

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE  
AL 31 MARZO 2009**



## INDICE

	pagina
▪ Scenario Macroeconomico di riferimento	3
▪ Sintesi dell'attività svolta e risultati del primo trimestre 2009	5
▪ Andamento Economico-Finanziario consolidato del Gruppo IPI	12
▪ Eventi successivi	17
▪ Prevedibile Evoluzione della gestione	17
▪ Area e Criteri di consolidamento	18
▪ Stato Patrimoniale Consolidato	19
▪ Conto Economico Consolidato	21
▪ Prospetto Variazioni Patrimonio Netto	22
▪ Rendiconto Finanziario	23
▪ Informazioni sullo Stato Patrimoniale Consolidato IAS	26
▪ Informazioni sul Conto Economico Consolidato IAS	36
▪ Dichiarazione del Dirigente Preposto (D.Lgs. n. 58/98)	41

## SCENARIO MACROECONOMICO DI RIFERIMENTO

Nel primo trimestre si è assistito al protrarsi di un sostanziale indebolimento della domanda confermando l'andamento dell'ultimo trimestre del 2008 che ha visto un progressivo raffreddamento del mercato, con tempi di vendita sempre più lunghi.

Nel periodo in esame hanno influito negativamente la situazione economica generale e le preoccupazioni connesse al mercato del lavoro. Fattori che hanno comportato un clima di sfiducia tra gli investitori istituzionali e privati.

Nel primo trimestre 2009 è quindi proseguita la contrazione della domanda e del numero di transazioni già registrata nel secondo semestre del 2008. Tale andamento viene percepito da tutti i segmenti del mercato immobiliare.

Questo trend negativo iniziato negli ultimi mesi del 2007, quando il numero degli scambi di immobili aveva registrato un primo ribasso acuitosi nel secondo semestre del 2008, è previsto durare almeno fino alla fine del 2009.

Le conseguenze di tale andamento si rifletteranno ancora una volta sui prezzi degli immobili che si stima scenderanno in media del 6% circa. Anche i tempi di vendita si allungano sempre più, attestandosi intorno ai 6 mesi e gli sconti risultano sempre più ampi.

### RESIDENZIALE

---

Nel primo trimestre del 2009 il mercato residenziale nelle grandi aree urbane italiane ha mostrato un ulteriore affaticamento. Nei maggiori mercati urbani la domanda di abitazioni è sempre più debole.

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

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

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

Risentono di tale andamento anche le abitazioni di pregio che iniziano a risultare anch'esse in flessione.

### UFFICI

---

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

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

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

Per il prossimo futuro gli operatori prevedono, a fronte di una correzione dei valori di transazione, un tendenziale

calo del loro numero. Le città in cui si prevedono trend più preoccupanti nei prossimi mesi risultano essere Venezia, Palermo e Bari.

## COMMERCIALE

---

Il mercato degli immobili commerciali mostra un'evidente debolezza in particolare nel comparto negozi. Ciò nonostante risulta essere un segmento di mercato in sostanziale tenuta, in particolare per le medie e grandi superfici.

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

## INDUSTRIALE

---

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

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

## FONDI IMMOBILIARI

---

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

## COSTRUZIONI

---

Dalle analisi effettuate nel corso di questo ultimo trimestre emerge che, contrariamente a quanto in precedenza previsto, gli investimenti scenderanno in termini reali del 1,5% nel 2009.

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

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

## **SINTESI DELL'ATTIVITA' SVOLTA E RISULTATI DEL PRIMO TRIMESTRE 2009 DEL GRUPPO IPI**

Il Primo trimestre si è chiuso con una perdita di 1,4 milioni di euro contro un utile di 2,2 milioni di euro dello stesso periodo del 2008. Il primo trimestre 2008 ha beneficiato della plusvalenza per la vendita dell'immobile di Pisa per circa 5 milioni di euro e della proventizzazione di un fondo di circa 1,4 milioni di euro pur scontando oneri finanziari per circa 4 milioni di euro. Il primo trimestre 2009 è stato caratterizzato dalla crisi del mercato immobiliare e dalla conseguente diminuzione dei ricavi attenuata dai minori oneri finanziari oltre che all'andamento negativo dell'attività ricettiva. Il trimestre, oltre alle attività che ne hanno caratterizzato la gestione e che sono di seguito sinteticamente illustrate, si è caratterizzato, dal punto di vista societario, per il buon esito dell'aumento di Capitale deliberato dal Consiglio di Amministrazione l'11 novembre 2008. Il 26 marzo, data di chiusura del periodo valido per esercitare i diritti di opzione, sono risultate sottoscritte circa 23,5 milioni di azioni con un introito di circa 23,5 milioni di euro. L'aumento di capitale si è quindi chiuso l'8 aprile con l'integrale sottoscrizione delle azioni inoptate con un introito di circa 7 milioni di euro oltre a circa 2 milioni di euro relativi alla vendita dei diritti inoptati, offerti in borsa dal 1° al 7 aprile. Sempre in relazione agli accadimenti societari il 30 marzo BIM – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ha comunicato che avrebbe lanciato un'OPA obbligatoria sulle azioni IPI al prezzo di euro 1,3 per azione, in conseguenza dell'aver superato la soglia del 30% nella partecipazione in IPI per acquisizioni non correlate alla sottoscrizione dell'aumento di capitale (escussione di un pegno).

### **SERVIZI IMMOBILIARI**

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

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

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

Ciò nonostante il primo trimestre è stato migliore rispetto a quello del 2008 soprattutto grazie alla liquidazione di un importante Fondo Immobiliare che ha generato delle interessanti opportunità d'investimento da parte di Clienti storici di IPI Servizi che hanno affidato alla stessa accurate due diligence.

Tali incarichi hanno contribuito in modo determinante alla realizzazione dei ricavi della Società nel primo trimestre unitamente all'ampliamento del perimetro gestito per il quale si vedranno i risultati economici già nel prossimo trimestre.

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 423 migliaia contro € 243 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con un incremento del 74% particolarmente per i servizi di Due Diligence per primario cliente.
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 515 migliaia contro € 551 migliaia del corrispondente periodo del 2008; la riduzione di € 36 migliaia va attribuita, sostanzialmente, ad una diminuzione del costo del personale che ammonta ad € 296 migliaia contro € 382 migliaia nel 2008, a fronte di un aumento dei costi per servizi che ammontano a € 179 migliaia contro € 129 migliaia nel 2008, aumento dovuto al costo di Direzione e coordinamento della società;
- c) L'**EBIT** ammonta a un risultato negativo di € 88 migliaia in netto miglioramento rispetto a quello del corrispondente periodo del 2008 che ammontava a un valore negativo di € 275 migliaia;
- d) La **Perdita** al 31 marzo 2009 ammonta a € 85 migliaia contro € 273 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

**INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

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

L'operatività dei primi tre mesi del 2009 è stata condizionata dalla stagnazione del mercato sia per quanto riguarda l'intermediazione di iniziative in capo a Clienti istituzionali sia in relazione al proseguimento della commercializzazione delle iniziative "corporate".

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 74 migliaia contro € 400 migliaia del corrispondente periodo del 2008; i minori ricavi vanno attribuiti alla quasi assenza di vendite del complesso immobiliare sito in Milano c.so Magenta in capo alla società del gruppo Frala S.r.l. e alla forte riduzione delle intermediazioni per terzi.
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 433 migliaia contro € 540 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con una diminuzione delle prestazioni per servizi e del costo per il personale;

c) L'EBIT risulta negativo per € 356 migliaia contro un negativo di € 141 migliaia del corrispondente periodo del 2008;

d) La **Perdita** al 31 marzo 2009 ammonta a € 325 migliaia contro € 113 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

### ATTIVITÀ ALBERGHIERA

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

Il primo trimestre ha confermato l'andamento negativo degli ultimi due mesi del 2008.

I principali fattori che hanno influito su tali risultati riguardano:

- l'impatto della profonda crisi finanziaria in corso;
- il forte rallentamento, che ha interessato particolarmente i mesi di gennaio e febbraio, delle attività congressuali di gruppi, di manifestazioni e delle prenotazioni individuali legate alle attività commerciali.

La diminuzione continua a essere nei volumi che fanno assestare l'occupazione al 46,7% contro il 57,7% del corrispondente periodo del 2008 con penalizzazione anche del ricavo medio per camera del 5,3%.

---

#### **Al 31 marzo 2009:**

---

a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 1.902 migliaia contro € 2.823 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con un decremento del 32,6% e si riferisce alle motivazioni sopra riportate;

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 2.657 migliaia contro € 3.087 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con una diminuzione del 13,9%;

c) L'EBIT risulta negativo per € 740 migliaia contro un risultato negativo di € 206 migliaia del corrispondente periodo del 2008;

d) La **Perdita** al 31 marzo 2009 ammonta a € 704 migliaia contro € 222 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

### SVILUPPO IMMOBILIARE

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

riqualificazione di aree e immobili di proprietà e terzi.

