

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI IPI S.p.A.

DEL 8 E 9 LUGLIO 2008

*Relazioni e proposte del Consiglio di Amministrazione
sugli argomenti posti all'ordine del giorno*

Convocazione di Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti

L'avviso di convocazione è stato pubblicato sui quotidiani La Stampa e Il Sole 24 Ore in data 6 giugno 2008.

Gli Azionisti sono convocati in assemblea in Torino, presso l'Hotel Le Meridien Turin Art+Tech, Via Nizza 230 (Lingotto) per le ore 10 dell' 8 luglio 2008 in prima convocazione e del successivo 9 luglio 2008, in eventuale seconda convocazione, per deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Informativa in ordine ai contatti intercorsi con la Baldassini-Tognozzi-Pontello Costruzioni Generali S.p.A. e con eventuali altri interessati all'operazione "Porta Vittoria".
2. Informativa e conseguenti deliberazioni in ordine all'asset "Il Lingotto" : ipotesi di dismissione, valore di mercato, individuazione delle modalità dell'eventuale dismissione.
3. Relazione ed aggiornamento da parte del Presidente e Amministratore Delegato sullo stato del finanziamento con Tikal S.A. in ordine alla richiesta, effettuata da quest'ultima, di restituzione del finanziamento, e di pagamento dei relativi interessi.
4. Revoca del Consigliere di Amministrazione, Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché Amministratore Delegato, dalle proprie funzioni e nomina di un nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, in sua sostituzione.
5. Ampliamento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 a 11 e conseguente nomina di quattro nuovi consiglieri.
6. Proposta di aumento a pagamento del capitale sociale da offrire in opzione agli azionisti per un importo complessivo massimo di Euro 200 milioni; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Vi abbiamo convocati in assemblea ordinaria su richiesta dell'azionista Finpaco Properties S.p.A. in liquidazione (Gruppo Coppola) pervenuta ai sensi dell'art. 2367 del codice civile con lettera del 5 maggio scorso, con richiesta di trattare i seguenti argomenti:

Punto 1 – Informativa in ordine ai contatti intercorsi con la Baldassini-Tognozzi-Pontello Costruzioni Generali S.p.A. e con eventuali altri interessati all'operazione "Porta Vittoria"

Signori azionisti,

Nel corso dell'assemblea di IPI S.p.A. del 21 aprile scorso il rappresentante della Finpaco Properties S.p.A. in Liquidazione ha reso noto che il gruppo Baldassini Tognozzi Pontello (di seguito indicato per brevità BTP) - con una nota inviata ad IPI e a FINPACO datata 18.04.2008 (all. a) - sarebbe stato interessato alla presentazione di una proposta, alternativa al finanziamento presentato ai soci nella stessa Assemblea, atta a consentire il mantenimento da parte di IPI S.p.A. della proprietà dell'iniziativa di Porta Vittoria.

E' seguito uno scambio di corrispondenza (all. b, c, d) ed un primo incontro tenutosi a Roma il 6 maggio tra il Presidente, il Direttore Generale di IPI ed il responsabile del Gruppo Baldassini dott. Fusi, presente anche l'avv. Olivetti Rason. In quella sede è stato manifestato l'interesse da parte di BTP – poi ribadito in una nota ad IPI e Finpaco del 9 maggio (all. e) - alla costruzione delle opere in autofinanziamento a fronte della acquisizione in proprietà di *"beni immobili di gradimento tra quelli realizzati nell'ambito dell'appalto a prezzi da definire congiuntamente"* una volta approfonditi gli aspetti tecnici del progetto e i relativi costi di intervento. In tale comunicazione si indicava anche il 30 maggio quale termine di validità della proposta, *"dopodiché questa sarà da intendersi automaticamente revocata"*.

Si è di conseguenza tenuto, in data 15 maggio, un incontro tecnico tra i rappresentanti di IPI e BTP, in cui è stata illustrata l'iniziativa e consegnata la documentazione amministrativa, il business plan redatto da IPI, i progetti definitivi dei Permessi di costruire ed il contratto d'appalto corredato da allegati e capitolato tecnico (all. f, g, h).

