

Documento di Offerta

Offerta pubblica di acquisto

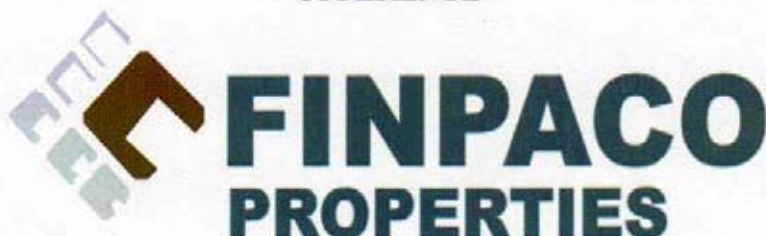
ai sensi e per gli effetti dell' art. 106, comma 1, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

DI AZIONI ORDINARIE

IPI S.p.A.



OFFERENTE



Società per azioni sotto la Direzione e Coordinamento di Gruppo Coppola S.p.A.

**STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA
n. 14.274.447 azioni ordinarie IPI S.p.A.**

**CORRISPETTIVO UNITARIO DELL'OFFERTA
Euro 5,60
per ciascuna azione ordinaria IPI S.p.A.**

**DURATA DELL'OFFERTA CONCORDATA CON BORSA ITALIANA S.p.A.
Dal 10 marzo 2005 al 1° aprile 2005 (estremi inclusi) dalle ore 8:00 alle ore 17:35**

**INTERMEDIARIO INCARICATO DELLA RACCOLTA DELLE ADESIONI SUL
MERCATO TELEMATICO ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A.**



L'adempimento di pubblicazione del documento informativo non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenute in tale documento.

INDICE

	Pag.
PREMESSE	5
A) AVVERTENZE	
a.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA	13
a.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE	13
a.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALLA VOLONTÀ DI RIPRISTINARE IL FLOTTANTE	13
a.4 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE DI NON AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL T.U.F.	13
a.5 RISCHIO DI SCARSITA' DEL FLOTTANTE E IMPEGNO AL REINTEGRO	13
a.6 DATA DI PAGAMENTO DEL DIVIDENDO 2004	13
a.7 INTERMEDIARIO INCARICATO	13
B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	
b.1 INFORMAZIONI RELATIVE AL SOGGETTO OFFERENTE	
b.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale	14
b.1.2 Costituzione e durata	14
b.1.3 Legislazione di riferimento e Foro competente	14
b.1.4 Capitale sociale	14
b.1.5 Principali azionisti	14
b.1.6 Organi sociali	15
b.1.6.1 <i>Amministratore Unico</i>	15
b.1.6.2 <i>Collegio Sindacale</i>	15
b.1.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente	16
b.1.8 Sintetica descrizione dell'attività dell'Offerente	16
b.1.9 Situazione patrimoniale dell'Offerente	18
b.1.10 Andamento recente	20
b.2 SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	
b.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale e mercato sul quale sono quotate le Azioni	20
b.2.2 Capitale sociale	20
b.2.3 Principali azionisti	20
b.2.4 Organi sociali	21
b.2.4.1 <i>Consiglio di amministrazione</i>	21
b.2.4.2 <i>Collegio sindacale</i>	21
b.2.5 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Emittente	22
b.2.6 Andamento recente e prospettive del gruppo che fa capo all'Emittente	23
b.2.7 Dati pro-forma dell'Emittente	25
b.3 INTERMEDIARI	
b.3.1 Indicazione degli intermediari che intervengono nell'operazione e relativo ruolo	32
b.3.2 Indicazione della circostanza che presso gli intermediari sono disponibili il Documento di Offerta per la consultazione e i documenti indicati nel paragrafo O	32

C) CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE	
c.1 Categoria e quantità degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta (le Azioni)	33
c.2 Percentuale rappresentata dalle Azioni rispetto all'intero capitale sociale dell'Emittente e rispetto al capitale sociale costituito da azioni della medesima categoria	33
c.3 Autorizzazioni cui è soggetta l'operazione e relativi estremi	33
c.4 Modalità e termini stabiliti per l'adesione all'offerta e per il deposito delle Azioni	33
c.5 Comunicazioni relative all'andamento e al risultato dell'Offerta	34
c.6 Mercato sul quale è promossa l'Offerta	34
D) NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE	
d.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari posseduti, con la specificazione del titolo del possesso e del diritto di voto	35
d.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o pegno su strumenti finanziari dell'Emittente, ovvero ulteriori impegni sui medesimi strumenti	35
E) CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	
e.1 Indicazione del corrispettivo unitario e raffronto con i prezzi di mercato degli ultimi 12 mesi	36
e.2 Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi all'Emittente	37
e.3 Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle azioni nei dodici mesi precedenti l'inizio dell'Offerta	39
e.4 Valori attribuiti agli strumenti finanziari dell'Emittente in occasione di operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso	40
e.5 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi due anni, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e di vendita sulle Azioni	40
F) DATA, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO	
f.1 Data di Pagamento del Corrispettivo	41
f.2 Modalità di Pagamento del Corrispettivo	41
f.3 Garanzie di esatto adempimento	41
G) MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	
g.1 Presupposti giuridici dell'operazione	42
g.2 Motivazioni dell'operazione e relative modalità di finanziamento	42
g.3 Indicazione dei programmi elaborati dall'Offerente relativamente all'Emittente ed al suo gruppo	43
g.3.1 Programmi relativi alla gestione delle attività, agli investimenti da attuare ed alle relative forme di finanziamento, nonché alle eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni (in particolare fusioni, scissioni, conferimenti, cessioni di rami d'azienda) anche con riferimento al mantenimento nell'impiego della forza lavoro della società e sue controllate.	43

g.3.2 Programmi relativi alle modifiche previste nella composizione del consiglio di amministrazione	43
g.3.3 Programmi relativi alle modifiche dello Statuto sociale	43
g.4 Indicazione delle modalità di ripristino del flottante	44
g.5 Rischio di scarsità del flottante e impegno al reintegro	44
H) EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E LA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA O GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA MEDESIMA	
h.1 Indicazione di ogni eventuale accordo tra l'Offerente e gli azionisti e gli amministratori della società Emittente che abbia rilevanza in relazione all'Offerta	45
h.2 Indicazione e descrizione delle operazioni finanziarie e/o commerciali che siano state eseguite, nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'Offerta, tra l'Offerente e la società Emittente che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività della medesima	45
h.3 Indicazione degli accordi tra l'Offerente e gli azionisti della società Emittente concernenti l'esercizio del diritto di voto, ovvero il trasferimento delle Azioni	46
I) COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	
i.1 Indicazione delle remunerazioni riconosciute a ciascuna categoria di intermediari, in relazione al ruolo svolto	47
L) IPOTESI DI RIPARTO	48
M) INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA	49
N) APPENDICI	
n.1 Comunicato dell'Emittente	50
n.2 Estratto del Patto Parasociale tra l'Offerente e Risanamento S.p.A.	55
n.3 Estratto del Patto Parasociale tra l'Offerente e Risanamento S.p.A.	57
n. 4 Rappresentazione grafica delle operazioni relative ai Cespiti Inclusi ed Esclusi.	59
O) DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI	61
DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	62

PREMESSE

L'operazione descritta nel presente documento di offerta (il "**Documento di Offerta**" ovvero il "**Documento**") è un'offerta pubblica di acquisto (l'**Offerta**) promossa dalla società FINPACO PROPERTIES S.p.A. (l'**Offerente**) su base obbligatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo Unico della Finanza, nel seguito anche il "**T.U.F.**") nonché delle disposizioni del regolamento recante norme di attuazione del T.U.F. in materia di emittenti, adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni (il "**Regolamento Consob**").

L'Offerta ha per oggetto n. 14.274.447 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna (ciascuna azione singolarmente una "**Azione**" e, al plurale, le "**Azioni**") emesse da IPI S.p.A. ("**IPI**" o l'**Emittente**"), società quotata sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., rappresentative del 35% del capitale sociale sottoscritto e versato di IPI.