Nel primo trimestre è proseguita l'attività di coordinamento delle attività relative all'iniziativa di sviluppo immobiliare in Milano denominata "Porta Vittoria", in capo alla società controllata **IPI Porta Vittoria S.p.A.** (40.000 mq di superfici edificabili, residenze, albergo, terziario e commercio oltre a tre piani interrati di parcheggi) anche in considerazione all'atteso buon esito dell'aumento di capitale della capogruppo, che si è concluso l'8 aprile 2009.

Tali attività hanno riguardato:

- la ripresa dei colloqui con i principali fornitori per il riavvio dell'iniziativa;
- l'esame delle scadenze degli atti urbanistici ed edilizi effettuato con l'Amministrazione Comunale congiuntamente alla proposizione della richiesta di ottimizzazione del mix funzionale del progetto.

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

a) Il **Valore della produzione** ammonta a € 326 migliaia contro € 641 migliaia del corrispondente periodo del 2008;

b) I **Costi** della produzione ammontano a € 233 migliaia contro € 847 migliaia del corrispondente periodo del 2008;

c) L'**EBIT** risulta positivo di € 93 migliaia contro un risultato negativo di € 206 migliaia del corrispondente periodo del 2008;

d) La **Perdita** al 31 marzo 2009 ammonta a € 258 migliaia contro una perdita di € 815 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

E' inoltre proseguita l'attività di coordinamento dell' iniziativa relativa al porto turistico di Marina di Pisa e sono stati acquisiti due incarichi per attività di gestione tecnica di due iniziative di sviluppo immobiliare a Pisa che potranno consentire l'acquisizione di nuovi interessanti contratti di intermediazione.

### GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

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

- **ISI – IPI SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L.**

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

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

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) i **Ricavi** ammontano a € 609 migliaia contro € 668 migliaia del corrispondente periodo del 2008;
- b) i **Costi** della produzione ammontano a € 121 migliaia contro € 386 migliaia del corrispondente periodo del 2008;
- c) La voce **“Proventi e Oneri finanziari”**, che comprende gli interessi relativi al debito bancario verso la BPL, ammonta a € 282 migliaia contro € 946 migliaia del corrispondente periodo dell’anno precedente;
- d) L’ **Utile** al 31 marzo 2008 ammonta a € 86 migliaia contro una perdita di € 837 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

- [LINGOTTO PARKING S.R.L.](#)

La società è proprietaria all’interno del comprensorio “Lingotto” di Torino di circa 3.900 posti auto. L’attività nel primo trimestre conferma il trend positivo, già registrato nel corso del 2008, correlato alla capacità attrattiva di “Eataly”, di alcune manifestazioni e all’incremento delle tariffe (0,10 €/ora settori uso pubblico e 0,20 €/ora settori privati).

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 657 migliaia contro € 599 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con un aumento del 9,7%, per le motivazioni sopra indicate;
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 443 migliaia contro € 424 migliaia del corrispondente periodo del 2008.
- c) L’**EBIT** ammonta a € 232 migliaia in progresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2008 che ammontava a € 176 migliaia.
- d) L’ **Utile** al 31 marzo 2009 ammonta a € 130 migliaia contro un utile pari a € 64 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

- [Lingotto 2000 S.p.A.](#)

La società è proprietaria di circa 45.000 mq di superficie lorda a uso uffici e di circa 4.500 mq di aree a uso magazzino, di un locale ristorante, dell’eliperficie e della sala riunioni denominata “Bolla”.

Nel corso del primo trimestre sono continuate le attività commerciali in collaborazione con IPI Intermediazioni S.r.l.

finalizzate alla locazione delle rimanenti aree sfitte ad uso uffici al fine di ridurre il "vacancy rate".

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) I **Ricavi** realizzati ammontano a € 1.609 migliaia contro € 1.531 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con un aumento del 5,1%.
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 748 migliaia contro € 866 migliaia del corrispondente periodo del 2008.
- c) L'**EBIT** ammonta a € 861 migliaia in progresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2008 che ammontava a € 666 migliaia.
- d) L' **Utile** al 31 marzo 2009 ammonta a € 251 migliaia contro una perdita di € 254 migliaia del corrispondente periodo del 2008 .

- [FRALA S.R.L.](#)

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

---

**Al 31 marzo 2009:**

---

- a) Il **Valore della produzione** realizzato ammonta a € 409 migliaia contro € 610 migliaia del corrispondente periodo del 2008 con una diminuzione del 32,9%.
- b) I **Costi** della produzione ammontano a € 142 migliaia contro € 306 migliaia del corrispondente periodo del 2008.
- c) L'**EBIT** ammonta a € 267 migliaia in regresso rispetto a quello del corrispondente periodo del 2008 che ammontava a € 305 migliaia.
- d) L'**Utile** al 31 marzo 2009 ammonta a € 49 migliaia contro una perdita di € 151 migliaia del corrispondente periodo del 2008.

## ALTRE SOCIETÀ CONTROLLATE MINORI NON OPERATIVE

La IPI S.p.A. detiene inoltre:

### **IPI S.G.R. S.P.A.**

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

## ANDAMENTO ECONOMICO-FINANZIARIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO IPI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

I **Ricavi** al 31 marzo 2009 ammontano a € 6.759 migliaia, in diminuzione di € 1.145 migliaia (pari al 14,%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel 1° trimestre 2009 la diminuzione dei ricavi, dovuta alla crisi del mercato immobiliare e alla crisi economico finanziaria in generale, si riferisce principalmente, al perdurare del rallentamento delle vendite in Milano per l'iniziativa "Magenta", alla flessione dell'intermediazione nonché alla forte diminuzione dei ricavi sugli hotel.

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

<i>Importi in €/000</i>	31.03.2009	31.03.2008	Delta (+/-)	Delta %	31.12.2008
Vendite immobili	1.000	1.290	(290)	(22%)	23.115
Consulenze Immobiliari	382	200	182	91%	1.082
Intermediazione Immobiliare	72	192	(120)	(62%)	910
Affitti attivi	3.012	3.000	12	-	12.055
Prestazioni Alberghiere	1.898	2.803	(905)	(32%)	11.746
Recupero spese	371	383	(12)	(3%)	1.407
Ricavi Bolla - Elisuperficie	24	36	(12)	(33%)	160
<b>Totale Ricavi</b>	<b>6.759</b>	<b>7.904</b>	<b>(1.145)</b>	<b>(14%)</b>	<b>50.475</b>

Gli **Altri proventi** al 31 marzo 2009 ammontano a € 54 migliaia contro € 61 migliaia del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

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

<i>Importi in €/000</i>	31.03.2009	31.03.2008	Incr. (decr)	Incr%. (decr)%	31.12.2008
Materiali e servizi esterni	(2.788)	(3.958)	(1.170)	(30%)	(13.634)
Costi del Personale	(2.016)	(2.314)	(298)	(13%)	(9.057)
Altri costi / proventi	(115)	509	624	123%	27.779
<b>Totale</b>	<b>(4.919)</b>	<b>(5.763)</b>	<b>(844)</b>	<b>(15%)</b>	<b>5.088</b>
Variazione delle rimanenze	(732)	(341)	391	115%	(24.290)
Ammortamenti	(551)	(565)	(14)	(2%)	(2.227)
<b>Totale</b>	<b>(6.202)</b>	<b>(6.669)</b>	<b>(467)</b>	<b>(7%)</b>	<b>(21.429)</b>

Gli **Acquisti di materiali e servizi esterni** al 31 marzo 2009 si diminuiscono di € 1.170 migliaia rispetto al 31 marzo 2008.

La diminuzione va attribuita principalmente a minori costi relativi all'iniziativa Porta Vittoria (che trovano poi contropartita nella voce " Variazione delle rimanenze" nel processo di capitalizzazione dei costi a commessa), al contenimento dei costi per prestazioni professionali e al contenimento dei costi degli hotel in base alla contrazione dei ricavi.

I **Costi del personale** diminuiscono di € 298 migliaia al 31 marzo 2009 rispetto al corrispondente periodo 2008 per effetto del processo di razionalizzazione degli stessi.

Gli **Altri costi operativi** al 31 marzo 2009 aumentano di € 624 migliaia rispetto al 31 marzo 2008 in quanto il periodo 2008 beneficiava della proventizzazione di un fondo per € 1.402 migliaia.

La **Variazione delle rimanenze** al 31 marzo 2009 si incrementa di € 391 migliaia rispetto allo stesso periodo del 2008.

Il **Margine operativo lordo (EBITDA)** al 31 marzo 2009 ammonta a € 1.162 migliaia contro € 1.861 migliaia al 31 marzo 2008 per quanto sopra descritto.

Gli **Ammortamenti** al 31 marzo 2009 ammontano a € 551 migliaia e sono sostanzialmente in linea con i dati del corrispondente periodo del 2008.

Il **Risultato Operativo** al 31 marzo 2009 è pari a € 611 migliaia contro € 6.275 migliaia del corrispondente periodo dell'anno 2008 che incorporava la plusvalenza relativa alla cessione dell'immobile di Pisa di circa 5 milioni di euro e il rilascio di un fondo di circa 1,4 milioni di euro.