Successivamente, ha fatto seguito una lettera di BTP del 19 maggio (all. i) – indirizzata ad IPI e Finpaco – ove venivano meglio precisati i termini della proposta; in particolare il corrispettivo complessivo dell'appalto veniva definito in un *"range compreso tra 130 e 140 milioni di euro"* e si indicavano nell'albergo – valutato 100 mio/€ - e in altre porzioni di immobili da individuare congiuntamente, pari ai residui 30-40 mio/€, i beni su cui effettuare il trasferimento del diritto di proprietà. Si individuavano i tempi di realizzazione delle opere in 36 mesi *"dalla consegna del cantiere libero da persone e cose e pronto per consentire l'inizio della costruzione"*. Si richiedeva infine un incontro urgente (all. l) per definire compiutamente corrispettivo dell'appalto, capitolati, tempi, entità dei lavori eseguiti etc.

In un successivo incontro presso gli Uffici IPI di Torino in data 21 maggio 2008 (all. m) , sono stati consegnati i documenti richiesti, esaminati e valutati tutti i temi più rilevanti ai fini di una formulazione definitiva dell'offerta. Nella riunione, alla luce delle informazioni fino ad allora assunte, BTP ha confermato la stima già fornita sui costi dell'appalto (130/140 mio/€), la valutazione di 100 mio/€ dell'hotel, individuando nella residenza la copertura dei residui 30/40 mio/€. BTP ha precisato di voler procedere autonomamente alla realizzazione delle opere, con ciò escludendo la possibilità di confermare l'appalto in tutto o in parte alla Colombo Costruzioni.

IPI ha richiesto che necessariamente l'onere della risoluzione contrattuale con Colombo fosse previsto a carico della stessa BTP. All'esito della riunione IPI ha richiesto formalmente a BTP di ricevere entro il 27 maggio 2008 una proposta definitiva che non è mai pervenuta, facendo spirare altresì il termine ultimo indicato dalla stessa Impresa nel 30 maggio 2008 per la validità della manifestazione d'interesse.

Di recente sono intercorsi contatti preliminari con altre due società potenzialmente interessate all'iniziativa. Condizione essenziale per il perfezionamento della trattativa è stata per entrambe il rilascio di una fideiussione da parte del Gruppo IPI. Tale condizione non può essere soddisfatta stante il persistere del diniego da parte dell'intero sistema bancario ad effettuare operazioni e a maggior ragione a rilasciare garanzie con società facenti capo a Danilo Coppola.

Comunichiamo inoltre, a completezza delle informazioni riguardanti l'iniziativa di Porta Vittoria, che d'intesa con il Gruppo Esselunga (Elia s.r.l) e con l'impresa Colombo Costruzioni, si è provveduto a depositare presso il Comune di Milano comunicazione di inizio lavori relativi alle opere private in data 30 maggio 2008 al fine di rispettare i termini di scadenza dei Permessi di Costruire.

Nel corso del mese di giugno sono ripresi anche i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in via Monte Ortigara mentre sono in fase conclusiva le operazioni di bonifica inerenti alla prima fase di intervento.

Torino, 20 giugno 2008

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

(Francesco Tatò)

Elenco degli allegati riportati in calce al presente fascicolo:

All. a	18 aprile 2008	da BTP a IPI	• Prima manifestazione di interesse
All. b	22 aprile 2008	da IPI a BTP	• Presa d'atto ed adesione a richiesta di incontro
All. c	30 aprile 2008	da BTP a IPI	• Conferma di appuntamento
All. d	30 aprile 2008	da IPI a BTP	• Conferma di appuntamento
All. e	09 maggio 2008	da BTP a IPI	• Specifiche circa la manifestazione di interesse - termine di validità il 30 maggio
All. f	14 maggio 2008	da BTP a IPI	• Richiesta di informazioni e documenti
All. g	14 maggio 2008	da IPI a BTP	• Disponibilità a fornire ed illustrare materiale tecnico
All. h	15 maggio 2008	Da IPI a BTP	• Consegna documentazione
All. i	19 maggio 2008	da BTP a IPI	• Ulteriore approfondimento delle condizioni della proposta e richiesta di incontro
All. l	20 maggio 2008	da IPI a BTP	• Proposta di incontro per la definizione delle condizioni rimaste in sospeso
All. m	22 maggio 2008	da IPI a BTP	• Richiesta di proposta definitiva entro il 27 maggio