Le predette Azioni rappresentano la totalità del capitale sociale sottoscritto e versato di IPI alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, dedotte le azioni ordinarie possedute direttamente dall'Offerente alla medesima data, pari a complessive numero 26.509.687 azioni ordinarie, rappresentative del 65% del capitale sociale sottoscritto e versato di IPI.

Si precisa che il numero delle Azioni oggetto della presente Offerta potrebbe variare in diminuzione, qualora, entro il termine del periodo di adesione all'Offerta, l'Offerente dovesse acquistare azioni dell'Emittente al di fuori dell'Offerta. Il tutto nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 41, comma 2, lett. b), e dell'articolo 42, comma 2, del Regolamento Consob.

In data 20 gennaio 2005, in esecuzione del contratto preliminare sottoscritto in data 15 novembre 2004 (il "**Contratto**"), e successive modifiche e integrazioni, l'Offerente ha superato la soglia rilevante del 30% prevista dall'articolo 106, comma 1, del T.U.F., avendo acquistato da Risanamento S.p.A. numero 26.509.687 azioni ordinarie dell'Emittente, pari al 65% del capitale sociale di quest'ultima (la "**Partecipazione**") (cfr. *successivo paragrafo g.I*), ad un prezzo pari ad Euro 7,00 per azione.

Tale operazione è avvenuta ai blocchi ed è stata annunciata al mercato con comunicati stampa del 16 novembre 2004 e del 20 gennaio 2005.

Il corrispettivo di Euro 7,00 pagato dall'Offerente per ciascuna azione IPI e che non è stato oggetto di perizia indipendente, rappresenta la valorizzazione data dalle parti a IPI S.p.A., e tiene conto del trasferimento della partecipazione di controllo di IPI S.p.A. e dell'insieme delle operazioni pattuite contestualmente, riguardanti l'acquisizione e cessioni di immobili, crediti/debiti e partecipazioni finanziarie che hanno interessato la stessa IPI dettagliatamente riportate di seguito. Si evidenzia peraltro che i corrispettivi delle singole transazioni sono stati oggetto di autonoma valutazione e non sono in alcun modo tra loro connessi.

Si riporta di seguito una descrizione analitica del contenuto degli accordi intervenuti tra il Gruppo Zunino, ivi compreso Risanamento S.p.A., ed il gruppo Coppola, in occasione del trasferimento della partecipazione di controllo di IPI S.p.A., rimandando per ogni ulteriore dettaglio ai documenti informativi redatti ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti, depositati in Consob e messi a disposizione del pubblico con le modalità richiamate al paragrafo O del presente Documento d'Offerta.

Accordo del 15 novembre 2004 (Il Contratto Preliminare)

In data 15 novembre è stato siglato il Contratto Preliminare tra il gruppo Coppola e il Gruppo Zunino. Nello specifico le parti coinvolte sono state le seguenti:

- a. Signor Danilo Coppola, il quale è intervenuto per sé e per società da lui direttamente e/o indirettamente controllate (il "Gruppo Coppola") da una parte;
- b. Risanamento S.p.A. e Domus Fin Luigi Zunino S.n.c. (di seguito "Domusfin", società facente capo al Cav. Luigi Zunino), quali "Promittenti Venditori" dall'altra.

I Promittenti Venditori e il Gruppo Coppola vengono anche collettivamente definiti come le "Parti".

Qui di seguito si indicano i termini principali previsti dal Contratto Preliminare:

1. Compravendita del 65% del capitale sociale di IPI S.p.A.

Le Parti hanno pattuito la cessione da Risanamento S.p.A. al Gruppo Coppola del 65% del capitale sociale di IPI S.p.A. entro il 20 gennaio 2005 o, esclusivamente per motivi tecnici (relativi alla necessità di strutturare i finanziamenti), entro il 20 marzo 2005.

Si riporta l'estratto del Contratto Preliminare in relazione all'atto di compravendita della Partecipazione:

"Risanamento si impegna a vendere a Gruppo Coppola, che si impegna ad acquistare, per sé o per società direttamente e/o indirettamente controllata (che si riserva di designare almeno tre giorni lavorativi prima della data di trasferimento della Partecipazione e di cui garantisce l'adempimento), n. 26.509.687 azioni del valore nominale di Euro 1 (uno) ciascuna, rappresentative del 65% del capitale sociale di IPI."

Si segnala inoltre che, sempre in data 20 gennaio 2005, l'Offerente e Risanamento S.p.A. hanno sottoscritto un Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., il cui estratto è stato pubblicato in data 28 gennaio 2005 sul quotidiano MF, comunicato alla Consob e depositato presso il Registro delle Imprese di Torino in data 31 gennaio 2005 (cfr. paragrafo n.2 delle Appendici).

Con il suddetto Patto Parasociale l'Offerente si è impegnato a:

- mantenere almeno un consigliere di nomina di Risanamento S.p.A., attualmente avente una partecipazione pari al 9,88% del capitale sociale di IPI;
- mantenere almeno un consigliere di nomina di FIAT Partecipazioni S.p.A., attualmente avente una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di IPI;
- mantenere almeno un sindaco effettivo e un sindaco supplente a nomina congiunta di Risanamento S.p.A. e FIAT Partecipazioni S.p.A.

Gli impegni sopra descritti cesseranno nei confronti del soggetto la cui partecipazione in IPI scenda al di sotto del 5% del capitale sociale (e in tal caso Risanamento S.p.A. farà quanto ragionevolmente in suo potere per ottenere le dimissioni dell'amministratore e sindaco come sopra designato), e riacquisteranno efficacia nel momento in cui, vigente il Patto Parasociale, tale soglia venga nuovamente superata.

A fronte del suddetto Patto il Gruppo Risanamento si è impegnato a non portare in adesione all'Offerta le n. 4.030.991 Azioni Residue possedute, pari al 9,88% del capitale. Su tale partecipazione in data 23 febbraio 2005 l'Offerente e Risanamento S.p.A. hanno sottoscritto un Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., il cui estratto è stato pubblicato in data 24 febbraio 2005 sul quotidiano MF, in pari data comunicato alla Consob, e in data 25 febbraio 2005 è stato depositato presso il Registro delle Imprese di Torino (cfr. paragrafo n. 3 delle Appendici).

2. Opzioni put e call

Le Parti sino sono scambiate, sempre in data 15 novembre 2004 per mezzo del contratto preliminare, opzioni put e call sulle n. 4.030.991 Azioni Residue possedute da Risanamento S.p.A. (pari al 9,88% del capitale di IPI S.p.A.). Il prezzo di esercizio delle opzioni è pari a Euro 7,00 per azione; il periodo per il loro esercizio è compreso tra il 15/09/2006 e il 31/12/2006.

3. Pattuizioni relative agli immobili

Nella stessa data le Parti hanno pattuito, contestualmente alla compravendita della Partecipazione, la compravendita di un patrimonio immobiliare prevalentemente costituito da immobili ex-Enel ("Patrimonio Immobiliare"). Tale compravendita si sarebbe dovuta finalizzare contestualmente alla vendita della Partecipazione entro il 20 gennaio 2005 o al più tardi entro il 20 marzo 2005.