I **Proventi finanziari** nel 1° trimestre 2009 sono pari a € 43 migliaia contro € 165 migliaia del corrispondente periodo 2008. La riduzione è da attribuirsi principalmente agli interessi attivi stanziati nel 2008 per il credito Valadier non più in essere nel 2009 e alla riduzione dei tassi.

Gli **Oneri finanziari** ammontano al 31 marzo 2009 a € 1.946 migliaia contro € 4.085 migliaia dello stesso periodo 2008. La diminuzione è relativa sia al minor indebitamento sia, in misura consistente, alla riduzione dei tassi.

Le **Imposte sul reddito** al 31 marzo 2009 sono pari a € 116 migliaia e sono rappresentate da Irap.

La **Perdita** al 31 marzo 2009 è pari a € 1.408 migliaia contro un utile di € 2.169 migliaia al 31 marzo 2008.

Il **Capitale Investito Netto** al 31 marzo 2009 è pari a € 357.402 migliaia contro € 361.128 migliaia al 31 dicembre 2008.

La **Posizione Finanziaria Netta** al 31 marzo 2009 evidenzia un indebitamento netto pari a € 201.137 migliaia rispetto a € 226.930 migliaia del 31 dicembre 2008. L'incremento della liquidità è da ricondurre per la quasi totalità alle sottoscrizioni dell'aumento di capitale con valuta 26 marzo.

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

Per una migliore comprensione delle dinamiche economico patrimoniali si riportano di seguito lo Stato Patrimoniale riclassificato e una serie di indicatori economico finanziari.

<i>Stato Patrimoniale riclassificato</i>	<b>(€000)</b>		
	31.03.09	31.12.08	31.03.08
Rimanenze	224.005	224.737	268.709
Crediti Commerciali	5.889	4.043	7.417
Debiti Commerciali	23.591	24.940	25.887
<b>Capitale Circolante Netto Operativo</b>	<b>206.303</b>	<b>203.840</b>	<b>250.239</b>
Altre Attività Correnti	15.134	15.746	16.843
Altre Passività Correnti	16.121	10.764	15.321
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>205.316</b>	<b>208.822</b>	<b>251.761</b>
Immobilizzazioni Materiali	157.527	158.061	160.378
Immobilizzazioni Immateriali	73	83	138
Attività Finanziarie	46	46	46
Crediti a lungo termine	10.019	10.018	36
Attività per imposte anticipate	-	-	-
<b>Totale Attivo Immobilizzato</b>	<b>167.665</b>	<b>168.208</b>	<b>160.598</b>
TFR	3.168	3.234	3.014
Fondi Rischi e Oneri	12.411	12.668	5.908
<b>Totale Fondi</b>	<b>15.579</b>	<b>15.902</b>	<b>8.922</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>357.402</b>	<b>361.128</b>	<b>403.437</b>
Patrimonio Netto	156.265	134.198	126.249
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>156.265</b>	<b>134.198</b>	<b>126.249</b>
Cassa e Banche	(29.326)	(3.163)	(5.094)
Crediti finanziari e altre attività finanziarie	(16)	(16)	(16)
Finanziamenti a lungo termine	12.020	12.019	13.379
Debiti finanziari a breve	173.128	172.172	221.283
Altri Finanziatori - Società di Leasing a lungo	45.331	45.918	47.636
<b>Indebitamento Finanziario Netto</b>	<b>201.137</b>	<b>226.930</b>	<b>277.188</b>

<i>Analisi strutturale o per margini</i>	€000		
	31.03.09	31.12.08	31.03.08
AF = Attività fisse	167.665	168.208	160.598
RD = Realizzabilità (o rimanenze o disponibilità)	224.005	224.737	268.709
LD = Liquidità differite (crediti)	21.023	19.789	24.260
LI = Liquidità immediate	29.342	3.179	5.110
CN o PN = Capitale netto ( o proprio o patrimonio netto)	156.265	134.198	126.249
PF = Passività fisse	72.930	73.839	69.937
PC = Passività correnti	212.840	207.876	262.491
TA = Totale attività = CI = Capitale investito	442.035	415.913	458.677
TP = Totale passività	442.035	415.913	458.677
AC = Attività correnti (RD+LD+LI) = Capitale circolante lordo (CCL)	274.370	247.705	298.079
<b>(MS) Margine di Struttura (CN - AF)</b>	<b>(11.400)</b>	<b>(34.010)</b>	<b>(34.349)</b>
<b>(CCN) Capitale Circolante Netto Finanziario ( (LI+LD+RD) - PC)</b>	<b>61.530</b>	<b>39.829</b>	<b>35.588</b>
<b>(MT) Margine di Tesoreria ( (LI+LD) - PC )</b>	<b>(162.475)</b>	<b>(184.908)</b>	<b>(233.121)</b>

<i>Analisi per indici</i>	€000			
	Formula	31.03.09	31.12.08	31.03.08
<b>Solidità</b>				
Grado di copertura delle immobilizzazioni con fonti durevoli	CN+PF/AF	1,37	1,24	1,22
Grado di copertura delle immobilizzazioni con capitale proprio	CN/AF	0,93	0,80	0,79
Grado di indipendenza dai terzi	CN/PC+PF	0,55	0,48	0,38
<b>Liquidità</b>				
Indice di disponibilità	LI+LD+RD/PC	1,29	1,19	1,14
Indice di liquidità	LI+LD/PC	0,24	0,11	0,11
Turnover dei crediti	vendite/crediti comm.	1,15	12,48	1,07
Turnover dei debiti	acquisti /debiti comm.	0,12	0,55	0,15
<b>Redditività</b>				
ROE - Redditività del capitale proprio	RN/CN	(0,01)	0,08	0,02
ROI - Redditività operativa	RO/TA	0,00	0,06	0,01
ROS - Redditività delle vendite	RO/Vendite	0,09	0,46	0,79
MOL (margine operativo lordo)	MOL /Vendite	0,17	0,43	0,24
<b>Efficienza</b>				
Giorni d'incasso		79	29	85
Giorni di pagamento		770	668	595

## EVENTI SUCCESSIVI

L'8 aprile si è chiuso l'aumento di capitale con l'integrale sottoscrizione delle azioni inoptate e con un ulteriore introito, rispetto ai circa 23,5 milioni del 26 marzo, pari a circa 2 milioni di cui 2 relativi alla vendita dei diritti offerti in borsa dal 1° aprile al 7 aprile.

Nel mese di aprile si è dato corso al pagamento dello scaduto di circa 3 milioni di euro, relativo ai permessi di costruire per l'iniziativa di Porta Vittoria, nei confronti del Comune di Milano con il quale sono stati condotti incontri volti all'ottimizzazione del mix di prodotto per l'iniziativa stessa.

E' inoltre in corso la trattativa con l'impresa Colombo Costruzioni per il riavvio del cantiere della suddetta iniziativa.

In occasione dell'Assemblea del 28 aprile è stato nominato il nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2009-2011, che risulta così composto: Presidente Antonio Massimo Musetti; Sindaci Effettivi Fabrizio Manacorda e Carlo Re; Sindaci Supplenti, Maurizio Gili, Marco Giuliani e Riccardo Rota.

## PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Nei primi mesi del 2009 la crisi economico finanziaria ha influito sui ricavi causandone il consistente rallentamento; si auspica peraltro, con la ripresa dell'economia annunciata per la fine dell'esercizio, che nei prossimi mesi possano essere realizzate in misura adeguata le vendite degli immobili a magazzino. Le prospettive per l'esercizio in corso saranno influenzate dalla citata possibilità di incremento delle vendite, in particolare per gli immobili di c.so Magenta, nonché dall'andamento dei tassi d'interesse che in base al livello attuale determinano una rilevante diminuzione degli oneri finanziari. Infine la positiva conclusione dell'aumento di capitale, oltre a consentire il riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria, dovrebbe permettere di ottenere, come già preannunciato, la proroga del finanziamento da parte di BPL (77,5 milioni di euro) e faciliterà l'ottenimento di nuovi affidamenti dal sistema bancario per il finanziamento della parte restante dell'iniziativa di Porta Vittoria.

## AREA E CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

L'elenco delle società del Gruppo alla data del 31 marzo 2009 è il seguente:

Denominazione	Sede Sociale	Capitale sociale (euro /1000)	% di possesso diretto	% di possesso indiretto
IPI Intermediazione Srl	Via Nizza 262/57 - Torino	4.378	100	
IPI SGR S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	1.250	100	
IPI Porta Vittoria S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	7.523	100	
Frala S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	12	100	
Lingotto Hotels S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	17.264	100	
I.S.I S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	410	97,54	2,44
IPI Servizi S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	140	100	
Lingotto 2000 S.p.A.	Via Nizza 262/57 - Torino	500		100
Lingotto Parking S.r.l.	Via Nizza 262/57 - Torino	67		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.