Punto 2 – Informativa e conseguenti deliberazioni in ordine all'asset "Il Lingotto": ipotesi di dismissione, valore di mercato, individuazione delle modalità dell'eventuale dismissione

Signori azionisti,

procediamo a fornire, come da richiesta di Finpaco Properties S.p.A. in Liquidazione, le informazioni significative sull'asset "Il Lingotto" e specificatamente la sua struttura societaria e immobiliare, i dati economico – patrimoniali, i valori di mercato, mettendo preliminarmente in evidenza la sua potenzialità di valorizzazione ulteriore e la sua attuale caratteristica di "generatore di liquidità" a sostegno della tesoreria di Gruppo.

L'asset Lingotto è costituito da:

- Uffici e magazzini pertinenziali, parcheggi a raso e in struttura;
- Ristorante al piano pista, Bolla ed Elisuperficie "Lingo"
- Hotel 5 stelle Le Meridien "Art + Tech" e Hotel 4 stelle Le Meridien "Lingotto"

Nel complesso sono ricomprese anche aree esterne diverse assoggettate ad uso pubblico e standard, verde attrezzato e costituenti piazzali e viabilità interna. Le proprietà immobiliari, - conferite in tre diversi veicoli societari - sono espresse, alla data del 31.12.2007, dai seguenti valori a libro e di mercato:

	Net Book Value	Fair Market Value
LINGOTTO 2000	84.078	99.880
LINGOTTO PARKING	5.483	22.420
LINGOTTO HOTELS	37.161	51.200
TOTALE LINGOTTO	126.722	173.500

Si ritiene che il valore commerciale del complesso oggi indicato da CBRE in poco meno di 175 milioni di €, seppur premiante rispetto ai valori di libro, possa ulteriormente apprezzarsi nel medio termine, in relazione al verificarsi di eventi episodici importanti tra cui:

- Completamento, entro il 2010, linea Metro, con capolinea stazione Lingotto;
- Ostensione della Sindone nel 2010;
- Celebrazione dei 150 anni Unità d'Italia nel 2011;
- EXPO 2015, benefici su Milano /Torino

Nel contempo sono previste ricadute positive da alcune iniziative strutturali e permanenti per la valorizzazione del complesso, quali:

- sviluppo dell'attività fieristica e congressuale;
- intensificazione attività diretta marketing FIAT su Centro Congressi;
- consolidamento presenza Eataly.

In base a quanto sopra indicato, appare ragionevole nel medio termine, ipotizzare una creazione di valore dell'asset "Il Lingotto" stimabile nell'ordine dei 30 milioni di € con conseguente miglioramento del business attraverso:

- diminuzione del vacancy rate del comparto uffici tendente ad un fisiologico 5% , realizzabile anche a seguito del miglioramento delle infrastrutture sia di linea metropolitana, che di migliore collegamento a Milano con Alta Velocità ferroviaria e Autostrada;
- maggiore sfruttamento dei parcheggi; consolidando il positivo trend del 2008 e prendendo beneficio dal miglioramento delle infrastrutture, qualificando il Lingotto come Parking testa di ponte per Mi-To in direzione sud della città;
- aumento del tasso di occupazione e dei prezzi medi per camera delle strutture ricettive che hanno già nel 2008, beneficiato della valorizzazione dell'intero Centro polifunzionale e che si incrementeranno ulteriormente nei prossimi anni grazie allo sviluppo turistico della città di Torino, già ben avviato dopo le Olimpiadi 2006.

Il complesso del Lingotto, nel suo insieme, riveste inoltre una caratteristica importante di generatore di cassa per il Gruppo IPI, in funzione della liquidità lorda generata dalle sue diverse componenti che ammonta a 21,5 milioni di € circa.

La liquidità netta residua, utilizzata per finanziare il Gruppo IPI, è pari a 6-7 milioni di €.