Di seguito si riporta l'Allegato A del Contratto Preliminare contenente i prezzi relativi agli immobili:

Allegato A – Portafoglio immobiliare

A.1	Ubicazione	Prezzo Euro (escluso IVA)
1	complesso immobiliare in Torino, via Oliviero 7	1.470.000
2	complesso immobiliare in Roma, via G.B. Martini 3	67.658.000
3	complesso immobiliare in Pisa, Lungarno Pacinotti	9.400.000
4	complesso immobiliare in Palermo, via Castellana 195/199	19.666.000
5	Complesso immobiliare in Milano, via Azario 1	4.131.000
6	Complesso immobiliare in Firenze, Lungarno Colombo 54 (pal.C)	15.000.000
7	Complesso immobiliare in Firenze, Lungarno Colombo 54 (angolo via Quintino Sella)	77.000.000
8	Complesso immobiliare in Como, viale Innocenzo XI 89, via Lucini 6	12.997.000
9	Complesso immobiliare in Bologna, via C. Darwin 4	45.800.000
	Prezzo totale	253.122.000

A.2	Ubicazione	Prezzo Euro (escluso IVA)
1	complesso immobiliare in Venezia, Marghera via Brunacci 32	22.710.000
2	Complesso immobiliare in Roma, via Assisi 167/173	6.080.000
3	Complesso immobiliare in Padova, via Uruguay 30	11.500.000
	Prezzo totale	40.290.000

A.3	Ubicazione	Prezzo Euro (escluso IVA)
1	complesso immobiliare in Milano, via Manzoni 44	32.000.000
2	complesso immobiliare in Milano, via Montenapoleone 15	48.000.000
3	complesso immobiliare in Milano, via Clerici 11	(*) 10.000.000
	Prezzo totale	90.000.000
	Totali	
15	Prezzo complessivo (A1 + A2 + A3)	383.412.000

(*) L'immobile milanese di Via Clerici, è stato escluso dalla negoziazione.

Il prezzo dei singoli immobili è stato definito nel corso della negoziazione tra le Parti sulla base dei seguenti parametri:

Immobili di cui all'Allegato A sub A.1 e A.2 (immobili ex-Enel):

- ove l'immobile risultava affittato, il prezzo è stato stimato sulla base di una rendita perpetua al 6%;
- ove l'immobile risultava sfitto, il prezzo è stato stabilito sulla base di un costo al metro quadro tenendo in considerazione la tipologia di immobile, la localizzazione e lo stato manutentivo dello stesso.

Come segnalato nel Documento Informativo ai sensi dell'Art. 71 pubblicato da Risanamento S.p.A. e messo a disposizione del pubblico in data 4 febbraio 2005, il portafoglio immobiliare indicato nell'Allegato A sub punto A.1 è stato venduto da RI Estate S.p.A. Tale portafoglio era costituito da 9 dei 28 immobili c.d. ex Enel che RI Estate S.p.A. aveva recentemente acquistato dal gruppo Deutsche Bank e dal gruppo Caisse des Depots per un prezzo complessivo pari a circa 223 milioni di euro. In particolare, tali 9 immobili, che comprendevano quelli di maggiore consistenza, rappresentavano

circa 170 milioni di euro oltre IVA del prezzo di 223 milioni di euro oltre IVA pagato per l'intero pacchetto di 28 immobili.

Gli ulteriori tre immobili, rappresentati nella tabella di pagina precedente come A.2, formano parte anche essi del portafoglio di immobili ex- Enel, che non facevano parte del pacchetto dei 28 immobili acquisiti dal Gruppo Risanamento, essendo proprietà di società personale del Cav. Zunino. Detti tre immobili sono stati acquistati per Euro 40.290.000.

Sulla base delle informazioni pubblicate nel Documento Informativo di Risanamento S.p.A., la plusvalenza, al netto degli oneri accessori, registrata dal Gruppo Risanamento risultante dalla cessione dei nove immobili di cui all'Allegato A sub punto A.1 è pari a circa euro 67 milioni.

Immobili di cui all'Allegato A sub punto A.3:

Il prezzo è stato determinato sulla base di una negoziazione tra le parti. Occorre notare che in sede di successive negoziazioni per gli immobili di cui all'allegato A sub punto A.3. Il Signor Danilo Coppola ha deciso di non designare IPI e sue controllate come acquirenti, stabilendo di acquistarli a titolo personale. Più precisamente gli immobili milanesi di Via Manzoni e di Via Montenapoleone dovranno essere acquistati dal Signor Danilo Coppola entro il 31 maggio 2005, mentre non si darà più luogo alla compravendita dell'immobile di Via Clerici.

4. Pattuizioni relative ai Cespiti Esclusi:

Nell'ambito del Contratto Preliminare è stata pattuita la cessione a Risanamento S.p.A. di tutte le partecipazioni e relativi crediti ritenuti non strategici da parte del Gruppo Coppola. Qui di seguito si riporta l'Allegato B del Contratto Preliminare relativo ai "Cespiti Esclusi":

Allegato B - Cespiti Esclusi

	Descrizione	Partecipazione (esente IVA)	Crediti/Debiti (esente IVA)
1	Partecipazione al 100% del capitale sociale di IPI INVESTIMENTI S.r.l. e crediti nei confronti della stessa società	26.751.000	4.311.000
2	Partecipazione al 75% del capitale sociale di PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l. e crediti nei confronti della stessa società	169.000	11.000
3	Partecipazione al 50% del capitale sociale di BORELLO S.p.a. e crediti nei confronti della stessa società.	12.250.000	291.000
4	Partecipazione al 20% del capitale sociale di FIUMICELLO S.r.l. e crediti nei confronti della stessa società	414.000	
5	Partecipazione al 15% del capitale sociale di IMMOBILIARIA URBANITAS S.L. e crediti nei confronti della stessa società	407.000	912.000
6	Partecipazione al 15% del capitale sociale di VILLAGGIO OLIMPICO S.r.l. e crediti nei confronti della stessa società	43.000	
7	Quota pari al 45% della GESTLOTTO 6 società consortile s.r.l. (1)	4.000	31.000
8	Quota consorzio Fiat Media Center (1)	8.000	
9	n. 80 quote del fondo immobiliare chiuso denominato "Valore immobiliare Globale" di Deutsche Bank	412.000	
10	Credito nei confronti di VILLAGE S.r.l.		17.301.000
	Prezzo Totale	40.458.000	22.857.000

Si precisa che non facevano parte dei Cespiti Esclusi e che quindi sono rimasti nel perimetro di IPI S.p.A. alla data di trasferimento della Partecipazione le seguenti società:

(1) Tali cespiti, originariamente rientranti tra i "Cespiti Esclusi", con scrittura modificativa del 17 dicembre 2004 sono rimasti nel gruppo IPI S.p.A.

1. 100% Frala S.r.l. (immobile di C.so Magenta, Milano);

2. 100% IPI S.g.r. S.p.A.;

3. 99,9% IPI Intermediazione S.r.l..

5. Pattuizioni relative ai Cespiti Inclusi

Sempre nell'ambito del Contratto Preliminare, è stato inoltre pattuito l'acquisto da parte di IPI S.p.A. dei seguenti cespiti (di seguito definiti come "Cespiti Inclusi"):

- complesso immobiliare di Marentino
- 31,4% del capitale sociale di Lingotto S.p.A.

Di seguito si riporta l'Allegato "D" del Contratto Preliminare:

Allegato D – Cespiti Inclusi

D.1 - Proprietà: IPI INVESTIMENTI S.r.l. – immobili		
	<i>Ubicazione</i>	<i>Prezzo Euro (escluso IVA)</i>
1	<i>Complesso immobiliare in Marentino (TO) – ex Centro di Formazione Fiat</i>	<i>4.269.000</i>
	Prezzo totale	4.269.000
D.2 – Proprietà: IPI INVESTIMENTI S.r.l. – partecipazioni		
	<i>Ubicazione</i>	<i>Prezzo Euro (non è imponibile IVA)</i>
2	<i>Partecipazione al 31,4% del capitale sociale della società LINGOTTO S.p.a.</i>	<i>3.223.000</i>
	Prezzo totale	3.223.000

Accordi del 19 gennaio 2005 (tra IPI S.p.A. e IPI Investimenti S.r.l.)

Al fine di perfezionare con maggior semplicità il passaggio dei Cespiti Esclusi da IPI S.p.A. a Risanamento S.p.A., così come previsto nel Contratto Preliminare, in data 19 gennaio 2005 IPI S.p.A. ha provveduto a vendere a IPI Investimenti S.r.l. le partecipazioni da dismettere.

Contestualmente, IPI S.p.A. ha provveduto ad acquistare da IPI Investimenti S.r.l. i Cespiti Inclusi (l'immobile di Marentino e la partecipazione di Lingotto S.p.A.).