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2009

<b>ATTIVITA'</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2009	31.12.2008
<b>Attività non correnti</b>			
<b>Attività immateriali</b>			
- Avviamento e altre attività immateriali a vita indefinita		-	-
- Attività immateriali a vita definita		73	83
	1	<b>73</b>	<b>83</b>
<b>Attività materiali</b>			
- Immobili, impianti e macchinari di proprietà	2	23.681	23.802
- Beni in locazione finanziaria	2	21.413	21.473
		<b>45.094</b>	<b>45.275</b>
<b>Investimenti immobiliari</b>			
- Immobili di proprietà	2	81.043	81.286
- Beni in locazione finanziaria	2	31.390	31.500
		<b>112.433</b>	<b>112.786</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	10.019	10.018
Di cui v/parti correlate		10.000	10.000
		<b>10.065</b>	<b>10.064</b>
Attività per imposte anticipate			
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI (A)</b>		<b>167.665</b>	<b>168.208</b>
<b>Attività correnti</b>			
Rimanenze di magazzino	5	224.005	224.737
Crediti commerciali, vari e altre attività correnti		21.023	19.789
- Crediti per lavori su commessa		-	-
- Crediti commerciali	6	5.889	4.043
Di cui v/parti correlate		158	139
- Crediti vari e altre attività correnti	7	15.134	15.746
Titoli diversi dalle partecipazioni		-	-
Crediti finanziari e altre attività finanziarie correnti	8	16	16
Di cui v/parti correlate		16	16
Cassa e altre disponibilità liquide equivalenti	9	29.326	3.163
Di cui v/parti correlate		26.079	4
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI (B)</b>		<b>274.370</b>	<b>247.705</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>442.035</b>	<b>415.913</b>

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2009

<b>PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>			
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2009	31.12.2008
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	10		
<b>Quota di pertinenza della Capogruppo</b>		<b>156.264</b>	<b>134.196</b>
- Capitale ( al netto delle azioni proprie)		64.260	40.784
- Riserve ( al netto delle azioni proprie )		93.412	83.293
- Utili ( perdite ) del periodo		(1.408)	10.119
quota di pertinenza dei terzi		1	2
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>		<b>156.265</b>	<b>134.198</b>
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie non correnti		57.351	57.937
- Debiti finanziari	11	12.020	12.019
- Passività per locazioni finanziarie	11	45.331	45.918
- Altre passività finanziarie		-	-
TFR e altri fondi relativi al personale	12	3.168	3.234
Fondo imposte differite		-	-
Fondi per rischi ed oneri futuri	13	12.333	12.668
Debiti vari e altre passività non correnti	14	78	87
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI (B)</b>		<b>72.930</b>	<b>73.926</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie correnti		173.128	172.172
- Debiti finanziari	11	170.498	169.566
<i>Di cui v/parti correlate</i>		87.544	86.892
- Passività per locazioni finanziarie	11	2.630	2.606
- Altre passività finanziarie		-	-
Debiti commerciali, per imposte, vari e altre passività correnti		39.712	35.617
- Debiti commerciali	15	23.591	24.940
<i>Di cui v/parti correlate</i>		820	349
- Debiti per imposte correnti	16	461	345
- Debiti vari e altre passività correnti	17	15.660	10.332
<i>Di cui v/parti correlate</i>		2.638	51
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI (C)</b>		<b>212.840</b>	<b>207.789</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>285.770</b>	<b>281.715</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' (A+E)</b>		<b>442.035</b>	<b>415.913</b>

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 MARZO 2009

<b>CONTO ECONOMICO</b>				
(importi espressi in migliaia di euro)	Note	31.03.2009	31.03.2008	Differenza
Ricavi	18	6.759	7.904	(1.145)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		20	33	(13)
Altri proventi	18	54	61	7
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	-	-
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>		<b>6.813</b>	<b>7.965</b>	<b>(1.152)</b>
Acquisti di materiali e servizi esterni	19	(2.788)	(3.958)	1.170
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(471)	-	(471)
Costi del personale	20	(2.016)	(2.314)	298
Altri costi operativi	21	(115)	509	(624)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		-	(136)	136
Variazione delle rimanenze	22	(732)	(341)	(391)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORTAMENTI, PLUS/MINUSVALENZE E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>1.162</b>	<b>1.861</b>	<b>(699)</b>
Ammortamenti	23	(551)	(565)	14
Plusvalenze /Minusvalenze da realizzo di attività non correnti	24	-	4.979	(4.979)
Ripristini/Svalutazioni di valore di attività non correnti		-	-	-
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>611</b>	<b>6.275</b>	<b>(5.664)</b>
Quota dei risultati delle partecipazioni in imprese collegate valutate secondo il metodo del patrimonio netto		-	-	0
Proventi finanziari	25	43	165	(122)
<i>Di cui v/parti correlate</i>		5	138	(133)
<i>Di cui per operazioni non ricorrenti</i>		-	-	0
Oneri finanziari	25	(1.946)	(4.085)	2.139
<i>Di cui v/parti correlate</i>		(652)	(1.752)	1.100
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE DERIVANTE DALLE ATTIVITA' IN FUNZIONAMENTO</b>		<b>(1.292)</b>	<b>2.355</b>	<b>(3.647)</b>
Imposte sul reddito del periodo	26	(116)	(186)	70
<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>(1.408)</b>	<b>2.169</b>	<b>(3.577)</b>
Utile ( perdita ) netta di pertinenza di terzi		-	-	-
<b>UTILE (PERDITA) NETTO DI PERTINENZA DELLA CAPOGRUPPO</b>		<b>(1.408)</b>	<b>2.169</b>	<b>(3.577)</b>

## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 MARZO 2009

(valori in migliaia di euro)	Riserva			Altre riserve:		Utili indivisi	Totale Patrimonio netto			Totale Patrimonio netto	
	Capitale	sorraprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	riserva di conversione IFRS		Risultato dell'esercizio	di competenza del gruppo	Capitale di terzi		Risultato di terzi
<b>Saldo al 31 dicembre 2008</b>	<b>40.784</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>15.025</b>	<b>10.119</b>	<b>134.197</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>	<b>134.198</b>
Destinazione del risultato d'esercizio						10.119	(10.119)	-	(1)	1	-
Aumento di capitale	23.475							23.475			23.475
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-			-
Risultato dell'esercizio							(1.408)	(1.408)	-	-	(1.408)
<b>Saldo al 31 marzo 2009</b>	<b>64.259</b>	<b>35.540</b>	<b>8.157</b>	<b>25.494</b>	<b>(922)</b>	<b>25.144</b>	<b>(1.408)</b>	<b>156.264</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>156.265</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO AL 31 MARZO 2009

(in migliaia di euro)	Note	31.03.09	31.12.08
<b>A) Disponibilità liquide all'inizio dell'anno</b>		<b>3.163</b>	<b>7.406</b>
<b>B) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio:</b>			
Risultato d'esercizio		(1.408)	10.118
Ammortamenti		551	2.227
Svalutazione beni in locazione finanziaria			930
Variatione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale	(1)	(66)	202
Variatione imposte differite		-	-
Minus (plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni		-	4.963
Variationi del capitale d'esercizio:			
- Crediti commerciali, vari ed altre attività correnti e non correnti	(2)	(1.234)	(5.782)
<i>Di cui correlate</i>		(19)	(10.022)
- Rimanenze nette	(3)	732	44.313
- Debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti e non correnti	(4)	4.086	(5.326)
<i>Di cui correlate</i>		3.058	(770)
- Fondo imposte ed altri fondi	(5)	(335)	5.569
<b>Totale</b>		<b>2.326</b>	<b>57.214</b>
<b>C) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di investimento:</b>			
Investimenti in:			
- Partecipazioni		-	-
- Immobilizzazioni materiali		(8)	(251)
- Beni immateriali e costi pluriennali			
- Beni in locazione finanziaria		-	-
Disinvestimenti in:			
- Partecipazioni			
- Immobilizzazioni materiali / immateriali		-	48
- Beni in locazione finanziaria		-	9.031
Plusvalenze (minusvalenze) su realizzi		-	(4.963)
Variationi perimetro di consolidamento			
<b>Totale</b>		<b>(8)</b>	<b>3.865</b>
<b>D) Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento:</b>			
Variatione netta dei crediti finanziari	(6)	-	-
<i>Di cui correlate</i>		-	-
Variatione netta dei debiti finanziari	(7)	370	(65.322)
<i>Di cui correlate</i>		652	(33.112)
Aumento di capitale		23.475	
Variatione area consolidamento riserve			
Distribuzione di dividendi			
<b>Totale</b>		<b>23.845</b>	<b>(65.322)</b>
<b>E) Variazione netta delle disponibilità monetarie</b>		<b>26.163</b>	<b>(4.243)</b>
<b>F) Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>29.326</b>	<b>3.163</b>

(1) La variazione netta del fondo TFR e di altri fondi relativi al personale può essere così dettagliata:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
TFR e altri fondi relativi al personale	3.168	3.234	(66)
<b>Totale TFR e altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.168</b>	<b>3.234</b>	<b>(66)</b>