In conclusione, e in funzione di quanto sopra esposto, il Consiglio di Amministrazione di IPI ritiene sconsigliabile la dismissione dell'Asset Lingotto, tra l'altro in un momento di mercato sfavorevole, sia perché precluderebbe il realizzo della potenziale creazione di valore prevista nel medio termine, sia perché verrebbe a mancare al Gruppo IPI una componente di liquidità oggi irrinunciabile per la gestione finanziaria del Gruppo.

LOCALIZZAZIONE

Il centro polifunzionale del Lingotto è situato in posizione semiperiferica rispetto al centro di Torino, lungo la via Nizza, importante asse stradale parallelo al Po che parte dalla stazione ferroviaria di Porta Nuova e prosegue verso sud.

La via Nizza delimita il confine della vecchia zona produttiva che in origine fiancheggiava la ferrovia e della quale ancora si trova traccia negli edifici che sorgono a nord del complesso; ad est della via si trova un tessuto a destinazione mista, connotato dalla presenza dei complessi ospedalieri, dalle aree a parco nella porzione più prossima al Po, di un quartiere residenziale caratterizzato da edifici di livello più elevato verso il fiume e più popolare nella fascia intermedia.

In occasione dei Giochi Olimpici invernali del 2006 si è proceduto alla realizzazione dell' "Oval", edificio polifunzionale che sarà destinato ad attività espositive, nonché della passerella "Olimpica" di collegamento tra il complesso del Lingotto e la trasformata area degli ex mercati generali.

Un'altra significativa trasformazione subito a nord del Lingotto (sull'area ex Carpano), è la realizzazione di un hotel a 5 stelle, l'AC10 della catena spagnola AC Hoteles ma, soprattutto, di "Eataly", una sorta di "città del gusto", centro di eccellenza enogastronomica che – a quasi un anno e mezzo dalla sua inaugurazione – ha ormai acquisito un posto di assoluto rilievo tra i centri di attrazione urbana (e non solo). Nella stessa zona sta inoltre sorgendo un nuovo complesso terziario-commerciale ed è in corso di sviluppo una piccola iniziativa residenziale.

Sulle aree a sud del comprensorio, ove sorgeva lo stabilimento FiatAvio, è prevista la realizzazione del grattacielo della Regione Piemonte, progettato da Massimiliano Fuksas, che contribuirà ulteriormente a conferire al Lingotto una vera e propria centralità urbana.

Entro il 2010 il comprensorio sarà raggiunto dalla metropolitana, i cui lavori stanno procedendo secondo le previsioni. È in corso di realizzazione la stazione proprio di fronte agli ingressi del Lingotto.

Per quanto riguarda la ferrovia si rileva la presenza della stazione "Lingotto", sita a breve distanza dal comprensorio (5' in auto e 15' a piedi).

L'accessibilità veicolare è particolarmente favorita dalla rete tangenziale e autostradale, sita a non più di 10 minuti dal comprensorio.

IL COMPLESSO DEL LINGOTTO

Il complesso del Lingotto ospita oggi numerose attività, tutte a forte connotazione, che convivono all'interno della struttura e la rendono operante per quasi 18 ore il giorno nell'arco dell'intera settimana.

Tra le attività presenti si segnalano:

- il Business Center
- la Galleria commerciale "8 Gallery"
- il Centro congressi
- l'Auditorium
- il Centro fiere
- due Hotel
- la Facoltà d'Ingegneria dell'Automobile del Politecnico di Torino
- la Dental School dell'Università di Torino
- un Multicinema da 11 sale
- la Foresteria della Città di Torino
- i Parcheggi a raso e interrati
- la Pinacoteca "Giovanni e Marella Agnelli"
- l'Elisuperficie "Lingo"
- il ristorante "La Pista"
- la Bolla

Le persone impiegate giornalmente nel comprensorio sono tra le 3.500 e le 4.000 unità, mentre i transiti registrati nella Galleria commerciale sono intorno ai 6 milioni l'anno.

Il Centro Congressi ospita eventi di rilevanza nazionale e internazionale, mentre presso Lingotto Fiere si svolgono esposizioni di livello ormai consolidate quali la "Fiera del Libro" e il "Salone del Gusto", oltre a molte altre manifestazioni di buon livello e di forte richiamo per il pubblico.