Facendo seguito alle operazioni di cessione di partecipazioni, dei crediti e della compravendita dell'immobile di Marentino, si è proceduto ad una ricognizione e alla compensazione di tutte le partite debito-creditorie, in essere fra le due società (IPI S.p.A. e IPI Investimenti S.r.l.).

Acquisto partecipazione IPI S.p.A. del 20 gennaio 2005

In tale data Finpaco Properties ha acquistato n° 26.509.687 Azioni di IPI S.p.A. ad un prezzo complessivo di Euro 185.567.809,00 (pari ad Euro 7,00 per azione).

L'acquisto è stato effettuato tramite un finanziamento soci di Euro 186 milioni da parte della controllante Gruppo Coppola S.p.A. Quest'ultima, a sua volta, si è finanziata attraverso mezzi propri del Gruppo.

Operazioni del 17 febbraio 2005

Alla luce di un cambio di strategia relativo ai finanziamenti necessari per l'acquisto degli immobili, il Gruppo Coppola ha deciso di finanziare le operazioni immobiliari con leasing finanziari e non più, come precedentemente previsto, attraverso il ricorso a mutui ipotecari.

Conseguentemente, il Gruppo Coppola ha designato IPI S.p.A. per l'acquisto dei seguenti immobili:

- Como – Via Torriani, n.5, Innocenzo XI, n. 89, Via Lucini n. 6
- Firenze – Lungarno Colombo n. 54 angolo via Quintino Sella
- Padova – Via Uruguay, n. 30
- Palermo – Via Castellaneta, n. 195
- Palermo – Via Castellaneta, n. 199
- Pisa – Lungarno Pacinotti n. 57
- Venezia, Marghera – Via Brunacci, n. 32

Il Gruppo Coppola inoltre ha designato Dedalo Real Estate S.r.l. (società veicolo controllata al 99% da IPI S.p.A.) per l'acquisto dei seguenti immobili:

- Bologna – Via Darwin, n. 4
- Firenze – Via del Campofiore n. 18 – 22
- Milano – Via Azario, n. 1
- Roma – Via Assisi, n. 167/173
- Roma – Via G.B. Martini, n. 3
- Torino – Via Olivero, n. 7

Sempre in data 17 febbraio 2005 IPI S.p.A. ha provveduto a:

- vendere a Risanamento S.p.A. crediti commerciali per Euro 28,044 milioni (credito compensato)
- vendere a Risanamento S.p.A. crediti finanziari verso IPI France per Euro 7,904 milioni
- vendere a Risanamento S.p.A. crediti finanziari verso IPI Nanterre per Euro 10,323 milioni

- vendere al Gruppo Risanamento la partecipazione di IPI Investimenti S.r.l. per Euro 26,751 milioni, di cui per Euro 26,483 milioni a Risanamento S.p.A. (pari al 99% del capitale sociale) e per Euro 0,267 milioni a Tradital – Gruppo Risanamento (pari al 1% del capitale sociale).

- incassare i crediti finanziari da Risanamento S.p.A. per Euro 63,858 milioni
- incassare i canoni di locazione già pagati a Risanamento ma di pertinenza del Gruppo IPI per Euro 1,849.

Quindi riassumendo i flussi sono qui di seguito esposti:

Operazioni cessione crediti / partecipazioni	Euro '000
Vendita crediti commerciali a Risanamento S.p.A.	28.044,00
Vendita crediti finanziari vs. IPI France a Risanamento S.p.A.	7.904,00
Vendita crediti finanziari vs. IPI Nanterre a Risanamento S.p.A.	10.323,00
(i) Sub-Totale cessione crediti complessivi	46.271,00
(ii) Vendita a Gruppo Risanamento di IPI Investimenti S.r.l. * (b)	26.751,00
(iii) Incasso crediti finanziari da Risanamento S.p.A.	63.858,00
<hr/>	
(i) + (ii) + (iii) = Totale cessioni partecipazioni e crediti	136.881,00
Incasso canoni di locazione di pertinenza del Gruppo IPI	1.849,00
<hr/>	
Totale incasso da Gruppo Risanamento	138.730,00

* di cui Euro 26,483 milioni a Risanamento S.p.A. (per il 99% del capitale sociale)
ed Euro 0,267 milioni a Tradital S.r.l. – Gruppo Risanamento (per l'1% del capitale sociale).

Nella giornata del 17 febbraio 2005, sono infine state perfezionate le operazioni di compravendita degli immobili e il loro parziale finanziamento attraverso le società di *leasing* come meglio specificato nel Documento Informativo.

Qui di seguito si illustrano i flussi monetari finali a seguito dei fondi da Risanamento S.p.A.

Operazioni finali	Euro '000
Totale incasso da Gruppo Risanamento	138.730,00
Incasso netto vendita immobili a società di leasing (1)	209.969,00
Finanziamento Finpaco Properties S.p.A. a Dedalo	5.000,00
<i>Totale disponibilità liquide Gruppo IPI al closing 17/02</i>	<i>353.699,00</i>
<i>Acquisto immobili da Risanamento S.p.A.</i>	<i>(253.122,00)</i>
<i>IVA su acquisto (20%)</i>	<i>(50.624,00)</i>
<i>Acquisto immobili da Ti Erre Uno S.r.l.</i>	<i>(40.290,00)</i>
<i>IVA su acquisto (20%)</i>	<i>(8.058,00)</i>
<i>Totale flussi in uscita</i>	<i>(352.094,00)</i>
<i>Saldo c/c attivo</i>	<i>1.605,00</i>

(1) L'incasso è al netto dei maxicanoni e dei costi del finanziamento

Perizie a supporto delle operazioni sopradescritte

A supporto del prezzo dei Cespiti Esclusi, IPI S.p.A. ha richiesto una valutazione a PRAXI S.p.A., esperto indipendente. La relativa lettera di PRAXI S.p.A. ad IPI S.p.A., datata 13 gennaio 2005, è a disposizione del pubblico con le modalità indicate nel paragrafo O del presente Documento d'Offerta.

Anche per le compravendite dei Cespiti Inclusi sono state richieste valutazioni a PRAXI S.p.A.. Le relative lettere di PRAXI S.p.A. a IPI Investimenti S.r.l. e ad IPI S.p.A., datate rispettivamente 11 e 13 gennaio 2005, sono a disposizione del pubblico con le modalità indicate nel paragrafo O del presente Documento d'Offerta.

RI Estate S.p.A. e TI ERRE UNO S.r.l., società riconducibili al Gruppo Zunino, hanno richiesto a Mediolanum – Società Lombarda di Revisioni S.r.l. (di seguito, "Mediolanum"), società di revisione iscritta nel registro dei revisori contabili, di redigere una relazione giurata di stima ai sensi dell'art. 2465 del codice civile avente ad oggetto gli immobili acquistati da IPI S.p.A. e Dedalo Real Estate S.r.l.. La relativa attestazione di Mediolanum, datata 16 febbraio 2005. E' a disposizione del pubblico con le modalità indicate nel paragrafo O del presente Documento d'Offerta.

Operazioni con parti correlate

Sono da considerarsi operazioni con Parti Correlate ai sensi dell'art. 71 bis del Regolamento Emittenti i seguenti trasferimenti riguardanti Cespiti Esclusi e Cespiti Inclusi, essendo avvenute tra IPI S.p.A. e IPI Investimenti S.r.l.:

Operazioni del 19 gennaio 2005 – IPI Investimenti ha acquistato da IPI S.p.A. i seguenti Cespiti Esclusi:

	Prezzo di Vendita (Euro/000)	Valori di libro al 31/12/2004 (Euro/000)
Programma Sviluppo S.r.l.		
partecipazioni	169	169
credito finanziario	8.944	8.944
Borello S.p.A.		
partecipazioni	12.250	3.182
credito finanz.+ comm.	110	110
Fiumicello S.r.l.		
partecipazioni	414	414
credito comm.	8	8

Inmobiliaria Urbanitas SL		
partecipazioni	407	407
credito finanziario	1.677	1.677
Villaggio Olimpico S.r.l. (*)		
Partecipazioni	43	43
Crediti finanziari verso Village S.r.l	17.162	17.162
Quote fondo Imm. VIG.	412	412

(*) in data 28 gennaio, il Gruppo IPI ha ceduto alla Finpiemonte S.p.A. la partecipazione pari al 15% del capitale sociale di Villaggio Olimpico S.r.l.

