(115.250)	(113.462)	(109.339)
	- di cui v/controllante	(2.993)	(2.993)	(2.993)
	- di cui v/banche per finanziamenti	(82.426)	(82.316)	-
	- di cui per rateo interessi su finanziamenti	(400)	(213)	-
I.	Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	(205.569)	(203.507)	(120.231)
J.	Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)	(195.890)	(194.708)	(111.374)
K.	Debiti bancari non correnti	(39.351)	(44.128)	(130.344)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(62.235)	(62.892)	(63.967)
N.	Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	(101.586)	(107.020)	(194.311)
O.	Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	(297.476)	(301.728)	(305.685)

La Posizione Finanziaria Netta al 30 settembre 2007 è negativa per €297,476 milioni contro €301,728 milioni del 30 giugno 2007. 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.

L'incremento degli "Altri debiti finanziari correnti" è riferito prevalentemente al finanziamento verso TIKAL PLAZA S.A. per la quota di interessi relativa al 3° trimestre 2007 per €1,788 milioni.

Tra i "debiti bancari non correnti" sono iscritti i finanziamenti verso il sistema bancario della controllata FRALA S.r.l.

CAPITALE INVESTITO NETTO

	30.09.07	30.06.07
Attività immateriali	136	131
Attività materiali	47.530	47.701
Investimenti Immobiliari	122.868	123.251
Partecipazioni	46	46
Rimanenze	281.122	282.362
Crediti commerciali e altre attività correnti e non correnti	29.091	30.307
Debiti commerciali e altre passività correnti e non correnti	(47.011)	(42.410)
Fondo TFR	(3.027)	(2.961)
Capitale Investito Netto	430.755	438.427

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Vendite immobili	4.914	4.250	664	12.395	7.450	4.945
Consulenze immobiliari	256	1.271	(1.015)	1.138	2.550	(1.412)
Intermediazione immobiliare	134	158	(24)	800	1.789	(989)
Affitti attivi	2.880	2.765	115	8.743	8.495	248
Prestazioni alberghiere	2.164	2.210	(46)	7.101	11.268	(4.167)
Altri ricavi e Rec. Spese	480	57	423	1.425	2.764	(1.339)
Totale ricavi	10.828	10.711	117	31.602	34.316	(2.714)

ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Acquisti di immobili	-	-	-	-	-	-
Materie di consumo	273	351	(78)	927	1.207	(280)
Utenze e altre spese	680	326	354	1.639	1.672	(33)
Opere di urbanizzazione	1.939	473	1.466	8.094	-	8.094
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	227	412	(185)	786	2.420	(1.634)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	165	222	(57)	541	279	262
Prestazioni servizi Hotels	129	408	(279)	856	1.418	(562)
Altre consulenze e prestazioni	75	178	(103)	548	1.374	(826)
Prestazioni sistemistiche	2	46	(44)	38	74	(36)
Prestazioni lavoro interinale	2	80	(78)	5	210	(205)
Pubblicità e promozione	(102)	249	(351)	451	1.230	(779)
Manutenzioni	293	74	219	521	302	219
Assicurazioni	69	135	(66)	283	453	(170)
Spese condominiali	225	178	47	572	506	66
Spese consorzio	418	340	78	1.228	1.291	(63)
Commissioni bancarie	52	107	(55)	187	123	64
Spese societarie	533	201	332	1.158	896	262
Noleggi	77	22	55	245	266	(21)
Locazioni passive	152	224	(72)	493	664	(171)
Costi leasing	(308)	48	(356)	20	246	(226)
Totale acquisti e servizi esterni	4.901	4.074	827	18.592	14.631	3.961

COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Stipendi	1.149	1.131	18	4.265	4.518	(253)
Oneri Sociali	248	340	(92)	1.085	1.356	(271)
Quota TFR e altri fondi del personale	352	162	190	37	17	20
Altri costi del personale	234	68	166	491	586	(95)
Totale costi del personale	1.983	1.701	282	5.878	6.477	(599)

Il costo per il personale dipendente di competenza del 3° trimestre comprensivo di retribuzione, oneri, accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto e altri costi inerenti l'area personale ammonta a €5,878 milioni contro €6,477 milioni dello stesso periodo del 2006.

Il numero medio dei dipendenti al 30 settembre 2007 è pari a 157 unità, contro 201 unità dello stesso 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.

Al 30 settembre 2007 gli "altri costi del personale" includono i compensi ad amministratori, dipendenti con carica operativa nell'ambito delle società del gruppo.