Per un ulteriore approfondimento circa il comprensorio del Lingotto, si rimanda al documento informativo 1. che unitamente a quelli che seguono sarà disponibile presso la sede sociale e su internet: www.ipi-spa.com

IL CONSORZIO LINGOTTO

I proprietari dei vari lotti del comprensorio sono riuniti in un apposito organismo, "il Consorzio Lingotto", che ha quale finalità la gestione dei beni comprensoriali e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

Il Consorzio, attraverso il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea, provvede a coordinare le società che svolgono le attività di sorveglianza e sicurezza, di property management e facility management all'interno del comprensorio.

Va ricordato come – tra l'altro – il Consorzio gestisca anche tutta la parte energetica (acqua fredda e riscaldata, energia elettrica) i cui costi costituiscono quasi la metà del budget annuo del Consorzio stesso.

Tra i beni comuni vi è la pista in copertura, che ospita eventi e manifestazioni varie, i piazzali esterni, le aree verdi e le corti interne alla galleria commerciale.

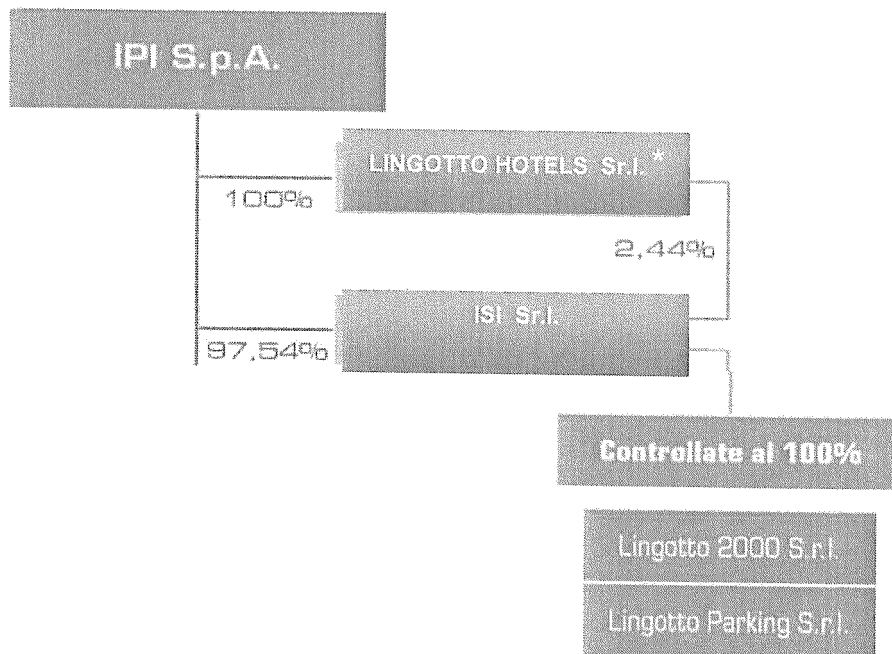
Per un ulteriore approfondimento circa il Consorzio Lingotto e gli aspetti economico finanziari dello stesso, si rimanda al documento informativo 2.

ASSETTO SOCIETARIO

Gli immobili sono in capo a tre società:

- **Lingotto 2000 S.r.l.:** Uffici, Magazzini, Ristorante, Bolla, Elisuperficie
- **Lingotto Parking S.r.l.:** Parcheggi interrati e a raso
- **Lingotto Hotels S.r.l.:** 2 Hotel

La catena di controllo delle tre società è di seguito rappresentata.



* Gruppo Coppola detiene lo 0,02% del capitale sociale

Superficie lorda complessiva uffici	mq	45.330
di cui vani tecnici, scale e ascensori	mq	4.930
Superficie complessiva magazzini	mq	4.400
Superficie complessiva altri vani	mq	400

La tipologia delle aree adibite ad uso ufficio è caratterizzata da una maglia strutturale 6 mt x 6 mt e da una distribuzione impiantistica che sino ad oggi ha consentito tagli dai 1.000 mq e maggiori.