Operazioni del 17 febbraio 2005 – IPI S.p.A. ha acquistato da IPI Investimenti i seguenti Cespiti Inclusi:

	Prezzo di Vendita (Euro/000)	Valori di libro al 31/12/2004 (Euro/000)
Lingotto S.p.A.		
Partecipazione 31,4%	3.223	3.223
Immobile Marentino (IVA esclusa)	4.269	4.269

Per una rappresentazione grafica delle operazioni relative ai Cespiti Inclusi ed Esclusi si rimanda all'Appendice n. 4 del presente Documento D'offerta.

A) AVVERTENZE

a.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

La presente Offerta, in quanto obbligatoria, non è soggetta a condizioni di efficacia, non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta, nei limiti di quanto precisato nel successivo paragrafo c.6, a tutti gli azionisti IPI S.p.A., indistintamente ed a parità di condizioni.

a.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

Il Comunicato dell'Emittente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 103, comma 3 del T.U.F. e dell'art. 39 del Regolamento Consob, è stato inserito nell'appendice n. 1 al presente Documento d'Offerta.

a.3 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALLA VOLONTÀ DI RIPRISTINARE IL FLOTTANTE

Nel caso in cui l'Offerente, a seguito dell'Offerta o di eventuali acquisti di Azioni che dovessero essere effettuati al di fuori dell'Offerta entro il periodo di Adesione, venisse a detenere una partecipazione superiore al 90% delle Azioni ordinarie dell'Emittente, sin d'ora dichiara la propria intenzione di ripristinare, entro il termine di quattro mesi, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, senza quindi promuovere un'Offerta pubblica di acquisto residuale ai sensi dell'articolo 108 del T.U.F. e dell'articolo 50 del Regolamento Consob.

a.4 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE DI NON AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ARTICOLO 111 DEL T.U.F.

Nel caso in cui l'Offerente venisse a detenere a seguito della presente Offerta, tenuto anche conto di eventuali acquisti di Azioni che dovessero essere effettuati al di fuori dell'Offerta durante il Periodo di Adesione (*come definito al successivo paragrafo c.4*), una partecipazione superiore al 98% delle azioni con diritto di voto dell'Emittente, l'Offerente dichiara sin d'ora di non voler esercitare il diritto previsto dall'articolo 111 del T.U.F., impegnandosi a ripristinare entro quattro mesi il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni.

Ai fini del computo delle soglie del 90% e del 98% si terrà conto, oltre alle Azioni che verranno complessivamente possedute dall'Offerente, anche delle n. 4.030.991 Azioni Residue di Risanamento S.p.A. (pari al 9,88% del capitale sociale di IPI), che la stessa si è impegnata a non portare in adesione all'Offerta.

a.5 RISCHIO DI SCARSITA' DEL FLOTTANTE E IMPEGNO AL REINTEGRO.

Nel caso FIAT Partecipazioni S.p.A., titolare di una partecipazione del 10% nel capitale di IPI S.p.A., non aderisse alla presente Offerta, come vi è ragione di ritenere, pur non venendo ad essere superata la soglia del 90% verrebbe a determinarsi una situazione di illiquidità del titolo che potrebbe causare, ad opera della società di gestione del mercato borsistico, la sospensione o la revoca dalla quotazione. Qualora tale illiquidità, per la causa sopra precisata, venisse a manifestarsi, l'Offerente esplicitamente dichiara di voler ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni.

a.6 DATA DI PAGAMENTO DEL DIVIDENDO 2004

In data 24 febbraio 2005 è stato approvato il progetto di bilancio di IPI S.p.A. L'Assemblea degli Azionisti chiamata a deliberare in merito all'approvazione del bilancio d'esercizio e alla distribuzione del dividendo verrà convocata il 12 aprile 2005 e occorrendo il 14 aprile 2005 in seconda convocazione. Il dividendo proposto è pari a Euro 0,189 per Azione (e quindi complessivamente Euro 7.708.201) e verrà presumibilmente posto in pagamento con data stacco 6/06/2005 e data pagamento 9/06/2005.

Pertanto, chi aderirà all'Offerta Pubblica di Acquisto, non avrà diritto ad incassare il dividendo.

a.7 INTERMEDIARIO INCARICATO

Si fa presente che il Gruppo Coppola detiene una partecipazione qualificata di oltre il 2% in Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. che è l'Intermediario Incaricato della raccolta delle Adesioni ai fini della presente Offerta Pubblica di Acquisto, nonché il soggetto che ha prestato la garanzia di esatto adempimento (*cf. paragrafo f.3*).

B) SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

b.1 INFORMAZIONI RELATIVE AL SOGGETTO OFFERENTE

b.1.1 Denominazione sociale, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è FINPACO PROPERTIES S.p.A.

FINPACO PROPERTIES S.p.A. ha sede legale in Roma, Via Morgagni n. 3/5, Partita Iva, codice fiscale e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 08281221005.

E' Società sottoposta a direzione e coordinamento di Gruppo Coppola S.p.A.

Le Azioni dell'Offerente non sono quotate in borsa.

b.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stata costituita in data 30 dicembre 2004, a rogito del Notaio MOSCA Antonio (Rep. n. 70603, Racc. n. 13961).

La durata della società, stabilita nell'articolo 4 dello Statuto sociale, è fissata sino al 31 dicembre 2050.

b.1.3 Legislazione di riferimento e Foro competente

L'Offerente è una società costituita in conformità al diritto italiano ed opera in base alla legislazione italiana.

In caso di controversie il Foro competente è quello di Roma.

b.1.4 Capitale sociale

Il capitale sociale dell'Offerente ad oggi sottoscritto ed interamente versato è pari a Euro 500.000,00 suddiviso in n. 500.000 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di Euro 1,00 (uno).

b.1.5 Principali azionisti

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente risulta suddiviso tra i seguenti azionisti (in seguito i "Soci"):

Azionisti FINPACO PROPERTIES S.p.A.	Numero di azioni	% del capitale sociale
GRUPPO COPPOLA S.p.A.	495.000	99%
BELLOCCHI Francesco	5.000	1%
Totale	500.000	100%

GRUPPO COPPOLA S.p.A., con sede a Roma, Via Morgagni n. 3/5, Partita IVA, codice fiscale e iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 07314721007, ha un capitale sociale sottoscritto ed interamente versato di Euro 1.000.000,00 suddiviso in n. 1.000 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di Euro 1.000,00 (mille).

I Soci risultano essere:

Azionisti GRUPPO COPPOLA S.p.A.	Numero di azioni	% del capitale sociale
TIKAL S.p.A.	990	99%
COPPOLA Danilo	10	1%
Totale	1.000	100%

TIKAL S.p.A., con sede a Roma, Via Morgagni n. 3/5, Partita IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Roma n. 08281201007, ha un capitale sociale sottoscritto ed interamente versato di Euro 1.000.000,00 suddiviso in n. 1.000.000 di azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di Euro 1,00 (uno).

I Soci risultano essere:

Azionisti TIKAL S.p.A.	Numero di azioni	% del capitale sociale
COPPOLA Danilo	980.000	98%
GAROFALO Francesca	20.000	2%
Totale	1.000.000	100%

b.1.6 Organi sociali

b.1.6.1 Amministratore Unico

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto sociale, l'Offerente può essere amministrata da un consiglio di amministrazione composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, oppure da un amministratore unico, a seconda di quanto stabilito dall'assemblea ordinaria.