(2) La variazione dei crediti commerciali e vari deriva dalle seguenti differenze:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Crediti commerciali	5.889	4.043	(1.846)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>158</i>	<i>139</i>	<i>(19)</i>
Crediti vari correnti	15.133	15.746	613
Crediti vari non correnti	10.019	10.018	(1)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>	<i>-</i>
<b>Totale crediti commerciali e vari</b>	<b>31.041</b>	<b>29.807</b>	<b>(1.234)</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>10.158</i>	<i>10.139</i>	<i>(19)</i>

(3) La variazione delle rimanenze nette risulta dalla seguente tabella:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Rimanenze	224.005	224.737	732
<b>Totale rimanenze</b>	<b>224.005</b>	<b>224.737</b>	<b>732</b>

(4) La variazione dei debiti commerciali, per imposte, vari ed altre passività correnti risulta dalle seguenti differenze:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Debiti commerciali	23.591	24.940	(1.349)
<i>di cui parti correlate</i>	<i>820</i>	<i>349</i>	<i>471</i>
Debiti vari correnti	15.660	10.332	5.328
<i>di cui parti correlate</i>	<i>2.638</i>	<i>51</i>	<i>2.587</i>
Debiti per imposte	461	345	116
Debiti vari non correnti	78	87	(9)
<b>Totale debiti commerciali e vari</b>	<b>39.790</b>	<b>35.704</b>	<b>4.086</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>3.458</i>	<i>400</i>	<i>3.058</i>

(5) La variazione dei fondi rischi ed oneri può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Fondi rischi ed oneri	12.333	12.668	(335)
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>12.333</b>	<b>12.668</b>	<b>(335)</b>

(6) La variazione netta dei crediti finanziari può essere così riepilogata:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Crediti finanziari ed altre attività finanziarie correnti	16	16	-
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	-
<b>Totale crediti finanziari</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	-
<i>di cui parti correlate</i>	<i>16</i>	<i>16</i>	-

(7) La variazione dei debiti finanziari deriva dalle seguenti differenze:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Passività per locazioni finanziarie non correnti	45.331	45.918	(587)
Passività per locazioni finanziarie correnti	2.630	2.606	24
Debiti finanziari non correnti	12.896	12.023	873
Debiti finanziari correnti	169.622	169.562	60
<i>di cui parti correlate</i>	<i>87.544</i>	<i>86.892</i>	<i>652</i>
<b>Totale debiti finanziari</b>	<b>230.479</b>	<b>230.109</b>	<b>370</b>
<i>di cui parti correlate</i>	<i>87.544</i>	<i>86.892</i>	<i>652</i>

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO IAS

### 1. ATTIVITA' IMMATERIALI A VITA DEFINITA

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	940	-	-	-	940
Diritti di licenza, concessioni	1.718	-	-	-	1.718
Altre	49	-	-	-	49
<b>Valore lordo attività immateriali</b>	<b>2.707</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.707</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	(940)	-	-	-	(940)
Diritti di licenza, concessioni	(1.643)	-	-	(9)	(1.652)
Altre	(41)	-	-	(1)	(42)
<b>Fondo amm.to attività immateriali</b>	<b>(2.624)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>(2.634)</b>
Diritti utilizzazione opere dell'ingegno	-	-	-	-	-
Diritti di licenza, concessioni	75	-	-	(9)	66
Altre	8	-	-	(1)	7
<b>Valore netto attività immateriali</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10)</b>	<b>73</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)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortam.	31.03.09
Terreni	8.448	-	-	-	8.448
Fabbricati	14.940	-	-	-	14.940
Migliorie su fabbricati	196	-	-	-	196
Impianti e macchinari	259	-	-	-	259
Arredi Hotel	928	-	-	-	928
Attrezzature	391	1	-	-	392
Altri beni	3.966	14	-	-	3.980
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>29.128</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.143</b>
Fabbricati	(796)	-	-	(58)	(854)
Migliorie su fabbricati	(88)	-	-	(8)	(96)
Impianti e macchinari	(135)	-	-	(5)	(140)
Arredi Hotel	(362)	-	-	(28)	(390)
Attrezzature	(351)	-	-	(5)	(356)
Altri beni	(3.594)	(6)	-	(27)	(3.627)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(5.326)</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>	<b>(131)</b>	<b>(5.463)</b>
Terreni	8.448	-	-	-	8.448
Fabbricati	14.144	-	-	(58)	14.086
Migliorie su fabbricati	108	-	-	(8)	100
Impianti e macchinari	124	-	-	(5)	119
Arredi Hotel	566	-	-	(28)	538
Attrezzature	40	1	-	(5)	36
Altri beni	372	8	-	(27)	353
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>23.802</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>(131)</b>	<b>23.681</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.p.A.).

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortam.	31.03.09
art tech	5.770				5.770
parcheggi	1.997				1.997
uffici a utilizzo gruppo	637				637
magazzini a utilizzo gruppo	45				45
<b>Totale terreni</b>	<b>8.448</b>	-	-	-	<b>8.448</b>
art tech	9.600			(38)	9.563
parcheggi	3.426			(15)	3.411
uffici a utilizzo gruppo	1.043			(5)	1.038
magazzini a utilizzo gruppo	76			(0)	75
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>14.144</b>	-	-	<b>(58)</b>	<b>14.087</b>
art tech	15.370			(38)	15.332
parcheggi	5.423			(15)	5.407
uffici a utilizzo gruppo	1.679			(5)	1.675
magazzini a utilizzo gruppo	120			(0)	120
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>22.592</b>	-	-	<b>(58)</b>	<b>22.534</b>

## 2.2 Attività materiali-Beni in locazione finanziaria

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
Terreni	8.107				8.107
Fabbricati	14.185				14.185
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>22.292</b>	-	-	-	<b>22.292</b>
Fabbricati	(819)			(60)	(879)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(819)</b>	-	-	<b>(60)</b>	<b>(879)</b>
Terreni	8.107			-	8.107
Fabbricati	13.366			(60)	13.306
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>21.473</b>	-	-	<b>(60)</b>	<b>21.413</b>

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

## 2.3 Investimenti immobiliari-Immobili di proprietà

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
Terreni	28.573	-	-	-	28.573
Fabbricati	55.645				55.645
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>84.218</b>	-	-	-	<b>84.218</b>
Fabbricati	(2.931)			(243)	(3.175)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(2.931)</b>	-	-	<b>(243)</b>	<b>(3.175)</b>
Terreni	28.573			-	28.573
Fabbricati	52.713			(243)	52.470
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>81.286</b>	-	-	<b>(243)</b>	<b>81.043</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
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>28.573</b>
uffici uso terzi	47.719			(209)	47.510
magazzini uso terzi	641			(3)	638
bolla	3.760			(28)	3.732
eliporto	308			(2)	305
ristopista	286			(1)	285
<b>Totale fabbricati (valore netto contabile)</b>	<b>52.714</b>	-	-	<b>(243)</b>	<b>52.471</b>
uffici uso terzi	73.601	-	-	(209)	73.392
magazzini uso terzi	990	-	-	(3)	987
bolla	5.775	-	-	(28)	5.748
eliporto	472	-	-	(2)	470
ristopista	448	-	-	(1)	447
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>81.286</b>	-	-	<b>(243)</b>	<b>81.043</b>

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

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
Terreni	8.855				8.855
Fabbricati	23.998				23.998
<b>Valore lordo attività materiali</b>	<b>32.853</b>	-	-	-	<b>32.853</b>
Fabbricati	(1.353)			(110)	(1.463)
<b>Fondo amm.to attività materiali</b>	<b>(1.353)</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>(1.463)</b>
Terreni	8.855	-	-	-	8.855
Fabbricati	22.645	-	-	(110)	22.535
<b>Valore netto attività materiali</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>31.390</b>

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Ammortamenti	31.03.09
Immobile Venezia	6.075				6.075
Immobile Padova	2.781				2.781
<b>Totale terreni</b>	<b>8.855</b>	-	-	-	<b>8.855</b>
Immobile Venezia	14.826			(67)	14.759
Immobile Padova	7.820			(43)	7.777
<b>Totale valore netto fabbricati</b>	<b>22.645</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>22.535</b>
Immobile Venezia	20.900	-	-	(67)	20.833
Immobile Padova	10.600	-	-	(43)	10.557
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>31.500</b>	-	-	<b>(110)</b>	<b>31.390</b>

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

### 3. PARTECIPAZIONI

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.03.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile	41	-	-	41
<b>Totale partecipazioni in società collegate</b>	<b>41</b>	-	-	<b>41</b>
Consorzio Sirio	-	-	-	-
Polaris	1	-	-	1
Consorzio Lingotto	3	-	-	3
Torino Convention Bureau	1	-	-	1
Turismo Torino	1	-	-	1
<b>Totale partecipazioni in altre imprese</b>	<b>6</b>	-	-	<b>6</b>
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>46</b>	-	-	<b>46</b>

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

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Crediti vari verso correlate	10.000	10.000	-
Depositi cauzionali	19	18	1
<b>Totale crediti vari non correnti</b>	<b>10.019</b>	<b>10.018</b>	<b>1</b>

La voce "Crediti vari verso altre correlate" pari a euro 10.000 migliaia, risulta così dettagliata:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.	20.000	20.000	-
Fondo svalutazione altri crediti verso Cascina Rubina S.r.l.	(10.000)	(10.000)	-
<b>Totale crediti vari verso correlate</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>-</b>

Il credito è stato prudenzialmente svalutato per tenere conto della contestazione, sollevata da Immobiliare Cascina Rubina S.r.l. sulla natura di tale credito, che verrebbe considerato "caparra", con possibilità di esercizio del diritto di ritenzione da parte della stessa Immobiliare Cascina Rubina S.r.l..