Fanno eccezione i locali condotti da Alpitour, poiché derivano dalla riconversione di spazi destinati originariamente all'attività di catering oggi non più esistente.

Ulteriore eccezione è rappresentata dai locali allocati sulle torri, che hanno tagli inferiori (uffici Elea, 850 mq circa - uffici Lingotto Musica, 250 mq circa).

Di norma la locazione di aree ad ufficio comporta l'assegnazione di parcheggi in ragione di 1 posto auto ogni 150 ÷ 200 mq. locati circa.

Tali posti auto sono localizzati nel comparto interrato denominato "settore C".

La percentuale di occupazione ad oggi è intorno all'90%, con un canone medio di oltre 130 €/mq locato (oltre alle spese consortili pari a 35 €/mq/anno).

Fra i principali conduttori si segnalano Intesa San Paolo, IBM, Santander Consumer Bank, Alpitour, Accenture.

Per ciò che riguarda le aree sfitte, la disponibilità ad oggi è di 4 lotti per complessivi 4.900 mq lordi circa e un *vacancy rate* dell'10%, dopo aver locato, negli ultimi 6 mesi, nuovi spazi ad uso uffici per circa 2.500 mq lordi.

Obiettivo dei prossimi dodici mesi è la riduzione del *vacancy* al 5% (pari a 2.500 mq lordi circa) attraverso una incisiva azione di promozione degli spazi presso associazioni di categoria, professionali, istituzioni, oltre che con la consueta rete commerciale.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali è discreto.

Le maggiori criticità si riscontrano sulle facciate, ove si manifestano alcuni distacchi di intonaco e piccole fessurazioni, nonché in alcuni uffici al terzo piano, a causa delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante piano pista. Sono in corso attività di verifica da parte del Consorzio

Lingotto per valutare l'effettivo stato delle facciate e della pista stessa e procedere poi ai necessari interventi.

I magazzini sono siti al secondo piano interrato, a quota - 6.90 e si sviluppano sotto i piazzali del lato ferrovia, ai lati del corridoio longitudinale che - tramite le cosiddette "twin road" - consente l'accesso dalla via Nizza e parallelo all'edificio principale esce in corrispondenza dell'hotel Art+Tech. Attualmente risultano affittati oltre 4.000 mq di magazzini, per la maggior parte ai locatari degli uffici (con un canone onnicomprensivo), mentre una piccola quota è occupata dai negozianti del centro commerciale.

Il canone medio è intorno ai 60 €/mq/anno oltre spese.

RISTORANTE PISTA - Proprietà Lingotto 2000 S.r.l.

Superficie lorda complessiva mq 470.

I locali che ospitano il ristorante "La Pista" (recentemente riaperto) sono siti al piano pista, a quota +28.40 e comprendono la sala, le cucine, i servizi oltre alle dispense e ai locali tecnici.

Il ristorante è raggiungibile sia con gli ascensori (dal piano della galleria commerciale) sia con le vetture salendo dalla rampa sud, poiché è consentito - per i clienti - parcheggiare sulla pista.

Il ristorante, inaugurato nel 2003, è rimasto chiuso per fallimento del gestore dal gennaio 2007 al maggio 2008, quando è stato riaperto con contratto di locazione di ramo d'azienda.

LA BOLLA - Proprietà Lingotto 2000 S.r.l.

È una sala situata a quota +39.00, sopra la torre sud, avente una superficie di circa 130 mq, che può ospitare sino a 25/30 persone, in funzione del tipo di allestimento.

Viene normalmente locata per riunioni, colazioni di lavoro, presentazioni e - più in generale - per le più svariate manifestazioni ed eventi.

In alcune occasioni la Bolla è stata utilizzata anche come set cinematografico.

L'attività di promozione svolta ha prodotto un progressivo incremento del suo utilizzo, con conseguente aumento dei ricavi, che rimangono però ancora modesti se raffrontati al valore a libro di € 5,8 milioni

ELISUPERFICIE LINGO - Proprietà Lingotto 2000 S.r.l.