L'amministratore unico dell'Offerente, nominato in sede di costituzione di quest'ultima, è:

- Francesco BELLOCCHI, nato a Roma il 7 settembre 1960, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale rimarrà in carica per quattro esercizi, sino all'assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà al 31 dicembre 2008.

b.1.6.2 Collegio Sindacale

Il collegio sindacale dell'Offerente, nominato per un triennio, in sede di costituzione avvenuta in data 30 dicembre 2004, è così composto:

- | | |
|---|-------------------|
| • Alessandro CICCAGLIONE, nato a Roma il 25 maggio 1967 | Presidente |
| • Roberto RINALDI, nato a Roma il 25 giugno 1964 | Sindaco Effettivo |
| • Savino MUCCI, nato a Roma il 13 settembre 1932 | Sindaco Effettivo |
| • Domenico GABRIELLI, nato a Roma il 24 luglio 1960 | Sindaco Supplente |
| • Massimo Fabio TRINCIA, nato a Roma il 22 aprile 1962 | Sindaco Supplente |

Tutti i sindaci sono domiciliati per la carica presso la sede sociale.

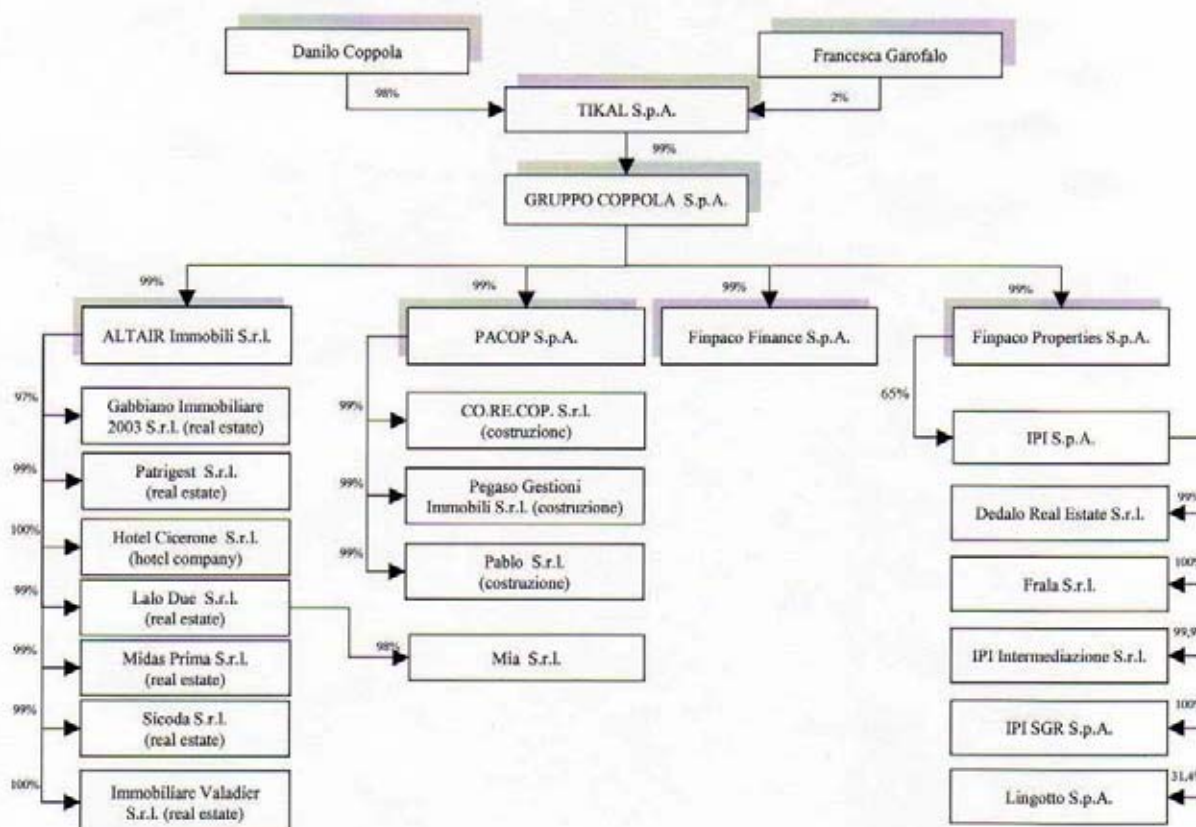
b.1.7 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

L'Offerente è stata costituita a fine dicembre 2004 al fine di procedere all'acquisizione della Partecipazione e alla successiva Offerta. Essa non detiene, né direttamente né indirettamente, altre partecipazioni sociali.

b.1.8 Sintetica descrizione dell'attività dell'Offerente

L'Offerente è una società di recente costituzione che alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta non ha svolto alcuna attività diversa da quelle relative all'acquisto della Partecipazione, alla negoziazione e conclusione del relativo Contratto e del patto con Risanamento S.p.A., nonché alla preparazione della presente Offerta ed al reperimento dei fondi per la sua esecuzione.

Rappresentazione grafica del Gruppo Coppola



Attualmente il Gruppo che fa capo al Signor Coppola Danilo detiene un portafoglio immobiliare (al netto dei debiti) di un valore superiore a 650 milioni di Euro. I principali assets si riferiscono a importanti immobili posizionati soprattutto in zone semi-centrali di Roma e prestigiosi immobili situati nel cuore di Roma come in Via Frattina o nel quartiere Prati (vicino al Vaticano).

Recentemente il Gruppo Coppola ha diversificato le proprie attività attraverso l'acquisto di importanti partecipazioni finanziarie nelle seguenti società: Banca Nazionale del Lavoro (4,93% pari ad un valore di mercato di circa Euro 316 milioni) e Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. (2% pari ad un valore di mercato di circa Euro 20 milioni) e A.S. Roma (4,41% pari ad un valore di mercato di Euro 3 milioni).

A seguito dell'acquisto del 65% di IPI S.p.A., il Gruppo Coppola ha in corso di rivisitazione la propria struttura societaria con la creazione di un nuovo veicolo denominato Gruppo Coppola S.p.A., sub-holding industriale a capo di quattro divisioni:

- attività immobiliari a reddito (tramite la controllata Altair Immobili S.r.l.)
- attività di costruzioni (tramite la controllata Pacop S.p.A.)
- partecipazione IPI S.p.A. (tramite la controllata Finpaco Properties S.p.A.)
- partecipazioni finanziarie (destinate ad essere possedute tramite la controllata Finpaco Finance S.p.A.)

b.1.9 Situazione patrimoniale dell'Offerente

Considerato che il primo esercizio si è chiuso il 31 dicembre 2004, e la società Offerente è stata costituita in data 30 dicembre 2004, alla data del presente Documento di Offerta non sono disponibili dati di bilancio; si riporta di seguito una situazione patrimoniale pro forma alla data del 31 gennaio 2005.

Gruppo Coppola S.p.A. ha già fatto presente all'Offerente le proprie intenzioni di fornire nuovi mezzi propri nella misura sufficiente a finanziare il pagamento delle azioni apportate all'Offerta.