#### 5. RIMANENZE DI MAGAZZINO

Il magazzino si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Materie di consumo	236	246	(10)
Immobili	213.769	214.491	(722)
Acconti	10.000	10.000	-
<b>Totale rimanenze</b>	<b>224.005</b>	<b>224.737</b>	<b>(732)</b>

Il magazzino "immobili" si compone come segue:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Marentino	3.500	3.500	-
Ri Estate Firenze Via Campofiore	13.600	13.600	-
Ri Estate Torino Via Olivero	790	790	-
Ri Estate Bologna Via Darwin	30.500	30.500	-
Ri Estate Milano Via Azario	-	-	-
Area Porta Vittoria	135.332	135.236	96
Complesso immobiliare Frala	30.047	30.865	(818)
<b>Totale rimanenze immobili</b>	<b>213.769</b>	<b>214.491</b>	<b>(722)</b>

#### 6. CREDITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Crediti verso clienti terzi	7.315	5.444	1.871
Fondo svalutazione crediti terzi	(1.584)	(1.540)	(44)
<b>Totale crediti verso terzi</b>	<b>5.731</b>	<b>3.904</b>	<b>1.827</b>
Crediti verso clienti correlate	158	139	19
Fondo svalutazione crediti correlate	-	-	-
<b>Totale crediti verso correlate</b>	<b>158</b>	<b>139</b>	<b>1.846</b>
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>5.889</b>	<b>4.043</b>	<b>3.673</b>

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

Al 31 marzo 2009 i crediti al legale ammontano a euro 1.060 migliaia. I crediti scaduti da oltre 120 giorni ammontano a euro 2.065 migliaia di cui euro 1.378 migliaia relativo a un credito verso Esselunga S.p.A. (ex Elia s.r.l.) il cui pagamento è stato posticipato per accordi tra le parti.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
RI Investimenti S.r.l.	10	8	2
RI Estate S.p.A.	3	3	-
Tradital S.p.A.	20	14	6
RI Rental S.p.A.	111	108	3
Programma e Sviluppo S.r.l.	6	6	-
Nuova Parva S.p.A.	8	-	8
<b>Totale crediti commerciali verso correlate</b>	<b>158</b>	<b>139</b>	<b>19</b>

Si riporta di seguito la movimentazione del fondo svalutazione crediti:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08
<b>Saldo inizio esercizio terzi</b>	<b>1.540</b>	<b>1.217</b>
Accantonamenti	49	486
Utilizzi nell'esercizio	-	(94)
Proventizzazioni	(5)	(69)
<b>Saldo fine esercizio terzi</b>	<b>1.584</b>	<b>1.540</b>

## 7. CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Crediti per saldo IRES/IRAP	2.432	2.410	22
IVA	11.356	11.957	(601)
Crediti IRPEF su TFR	38	39	(1)
Ritenute su interessi e dividendi	2	-	2
Altri crediti vs erario	63	62	1
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>13.891</b>	<b>14.468</b>	<b>(577)</b>
Istituti previdenziali	219	177	42
Anticipi a fornitori	274	796	(522)
Altri	28	8	20
<b>Totale crediti diversi</b>	<b>521</b>	<b>981</b>	<b>(460)</b>
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>722</b>	<b>297</b>	<b>425</b>
<b>Totale crediti vari e altre attività correnti</b>	<b>15.134</b>	<b>15.746</b>	<b>(612)</b>

## 8. CREDITI FINANZIARI CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	31.03.09
Gestlotto 6 Soc. Consortile	16	-	-	16
<b>Totale crediti finanziari verso collegate</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
<b>Totale crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>

## 9. CASSA E ALTRE DISPONIBILITA' LIQUIDE EQUIVALENTI

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Depositi bancari e postali	29.309	3.144	26.165
Denaro e valori in cassa	17	19	(2)
<b>Totale cassa ed altre disponibilità liquide equivalenti</b>	<b>29.326</b>	<b>3.163</b>	<b>26.163</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.

L'incremento della liquidità è da ricondurre per la quasi totalità (euro 26.062 migliaia) alle sottoscrizioni dell'aumento di capitale con valuta 26 marzo.

Di cui v/parti correlate:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Banca Intermobiliare	26.079	4	26.075
<b>Totale verso correlate</b>	<b>26.079</b>	<b>4</b>	<b>26.075</b>

## 10. PATRIMONIO NETTO

(valori in migliaia di euro)	Capitale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Altre riserve	Altre riserve: riserva di conversione IFRS	Utile indivisi	Risultato dell'esercizio	Totale Patrimonio netto di competenza del gruppo	Capitale di terzi	Risultato di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 31 dicembre 2008	40.784	35.540	8.157	25.494	(922)	15.025	10.119	134.197	2	(1)	134.198
Destinazione del risultato d'esercizio						10.119	(10.119)	-	(1)	1	-
Aumento di capitale	23.475							23.475			23.475
Dividendi distribuiti								-			-
Variazione area di consolidamento								-			-
Altri movimenti								-			-
Risultato dell'esercizio							(1.408)	(1.408)	-	-	(1.408)
Saldo al 31 marzo 2009	64.259	35.540	8.157	25.494	(922)	25.144	(1.408)	156.264	1	-	156.265

## 11. PASSIVITA' FINANZIARIE

### 11.1 Debiti finanziari non correnti

I debiti finanziari a medio-lungo sono così dettagliati:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.09
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a lungo termine	12.019	1			12.020
<b>Totale debiti finanziari non correnti</b>	<b>12.019</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.020</b>

Il finanziamento, con garanzie reali ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, è regolato a tasso variabile su base euribor a tre mesi 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)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.09
Tikal Plaza SA	80.892	652			81.544
Tikal S.p.A.	3.837				3.837
Editori PerLa Finanza S.p.A.	2.163				2.163
<b>Totale debiti finanziari correnti correlate</b>	<b>86.892</b>	<b>652</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.544</b>
Banca Popolare di Lodi (scad. 15/6/2009)	77.394	1.176	(1.122)		77.448
Banco di Sardegna (scad. 30/12/2020)-quota a breve	876	212			1.088
Banca delle Marche (scad. 14/10/2009)	4.403	50	(35)		4.418
Carte di credito	1		(1)		-
<b>Totale debiti finanziari banche</b>	<b>82.674</b>	<b>1.438</b>	<b>(1.158)</b>	<b>-</b>	<b>82.954</b>
<b>Totale debiti finanziari correnti</b>	<b>169.566</b>	<b>2.090</b>	<b>(1.158)</b>	<b>-</b>	<b>170.498</b>

Gli incrementi dei debiti finanziari verso Tikal Plaza SA (euro 652 migliaia) si riferiscono agli interessi del trimestre. Il finanziamento in essere con Banca Popolare di Lodi, scaduto il 15 giugno 2008, è stato prorogato al 15 giugno 2009 concedendo a ulteriore garanzia rispetto a quelle già esistenti (ipoteca su immobili e cessione pro solvendo dei crediti derivanti dai contratti di locazione relativi ai suddetti immobili) un pegno sul 100% delle quote della società Lingotto Parking S.r.l.. Relativamente a tale scadenza, si segnala come siano in corso contatti con la banca per la rinegoziazione della scadenza a medio/lungo termine; gli interessi vengono liquidati regolarmente. Il finanziamento relativo a Banca delle Marche, con garanzia reale ma privo di "covenant", è stato acceso nel corso dell'esercizio 2005, regolati a tasso variabile e garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

## 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)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.09
Finanziamento immobile Venezia	19.347			(194)	19.153
Finanziamento immobile Padova	10.364			(103)	10.261
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	16.207			(290)	15.917
<b>Totale passività per locazioni finanziarie non correnti</b>	<b>45.918</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(587)</b>	<b>45.331</b>

## 11.4 Passività per locazioni finanziarie correnti

Composizione della quota a breve:

(in migliaia di euro)	31.12.08	Incrementi	Decrementi	Riclass.	31.03.09
Finanziamento immobile Venezia	964	211	(398)	194	971
Finanziamento immobile Padova	517	113	(213)	103	520
Finanziamento immobile Hotel Le Meridien	1.125		(276)	290	1.139
<b>Totale passività per locazioni finanziarie correnti</b>	<b>2.606</b>	<b>324</b>	<b>(887)</b>	<b>587</b>	<b>2.630</b>