È situata a quota +39.00, sopra la torre sud, sorretta da una struttura a bilancia che sostiene – con l'altro braccio – la Bolla.

È abilitata per il volo diurno e notturno e può accogliere elicotteri sino a 7 tonnellate di peso.

Il volume di attività è piuttosto ridotto e comporta un ricavo che sostanzialmente copre i costi di gestione.

I costi sono in massima parte variabili e risultano costituiti dal personale addetto alla sicurezza e antincendio che deve essere presente ad ogni atterraggio e decollo.

Il costo della singola toccata è stato aumentato – dal 1° gennaio 2008 – da 203 a 350 €.

Le toccate medie annue nell'ultimo triennio sono state circa 200.

DATI DI SINTESI ECONOMICO PATRIMONIALI
LINGOTTO 2000 S.r.l.

Immobilizzi	Al 31 dicembre 2007	
	Valore di libro	Valore di perizia
Uffici + magazzini	77.258.000	96.167.000
Ristorante	453.000	1.113.000
Bolla	5.886.000	1.500.000
Elisuperficie	482.000	1.100.000
TOTALE	84.079.000	99.880.000

	Consuntivo 31/12/2007	Budget 31/12/2008
Crediti (debiti) vs. controllante	(81.411.000)	(82.745.000)

Dati economici (civilistici):		
Ricavi	(*) 6.176.000	6.193.000
EBITDA	4.067.000	4.138.000
Proventi (oneri) finanziari (**)	(4.764.000)	(3.640.000)
Utile (perdita) d'esercizio	(1.996.000)	(734.000)

(*) Comprensivo del canone previsto per la locazione intercompany Lingotto 2000 vs IPI SpA del ramo d'azienda Bolla/elisuperficie per 360.000 €/anno, disdettata con decorrenza 1/1/2008.

(**) Dall'1/1/2008 una parte (€ 23,2 milioni) del debito finanziario verso la IPI SpA è infruttifero

Superficie lorda complessiva **mq 167.000**

di cui:

- destinate alla sosta mq 48.000
- destinati a verde, viabilità mq 119.000

Posti auto complessivi **n. 3.948**

di cui

- interrati n. 1.851
- a raso n. 2.097
- assoggettati all'uso pubblico 60% ca.
- privati 40% ca.

I parcheggi sono utilizzati dai frequentatori del complesso, con le seguenti precisazioni:

- i clienti di 8 Gallery usufruiscono di 2 ore gratuite senza corrispettivo per Lingotto Parking nei settori ad uso pubblico A, B, D e L, in virtù di un contratto stipulato nel 2002;
- i clienti del Cinema Pathè usufruiscono di 3 ore gratuite - senza corrispettivo per Lingotto Parking - nei settori ad uso pubblico A, B, D e L, in forza di un contratto stipulato nel 2002;
- i clienti di Eataly usufruiscono di un'ora di parcheggio gratuito in tutti i settori a fronte di un corrispettivo annuo per Lingotto Parking di 90.000 € in forza di un contratto annuale stipulato nel 2008;

I transiti si aggirano intorno a 1.500.000 vetture l'anno.

L'avvento di Eataly ha prodotto un notevole incremento delle presenze, in particolare nel settore "F", che risulta quasi sempre prossimo alla saturazione.

L'arrivo della metropolitana porterà ad un ulteriore incremento dell'utilizzo dei parcheggi Lingotto quali aree di interscambio (vettura privata / trasporto pubblico) per il traffico proveniente da fuori città.

I costi sono fortemente condizionati dal canone di concessione dovuto alla Città per lo sfruttamento dei parcheggi assoggettati all'uso pubblico, che ammonta a oltre 540.000 €.

In tal senso, nei mesi scorsi, dopo lunghe trattative, la proprietà ha comunque presentato istanza di riduzione di detto canone, richiedendo che esso sia commisurato all'effettivo utilizzo dei posti auto.

La gestione di APCOA comporta un costo annuo di 615.000 € circa.

DATI DI SINTESI ECONOMICO PATRIMONIALI
LINGOTTO PARKING S.r.l.