ALTRI COSTI OPERATIVI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
ICI	243	198	45	628	629	(1)
Imposte di registro	31	4	27	75	4	71
Altre imposte indirette	104	130	(26)	317	291	26
Imposte indirette	378	332	46	1.020	924	96
Oneri diversi di gestione	52	73	(21)	180	389	(209)
Accantonamenti	462	362	100	1.491	946	545
Totale altri costi operativi	514	435	79	1.671	1.335	336
Totale costi operativi	892	767	125	2.691	2.259	432

VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Variazione delle rimanenze immobili FRALA	(3.597)	(2.973)	(624)	(8.975)	(4.562)	(4.413)
Variazione delle rimanenze immobili IPI PORTA VITTORIA	2.346	41	2.305	8.943	1.550	7.393
Variazione delle rimanenze di servizi	-	-	-	-	-	-
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	12	(38)	50	27	(19)	46
Variazione delle rimanenze	(1.239)	(2.970)	1.731	(5)	(3.031)	3.026

La variazione delle rimanenze di competenza del 3° trimestre evidenzia un decremento di €1,239 milioni contro un decremento di €2,970 milioni dello stesso periodo del 2006.

Il consuntivo al 30 settembre 2007 espone un decremento di €5 mila contro un decremento di €3,031 milioni dello stesso periodo del 2006. La variazione 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

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Ammortamenti attività immateriali	23	28	(5)	59	86	(27)
Ammortamenti attività materiali	570	805	(235)	1.715	2.441	(726)
Totale ammortamenti	593	833	(240)	1.774	2.527	(753)

PLUSVALENZE/MINUSVALENZE DA REALIZZO DI ATTIVITA' NON CORRENTI

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

PROVENTI FINANZIARI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Interessi banche	38	52	(14)	115	128	(13)
Interessi su crediti	471	2.336	(1.865)	1.372	6.060	(4.688)
Proventi finanziari su chiusura SWAP	-	-	-	-	2.641	(2.641)
Altri proventi finanziari diversi	1	27	(26)	2	52	(50)
Totale proventi finanziari	510	2.415	(1.905)	1.489	8.881	(7.392)

ONERI FINANZIARI

(in migliaia di euro)	III trimestre 2007	III trimestre 2006	Variazione	30.09.07	30.09.06	Variazione
Interessi banche	2.248	2.958	(710)	5.627	10.417	(4.790)
Interessi leasing finanziari	727	760	(33)	3.004	2.285	719
Interessi terzi	69	3	66	-	3	(3)
Interessi correlate	1.788	-	1.788	4.910	-	4.910
altri	143	24	119	7	64	(57)
Totale oneri finanziari	4.975	3.745	1.230	13.548	12.769	779

IMPOSTE DEL PERIODO

Al 30 settembre 2007 le imposte del periodo ammontano a €0,5 milioni rappresentate dall'imposta Irap calcolata sui risultati del periodo.

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE AL 30 SETTEMBRE 2007

(in migliaia di euro)	Vendite alle parti correlate	Acquisti da parti correlate	Crediti nei confronti di parti correlate	Debiti verso parti correlate
PARTI CORRELATE				
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.	-	(4.902)	-	(104.841)
Altri debiti	-	(4.902)	-	(104.841)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.	-	-	-	(8.000)
Altri debiti	-	-	-	(8.000)
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.	-	(9)	-	(2.409)
Altri debiti	-	(9)	-	(2.409)
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.a.	-	-	-	(2.993)
Altri debiti	-	-	-	(2.993)
IPI S.p.A. / Hotel Cicerone Srl	-	-	-	(10)
Debiti commerciali	-	-	-	(10)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare	-	-	-	(101)
Debiti commerciali	-	-	-	(101)
IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l./Hotel Cicerone Srl	-	-	696	0
Crediti commerciali	-	-	696	0
IPI INTERMEDIAZIONE S.r.l./La Mela Hotel Srl	-	-	144	0
Crediti commerciali	-	-	144	0
IPI S.p.A./CHIARAVALLE S.r.l.	-	-	11	0
Crediti commerciali	-	-	11	0
IPI Servizi S.r.l./Finpaco Project S.p.A.	-	(30)	-	(67)
Debiti commerciali	-	(30)	-	(67)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.	-	-	-	(6)
Debiti commerciali	-	-	-	(6)
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l.	1.256	-	33.000	0
Crediti commerciali	1.256	-	33.000	0
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.	120	0	2.352	
Altri crediti	120	-	2.352	
IPI S.p.A./Gestlotto 6	-	-	16	0
Altri crediti	-	-	16	

Termini e condizioni delle transazioni tra parti correlate

Le vendite tra le parti correlate sono effettuate a valore normale di mercato. I saldi di debito e credito non sono assistiti da garanzie, fatta eccezione della garanzia prestata dal Gruppo Coppola S.p.A. sul credito Valadier, non generano interessi (ad eccezione del credito Valadier).

Dichiarazione ai sensi dell'art. 154-bis comma 2, decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 sulla Relazione trimestrale del 30 settembre 2007 emessa in data 9 novembre 2007

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 30 settembre 2007, sulla base della propria conoscenza, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.