## 11.5 Posizione finanziaria netta consolidata

(migliaia di euro)		31.03.2009	31.12.2008
A.	Cassa	17	19
B.	Altre disponibilità liquide: c/c bancari e postali	29.309	3.144
C.	Titoli detenuti per la negoziazione		
<b>D.</b>	<b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>29.326</b>	<b>3.163</b>
<b>E.</b>	<b>Crediti finanziari correnti</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	- di cui v/parti correlate	16	16
<b>F.</b>	<b>Debiti bancari correnti</b>	<b>(82.078)</b>	<b>(81.798)</b>
<b>G.</b>	<b>Parte corrente dell'indebitamento non corrente</b>	<b>(3.506)</b>	<b>(3.482)</b>
<b>H.</b>	<b>Altri debiti finanziari correnti</b>	<b>(87.544)</b>	<b>(86.892)</b>
	- di cui v/parti correlate	(87.544)	(86.892)
<b>I.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)</b>	<b>(173.128)</b>	<b>(172.172)</b>
<b>J.</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (D) + (E) + (I)</b>	<b>(143.786)</b>	<b>(168.993)</b>
K.	Debiti bancari non correnti	(12.020)	(12.019)
L.	Crediti finanziari non correnti	-	-
M.	Altri debiti non correnti	(45.331)	(45.918)
<b>N.</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)</b>	<b>(57.351)</b>	<b>(57.937)</b>
<b>O.</b>	<b>Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>(201.137)</b>	<b>(226.930)</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)	31.12.08	Costi	Interessi	Gain/loss	Utilizzi	31.03.09
TFR	2.510	10	18	6	(102)	2.442
<b>Totale fondo TFR</b>	<b>2.510</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>(102)</b>	<b>2.442</b>
TFR integrativo	382	-	-	-	-	382
<b>Totale TFR integrativo</b>	<b>382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>382</b>
Fondo premi fedeltà	152	1	1	(3)	-	151
Fondo premi anzianità	190	1	1	1	-	193
<b>Totale altri fondi relativi al personale</b>	<b>342</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>344</b>
<b>Totale TFR ed altri fondi relativi al personale</b>	<b>3.234</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>(102)</b>	<b>3.168</b>

(in migliaia di euro)	TFR			Totale 31.03.09
	TFR	Integrativo	Altri fondi	
Costo	10	-	2	12
Oneri finanziari	18	-	2	20
Utili/perdite attuariali	6	-	(2)	4
<b>Totale costo per benefici successivi al rapporto di lavoro</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>36</b>

Le componenti di costo per i benefici successivi sono incluse nel costo del lavoro, ad eccezione dell'importo di euro 20 migliaia, incluso negli oneri finanziari.

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

#### 13.1 Fondi rischi ed oneri

(in migliaia di euro)	31.12.08	Accantonam.	Utilizzi	Proventiz.	Altre variaz.	31.03.09	Entro 12 m.	Oltre 12 m.
MI - V. Olona 2 - Carducci 40	201	-	-	-	-	201	201	-
Altri	46	-	-	-	-	46	46	-
<b>Totale fondi rischi immobili</b>	<b>247</b>	-	-	-	-	<b>247</b>	<b>247</b>	-
Cause legali	3.385	-	-	(316)	(19)	3.050	1.351	1.681
Cause con dipendenti dismessi	442	-	-	-	-	442	460	-
Fondi rischi dipendenti	250	-	-	-	-	250	250	-
Fondo rischi per 231	1.549	-	-	-	-	1.549	1.549	-
Fondo rischi per accertamenti fiscali	6.795	-	-	-	-	6.795	6.795	-
<b>Totale altri fondi rischi</b>	<b>12.421</b>	-	-	<b>(316)</b>	<b>(19)</b>	<b>12.086</b>	<b>10.405</b>	<b>1.681</b>
<b>Totale fondi per rischi ed oneri futuri</b>	<b>12.668</b>	-	-	<b>(316)</b>	<b>(19)</b>	<b>12.333</b>	<b>10.652</b>	<b>1.681</b>

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

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

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Depositi cauzionali	78	87	(9)
<b>Totale debiti vari e altre passività non correnti</b>	<b>78</b>	<b>87</b>	<b>(9)</b>

### 15. DEBITI COMMERCIALI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Debiti verso fornitori terzi	22.771	24.590	(1.819)
Debiti verso fornitori correlate	820	350	470
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>23.591</b>	<b>24.940</b>	<b>(1.349)</b>

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati a 90 giorni circa.

Al 31 marzo risultano debiti verso fornitori al legale per euro 2.396 migliaia.

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Gestlotto 6 Soc. Consortile	91	89	2
Editori PerLa Finanza S.r.l.	3	-	3
Hotel cicerone S.r.l.	-	-	-
Banca Intermobiliare	-	-	-
Consorzio Lingotto	726	260	466
<b>Totale debiti commerciali correlate</b>	<b>820</b>	<b>349</b>	<b>471</b>

### 16. DEBITI PER IMPOSTE CORRENTI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
Debito per imposte correnti	461	345	116
<b>Totale debiti per imposte correnti</b>	<b>461</b>	<b>345</b>	<b>116</b>

## 17. DEBITI VARI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
IRPEF dipendenti/collab/professionisti	166	305	(139)
Altre imposte	22	22	-
<b>Totale debiti tributari diversi dai debiti per imposte correnti</b>	<b>188</b>	<b>327</b>	<b>(139)</b>
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>598</b>	<b>708</b>	<b>(110)</b>
Debiti vari verso parti correlate	2.638	51	2.587
Debiti vari verso dipendenti	899	867	32
Debiti vari verso azionisti	52	52	-
Debiti vari verso amministratori	1.031	947	84
Caparre acquisto immobili	10	180	(170)
Debiti vari terzi	6.828	6.979	(151)
<b>Totale debiti diversi</b>	<b>11.458</b>	<b>9.076</b>	<b>2.382</b>
<b>Ratei e risconti passivi</b>	<b>3.416</b>	<b>221</b>	<b>3.195</b>
<b>Totale debiti vari e altre passività correnti</b>	<b>15.660</b>	<b>10.332</b>	<b>5.328</b>

I debiti vari terzi sono relativi principalmente al debito residuo della società IPI Porta Vittoria S.p.A. verso il Comune di Milano per la concessione dei permessi di costruzione per euro 4.387 migliaia e anticipi di terzi in IPI S.p.A. per euro 1.925 migliaia.

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

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.12.08	Differenza
<b>Altri debiti:</b>			
Risanamento S.p.A.	51	51	-
Finpaco Properties S.p.A.	2.587	-	2.587
<b>Totale debiti vari correnti verso altre correlate</b>	<b>2.638</b>	<b>51</b>	<b>2.587</b>

Il debito verso Finpaco Properties S.p.A. fa riferimento al versamento effettuato dalla stessa società in sede di aumento di capitale di IPI S.p.A.. Tale operazione non si è però concretizzata con la sottoscrizione dell'aumento di capitale per motivi formali. Conseguentemente la IPI S.p.A. ha provveduto all'integrale restituzione di tale importo in data 8 aprile 2009 che è servito, in pari data, a Finpaco Properties S.p.A a concludere la sottoscrizione dell'aumento di capitale.

## INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

### 18. RICAVI E PROVENTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Vendite immobili	1.000	1.290	(290)
Prestazioni di servizi (consulenze immobiliari)	382	200	182
Intermediazione immobiliare	72	192	(120)
Affitti attivi	3.012	3.000	12
Prestazioni alberghiere	1.898	2.803	(905)
Recupero spese	371	383	(12)
Ricavi bolla - elisuperficie	24	36	(12)
<b>Totale ricavi</b>	<b>6.759</b>	<b>7.904</b>	<b>(1.145)</b>
Recupero costi	4	5	(1)
Proventi diversi	50	56	(6)
<b>Totale altri proventi</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>(7)</b>
<b>Totale ricavi e proventi operativi</b>	<b>6.813</b>	<b>7.965</b>	<b>(1.152)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Risanamento S.p.A.	10	9	1
RI Rental S.p.A.	3	3	-
RI Investimenti S.r.l.	-	1	(1)
RI Estate S.p.A.	1	1	-
Tradital S.p.A.	5	18	(13)
Programma e Sviluppo S.r.l.	1	1	-
<b>Totale ricavi verso correlate</b>	<b>20</b>	<b>33</b>	<b>(13)</b>

### 19. ACQUISTI DI MATERIALI E SERVIZI ESTERNI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Materie di consumo	283	397	(114)
Utenze e altre spese	197	448	(251)
Consulenze e prestazioni riferite alle aree di business	364	744	(380)
Prestazioni amministrative, fiscali e legali	180	378	(198)
Prestazioni servizi Hotels	317	408	(91)
Altre consulenze e prestazioni	61	190	(129)
Prestazioni sistemistiche	1	7	(6)
Prestazioni lavoro interinale	1	60	(59)
Pubblicità e promozione	65	32	33
Manutenzioni	147	98	49
Assicurazioni	82	88	(6)
Spese condominiali	192	199	(7)
Spese consorzio	275	361	(86)
Commissioni bancarie	57	82	(25)
Spese societarie	349	243	106
Noleggi	72	87	(15)
Locazioni passive	25	29	(4)
Canoni concessioni edilizie	120	107	13
<b>Totale acquisti e servizi esterni</b>	<b>2.788</b>	<b>3.958</b>	<b>(1.170)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Editori PerLa Finanza S.r.l.	3	-	3
Consorzio Lingotto	468	-	468
<b>Totale acquisti e servizi esterni verso correlate</b>	<b>471</b>	<b>-</b>	<b>471</b>

## 20. COSTI DEL PERSONALE

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Stipendi	1.426	1.549	(123)
Oneri sociali	407	420	(13)
Quota TFR e altri fondi del personale	68	112	(44)
Altri costi del personale	115	233	(118)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>2.016</b>	<b>2.314</b>	<b>(298)</b>

Il numero medio dei dipendenti del gruppo al 31 marzo 2009 è pari a 147 unità (162 al 31 marzo 2008, 154 al 31 dicembre 2008).