SITUAZIONE PATRIMONIALE PRO FORMA

(valori in unità di euro)

STATO PATRIMONIALE ATTIVO		31/01/2005
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	-
B)	Immobilizzazioni	
I	Immobilizzazioni Immateriali	10.500,00
	- fondo ammortamento	-
II	Immobilizzazioni Materiali	-
	- fondo ammortamento	-
III	Immobilizzazioni Finanziarie	185.567.809,00
	Totale Immobilizzazioni	185.578.309,00
C)	Attivo Circolante	
I	Rimanenze	-
II	Crediti	-
	Entro 12 mesi	-
	Oltre 12 mesi	-
	Totale Crediti	0,00
III	Altre attività finanz. che non costituiscono immobilizz.	-
IV	Disponibilità liquide	932.191,00
	Totale Attivo Circolante	932.191,00
D)	Ratei e Risconti Attivi	0,00
	TOTALE ATTIVITA'	186.510.500,00

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

31/01/2005

A)	Patrimonio Netto :	-
I	Capitale sociale	500.000,00
VII	Altre riserve – (finanziamento Soci)	186.000.000,00
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	-
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	-
Totale Patrimonio Netto		186.500.000,00
B)	Fondi per Rischi e Oneri	0,00
C)	Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0,00
D)	Debiti	
	Entro 12 mesi	-
	7) debiti verso fornitori	10.500,00
	Oltre 12 mesi	-
Totale Debiti		10.500,00
E)	Ratei e Risconti Passivi	0,00
TOTALE PASSIVITA'		186.510.500,00

NOTE AL PROSPETTO PRO FORMA:

- a) le Immobilizzazioni Immateriali si riferiscono ai costi sostenuti per la costituzione della Società.
6. le Immobilizzazioni Finanziarie si riferiscono al valore della partecipazione acquistata in IPI S.p.A. (n. 26.509.687 azioni per 7,00 Euro Cadauna).
- c) le disponibilità liquide della società ammontano a 932.191,00 Euro.

Si precisa che i dati sopra riportati non sono stati oggetto di verifica da parte di una società di revisione.

b.1.10 Andamento recente

Tenuto conto del fatto che FINPACO PROPERTIES S.p.A. è stata costituita il 30 dicembre 2004 e che nel precedente punto b.1.9 è stata inserita la situazione patrimoniale pro forma al 31 gennaio 2005, si segnala che alla data del presente Documento d'Offerta non sono intervenuti fatti tali da variare la situazione patrimoniale dell'Offerente.

b.2 SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

b.2.1 Denominazione sociale, forma giuridica, sede sociale e mercato sul quale sono quotate le Azioni

La denominazione dell'Emittente è:

IPI, società per azioni costituita in Italia, con sede in Torino, Via Nizza 262/42, codice fiscale, partita IVA e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino: 02685530012.

Le azioni ordinarie dell'Emittente sono quotate unicamente in Italia, sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

b.2.2 Capitale sociale

Il capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato, è attualmente pari a Euro 40.784.134,00 diviso in n. 40.784.134 azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 (uno) cadauna.

L'Emittente non ha emesso azioni di altra categoria, nè altri strumenti finanziari.

b.2.3 Principali azionisti

Sulla base delle comunicazioni diffuse ai sensi dell'articolo 120, comma 2 del T.U.F. e della parte III, Titolo III, Capo I, Sezione I del Regolamento Consob, alla data del presente Documento di Offerta i seguenti soggetti risultano possedere partecipazioni superiori al 2% del capitale sociale dell'Emittente.

Dichiarante	Azionista diretto	Quota % posseduta sul capitale votante	Quota % posseduta sul capitale Ordinario
COPPOLA Danilo	FINPACO PROPERTIES SPA	Proprietà 65,000	65,000
		Totale 65,000	65,000
GIOVANNI AGNELLI & C. SAPA	FIAT PARTECIPAZIONI SPA	Proprietà 10,000	10,000
		Totale 10,000	10,000
ZUNINO Luigi	RISANAMENTO SPA	Proprietà 9,883	9,883
		Totale 9,883	9,883

Fonte sito Consob.

b.2.4 Organi Sociali

b.2.4.1 Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 25 febbraio 2005 per il triennio 2005 / 2007 e resterà in carica fino all'Assemblea che discuterà il bilancio al 31/12/2007, pertanto alla data del presente Documento d'Offerta, il Consiglio di Amministrazione di IPI risulta essere così composto:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Danilo Coppola, nato a Roma il 25/05/1967 | Presidente e Amministratore Delegato |
| • Alfonso Ciccaglione, nato a Roma il 04/05/1961 | Consigliere |
| • Pietro D'Agui, nato a Palizzi (RC) il 26/09/1952 | Consigliere |
| • Giuseppe Gatto, nato a Murazzano (CN) il 17/10/1941 | Consigliere |
| • Mario Lombardi, nato a Sessa Aurunca (CE) il 23/07/1959 | Consigliere |
| • Massimo Segre, nato a Torino il 16/11/1959 | Consigliere |
| • Giampiero Tasco, nato a Roma il 31/07/1951 | Consigliere |

Si precisa che tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati presso la sede Sociale dell'Emittente.

b.2.4.2 Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e due supplenti che, a norma di Statuto, devono tutti possedere il requisito dell'iscrizione al Registro dei Revisori Contabili.

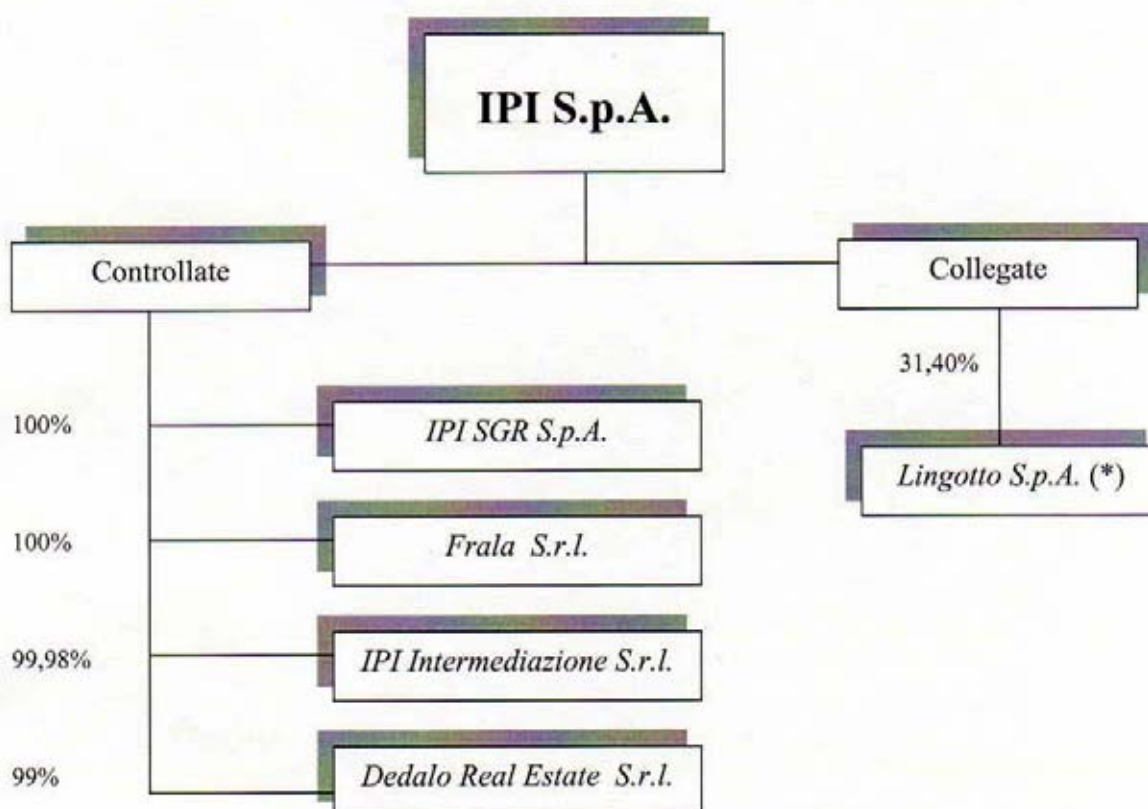
Fanno parte del Collegio:

- | | |
|---|-------------------|
| • Maurizio Storelli, nato a Milano il 13/06/1959 | Presidente |
| • Antonio Massimo Musetti, nato a Carrara (MS) il 5/03/1962 | Sindaco effettivo |
| • Carlo Re, nato a Torino il 01/02/1945 | Sindaco effettivo |
| • Carlo Pittatore, nato a Torino il 4/06/1951 | Sindaco supplente |
| • Gianpiero Tamborini, nato a Rho (MI) il 26/08/1969 | Sindaco supplente |

Si precisa che tutti i componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati presso la sede sociale dell'Emittente.

b.2.5 Sintetica descrizione del gruppo che fa capo all'Emittente

Di seguito si riporta una rappresentazione grafica delle società del gruppo IPI incluse nel perimetro di consolidamento alla data del presente Documento di Offerta e successivamente alle operazioni straordinarie avvenute il 17 febbraio 2005 che hanno riguardato la cessione a Risanamento di alcune partecipazioni, ivi inclusa IPI Investimenti S.r.l., e l'acquisto di diversi immobili del patrimonio ex-Enel.