<i>Al 31 dicembre 2007</i>		
Immobilizzi	<i>Valore di libro</i>	<i>Valore di perizia</i>
Parcheggi	5.483.000	22.420.000
TOTALE	5.483.000	22.420.000
<i>Consuntivo 31/12/2007</i>		
	<i>Consuntivo 31/12/2007</i>	<i>Budget 31/12/2008</i>
Crediti (debiti) vs. controllante	(4.844.000)	(4.930.000)
Dati economici (civilistici):		
Ricavi	2.400.000	2.769.000
EBITDA	756.000	1.125.000
Proventi (oneri) finanziari	(316.000)	(320.000)
Utile (perdita) d'esercizio	88.000	350.000

LE MÉRIDIEN LINGOTTO

Inaugurato nel 1995, consta di 240 camere così ripartite per tipologia: 108 superiore, 112 deluxe, 6 junior suite, 14 suite .

È dotato, inoltre, di un ristorante con 60 coperti e di 2 sale riunioni da 30 posti l'una.

La superficie lorda complessiva è di oltre 20.000 mq.

L'immobile è oggetto di un leasing finanziario con primari istituti con decorrenza 1° luglio 2001 e durata 180 mesi, il cui residuo importo al 31.12.2007 è pari a € 18.398.000.

LE MERIDIEN TURIN ART+TECH

Aperto nel 2003 consta di 142 camere di cui una suite denominata lo "Scrigno". È dotato di un ristorante con spazio flessibile che serve normalmente 60 coperti.

Due sono le sale riunioni, la più grande divisibile, è in grado di ospitare una platea di 150 persone.

La superficie lorda complessiva è di quasi 8.700 mq.

Dopo la prevista contrazione dell'attività nel 2007 seguita ai Giochi Olimpici 2006, i primi 5 mesi del 2008 fanno registrare un andamento decisamente positivo con una netta inversione di tendenza rispetto allo stesso periodo del 2007.

Tali risultati sono la conseguenza di vari fattori positivi tra cui:

- le numerose iniziative della città che hanno dato nuovo impulso alla capacità di attrazione turistica;
- la ripresa delle attività congressuali nel settore farmaceutico, con particolare rilevanza per Le Méridien Lingotto;
- il significativo incremento nel 2008 delle prenotazioni provenienti dal sistema di prenotazioni Starwood: +10% in ricavi camere rispettivamente al Le Méridien Lingotto e + 36% Le Méridien Turin Art+Tech.
- Per il 2008 le previsioni aggiornate fanno ipotizzare un tasso di occupazione del 60% ed un ricavo medio per camera di circa 120 € con oltre 77 mila camere vendute dalle due strutture.

DATI DI SINTESI ECONOMICO PATRIMONIALI
LINGOTTO HOTELS S.r.l.

Immobilizzi	Al 31 dicembre 2007	
	Valore di libro	Valore di perizia
Hotel Le Meridien "Art+Tech"	15.488.000	17.900.000
Hotel Le Meridien "Lingotto" (*)	21.673.000	33.300.000
TOTALE	37.161.000	51.200.000

	Consuntivo 31/12/2007	Forecast 31/12/2008
Debito vs. leasing (*)	(18.398.000)	(17.331.000)
Crediti (debiti) vs. controllante	4.775.000	-

Dati economici (civilistici):		
Ricavi	10.245.000	12.617.000
EBITDA	21.000	1.302.000
Proventi (oneri) finanziari	162.000	202.000
Utile (perdita) d'esercizio	(949.000)	483.000

(*) in leasing – Valori IAS

Torino, 20 giugno 2008

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
(Francesco Tatò)

Elenco dei documenti informativi riportati in calce al presente fascicolo:

doc. informativo 1	Presentazione Centro Polifunzionale Lingotto
doc. informativo 2	Presentazione Consorzio Lingotto
doc. informativo 3	Planimetrie proprietà Lingotto 2000 S.r.l.
doc. informativo 4	Planimetrie proprietà Lingotto Parking S.r.l.
doc. informativo 5	Planimetrie proprietà Lingotto Hotels S.r.l.

I documenti informativi citati, saranno messi a disposizione presso la sede sociale e su internet:
www.ipi-spa.com