## 21. ALTRI COSTI OPERATIVI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
ICI	186	194	(8)
Imposte di registro	74	49	25
Altre imposte indirette	88	101	(13)
<b>Imposte indirette</b>	<b>348</b>	<b>344</b>	<b>4</b>
Multe e penalità	1	-	1
Oneri diversi di gestione	38	179	(141)
Accantonamento al fondo svalutazione crediti comm.li terzi	49	84	(35)
Proventizzazione fondo svalutazione crediti terzi	(5)	-	(5)
Accantonamento fondo svalutazione crediti comm.li correlate	-	102	(102)
Accantonamento fondo svalutazione crediti finanziari correlate	-	34	(34)
Accantonamento al fondo rischi ed oneri	-	150	(150)
Proventizzazione fondi rischi ed oneri	(316)	(1.402)	1.086
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>(233)</b>	<b>(853)</b>	<b>620</b>
<b>Totale costi operativi</b>	<b>115</b>	<b>(509)</b>	<b>624</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Acc.to fondo svalutazione crediti- Immobiliare Valadier S.r.l.	-	102	(102)
Acc.to fondo svalutazione crediti finanziari- Finpaco Properties S.p.A.	-	34	(34)
<b>Totale costi operativi correlate</b>	<b>-</b>	<b>136</b>	<b>(136)</b>

## 22. VARIAZIONE DELLE RIMANENZE

La "Variazione delle rimanenze " è così rappresentata:

(in migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Magazzino Frala S.r.l.	(818)	(992)	174
Magazzino Porta Vittoria S.p.A.	96	619	(523)
<b>Variazione delle rimanenze immobili</b>	<b>(722)</b>	<b>(373)</b>	<b>(349)</b>
Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo	(10)	32	(42)
<b>Totale variazione delle rimanenze</b>	<b>(732)</b>	<b>(341)</b>	<b>(391)</b>

## 23. AMMORTAMENTI

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Ammortamenti attività immateriali	9	12	(3)
Ammortamenti attività materiali di proprietà e investment properties	372	370	2
Ammortamenti attività materiali in leasing finanziario	170	183	(13)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>551</b>	<b>565</b>	<b>(14)</b>

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

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Plusvalenza cessione contratto di leasing Immobile Pisa	-	4.974	(4.974)
Plusvalenza/minusvalenza cessione altri beni	-	5	(5)
<b>Totale plusvalenze/minusvalenze da realizzo attività non correnti</b>	<b>-</b>	<b>4.979</b>	<b>(4.979)</b>

## 25. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### a. Proventi finanziari

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Interessi banche	2	35	(33)
Interessi correlate	5	102	(97)
Interessi controllante	-	34	(34)
Interessi terzi	-	12	(12)
Interessi attualizzazione fondi rischi ed oneri	36	-	36
Proventi finanziari diversi	-	(18)	18
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>43</b>	<b>165</b>	<b>(122)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Banca Intermobiliare	5	2	3
Immobiliare Valadier S.r.l.	-	102	(102)
Finpaco Properties S.p.A.	-	34	(34)
<b>Totale proventi finanziari correlate</b>	<b>5</b>	<b>138</b>	<b>(133)</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 31 marzo 2009 non sussistono proventi finanziari per operazioni non ricorrenti.

### b. Oneri finanziari

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Interessi banche	669	1.435	(766)
Interessi leasing finanziari	567	807	(240)
Interessi correlate	652	1.752	(1.100)
Oneri finanziari TFR e altri fondi del personale	20	29	(9)
Oneri finanziari attualizzazione fondi rischi	17	18	(1)
Interessi passivi terzi	21	44	(23)
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.946</b>	<b>4.085</b>	<b>(2.139)</b>

Di cui v/parti correlate:

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Tikal Plaza S.A.	652	1.749	(1.097)
Gruppo Coppola S.p.A.	-	3	(3)
<b>Totale interessi passivi correlate</b>	<b>652</b>	<b>1.752</b>	<b>(1.100)</b>

Di cui per operazioni non ricorrenti :

Al 31 marzo 2009 non sussistono oneri finanziari per operazioni non ricorrenti.

## 26. IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

(migliaia di euro)	31.03.09	31.03.08	Differenza
Imposte correnti- IRAP	116	186	(70)
<b>Totale imposte sul reddito del periodo</b>	<b>116</b>	<b>186</b>	<b>(70)</b>

## 27. INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE

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

I dati economici si riferiscono al 1° trimestre 2009 e al 1° trimestre 2008.

I dati patrimoniali si riferiscono al 31 marzo 2009 e al 31 dicembre 2008.

(in migliaia di euro)	Anno	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
<b>PARTI CORRELATE</b>									
<b>IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	(91)	16	
	2008					-	(89)	16	
<b>IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	(2.587)	-	
	2008			34		-	-		
<b>IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		
	2008				(3)	-	-		
<b>IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.</b>	<b>2009</b>				(652)	-	-		(81.544)
	2008				(1.749)	-	-		(80.892)
<b>IPI S.p.A./Editori PerLa Finanza S.r.l.</b>	<b>2009</b>		(3)			-	(3)		(2.163)
	2008					-	-		(2.163)
<b>IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	-		(3.837)
	2008					-	-		(3.837)
<b>IPI S.p.A./Banca Intermobiliare</b>	<b>2009</b>			5		-	-	26.078	
	2008					-	-	4	
<b>IPI S.p.A./Cascina Rubina S.r.l.</b>	<b>2009</b>					10.000	-		
	2008					10.000	-		
<b>IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.</b>	<b>2009</b>					-	(51)		
	2008					-	(51)		
<b>IPI S.p.A. / Immobiliare Valadier S.r.l.</b>	<b>2009</b>								
	2008			102					
<b>Frala S.r.l. / Banca Intermobiliare</b>	<b>2009</b>					-	-	1	
	2008			2					
<b>IPI Intermediazione S.r.l. / RI Rental S.r.l.</b>	<b>2009</b>					77	-		
	2008					77			
<b>IPI Servizi S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>						(1)		
	2008						(1)		
<b>IPI Servizi S.r.l. / Risanamento S.p.A.</b>	<b>2009</b>	10				-			
	2008	9							
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.</b>	<b>2009</b>					10			
	2008	1				9			
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.</b>	<b>2009</b>	1				3			
	2008	1				2			
<b>IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.</b>	<b>2009</b>	5				20			
	2008	18				14			
<b>IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.</b>	<b>2009</b>	3				34			
	2008	3				31			
<b>IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.</b>	<b>2009</b>	1				6			
	2008	1				6			
<b>IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.</b>	<b>2009</b>					8			
	2008								
<b>Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(138)				(224)		
	2008						(83)		
<b>Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(296)				(508)		
	2008						(165)		
<b>Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto</b>	<b>2009</b>		(34)				7		
	2008						(12)		
<b>TOTALE CORRELATE</b>	<b>2009</b>	20	(471)	5	(652)	10.158	(3.458)	26.095	(87.544)
	2008	33	-	138	(1.752)	10.139	(401)	20	(86.892)

#### **TERMINI E CONDIZIONI DELLE TRANSAZIONI TRA PARTI CORRELATE**

Le vendite tra parti correlate sono effettuate al prezzo e 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, a eccezione del pegno costituito sul 90% delle azioni della controllata indiretta Lingotto 2000 S.p.A., per un ammontare massimo di euro 90 milioni, a garanzia del finanziamento in essere con Tikal Plaza S.A.

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 DEL DIRIGENTE PREPOSTO (D.LGS. N. 58/98)**

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari dott. Giorgio Venanzio Cavallo dichiara ai sensi del comma 2 dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nella Relazione trimestrale al 31 marzo 2009, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.