(*) partecipazione di maggioranza relativa

IPI SGR S.p.A.

Attività: Società specializzata nella promozione e sviluppo di fondi immobiliari, finalizzata alla promozione nei prossimi anni di fondi immobiliari ai quali erogare servizi immobiliari.

Attualmente la società è inattiva e deve richiedere le prescritte autorizzazioni per poter operare.

FRALA S.r.l.

Attività: Frazionamento e vendita dell'immobile residenziale sito in C.so Magenta, 77 a Milano.

IPI Intermediazione S.r.l.

Attività: Promozione e compravendita di immobili che comprende servizi di analisi di mercato, gestione dei frazionamenti e preparazione delle unità di commercializzazione.

Dedalo Real Estate S.r.l.

Attività: Gestione di alcuni immobili del patrimonio ex-Enel, destinati prevalentemente ad uso uffici, ubicati sul territorio italiano.

Lingotto S.p.a.

Attività: Gestione di una porzione del complesso immobiliare del Lingotto costituita prevalentemente da uffici, parcheggi, alberghi, magazzini, l'eliporto e la Bolla (area adibita a centro meeting) pari a circa il 34% della superficie immobiliare lorda dell'edificio Lingotto.

b.2.6 Andamento recente e prospettive del gruppo che fa capo all'Emittente

(i) Attività

IPI opera nel mercato immobiliare italiano ed ha concentrato la propria attività nel *trading* immobiliare (compravendita di immobili anche a seguito di frazionamenti) e nell'erogazione di servizi specialistici di cui di seguito si fornisce una sintetica descrizione.

- **Advisory**

Valutazioni ed analisi estimative riferite a singoli immobili, a portafogli immobiliari e finalizzate ad operazioni di cartolarizzazione; *due-diligence* amministrativa, tecnica, fiscale e ambientale su patrimoni immobiliari; assistenza contrattuale in relazione ad atti di compravendita, conferimenti, fusioni e scissioni;

- **Asset Management**

Definizione delle scelte di valorizzazione, vendita, acquisizione, locazione di beni e patrimoni immobiliari, individuazione e realizzazione di mix di investimento nell'ambito di una strategia di *asset allocation* immobiliare;

- **Gestione Patrimoni**

Attività finalizzata da un lato al coordinamento delle attività amministrative, tecniche, legali e commerciali, relative ad un patrimonio immobiliare con la finalità di massimizzarne la redditività, dall'altro alla pianificazione e al coordinamento dei servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla selezione, al controllo e al coordinamento delle attività svolte dai fornitori di servizi *building e facility management*;

- **Intermediazione**

Offerta di servizi di commercializzazione di beni immobili che comprende le seguenti attività: analisi di mercato, gestione frazionamenti, definizione dei piani di commercializzazione e delle strategie di comunicazione, predisposizione della documentazione a supporto del processo di vendita, gestione dei rapporti con i potenziali acquirenti;

- **Sviluppo Immobiliare**

Assistenza finalizzata alla gestione dell'intero processo di realizzazione di nuovi complessi immobiliari e di valorizzazione/riqualificazione di patrimoni esistenti (analisi di fattibilità urbanistica, progettuale ed economico-finanziaria, progettazione e coordinamento alla realizzazione dell'intervento, ottenimento delle necessarie autorizzazioni di agibilità).

L'esercizio 2004 ha visto il gruppo IPI consolidare il proprio modello di *business* strutturandosi sia come *property company* (prevalentemente focalizzata sul *trading* immobiliare) sia come *service provider*.

Per quello che riguarda l'attività di *trading* (i) è stato acquisito un immobile a Villeneuve-la-Garenne; (ii) inoltre è stato acquisito il 100% del capitale di Frala S.r.l., società di scopo, proprietaria unicamente di un complesso immobiliare ubicato in Milano in corso Magenta, per un valore di euro 15,3 milioni di euro, dalla Tradim S.r.l. società facente capo al gruppo Zunino; per quanto concerne le dismissioni si è provveduto (iii) alla cessione della partecipazione nella Iupiter al gruppo Aedes e vendita allo stesso di alcuni immobili ubicati in Milano in aree prestigiose, (iv) alla cessione della partecipazione nella Immobiliare Novoli a FIAT Partecipazioni SpA; (v) alla cessione dell'area ex Fiat Avio in Torino sita in Via Nizza, di proprietà IPI Investimenti alla Regione Piemonte per un valore di 51,5 milioni di euro; (vi) alla cessione di un immobile sempre di proprietà della IPI Investimenti ubicato a Moncalieri (TO) e denominato "Ville Roddolo" per un valore di 11,5 milioni di euro.

L'attività di *service*, ha visto il gruppo IPI impegnato su vari progetti fra i quali merita citare il proseguimento del piano di comunicazione e commercializzazione delle unità immobiliari residenziali di Firenze Novoli (attività di *agency*), il

piano di valorizzazione dell'area collocata all'estuario del fiume Arno (Marina di Pisa), l'assistenza a Investire Immobiliare S.g.r. nella *due diligence* del patrimonio immobiliare in corso di conferimento per il fondo MEF, il consolidamento dell'attività di *property management* per i principali fondi immobiliari operanti sul territorio nazionale.

Infine, sotto il profilo logistico, la sede sociale è stata trasferita da Via Belfiore al Lingotto, storico edificio industriale torinese ed oggi scelto come sede dalle maggiori aziende del terziario avanzato.

b.2.7 Dati pro-forma dell'Emittente

Stato Patrimoniale e Conto Economico pro-forma, riclassificati e consolidati e Rendiconto Finanziario pro-forma al 31.12.2004

Si forniscono, alle pagine seguenti, gli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico pro-forma, riclassificati e consolidati, riferiti al 31.12.2004, unitamente al Rendiconto Finanziario pro-forma, relativo al medesimo periodo, presentato unicamente al fine di evidenziare come le ipotesi adottate per la redazione dei dati pro-forma, e quindi come le operazioni di cessione della partecipazione totalitaria nella IPI Investimenti (così come risultante dopo le operazioni di acquisto e di cessione del 19 gennaio 2005), di cessione del credito residuo verso la stessa IPI Investimenti, di cessione dei crediti finanziari verso la IPI Nanterre EURL e verso la IPI France SASU e di acquisto di un portafoglio immobiliare (parte in maniera diretta e parte attraverso la società neo costituita Dedalo Real Estate, partecipata da IPI al 99%), modificano la Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IPI.

	Consolidato IPI al 31/12/2004	Rettifiche pro-forma	Consolidato IPI pro-forma al 31/12/2004
<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>			
Crediti verso Soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-	-
<i>Immobilizzazioni immateriali nette</i>	1.316	(34)	1.282
<i>Immobilizzazioni materiali nette</i>	512	(1)	511
<i>Immobilizzazioni finanziarie nette</i>	6.948	(3.737)	3.211
Totale Immobilizzazioni nette (B)	8.776	(3.772)	5.004
<i>Rimanenze di immobili e progetti in corso di valorizzazione</i>	149.307	93.461	242.768
<i>Lavori in corso su ordinazione</i>	29	-	29
<i>Crediti commerciali netti</i>	36.634	(14.966)	21.668
<i>Altre attività correnti (inclusi ratei e risconti)</i>	22.876	37.061	59.937
<i>Debiti verso fornitori</i>	(5.514)	(3.916)	(9.430)
<i>Altre passività correnti (inclusi ratei e risconti)</i>	(16.358)	(38.363)	(54.721)
Capitale Circolante Netto - CCN (C)	186.974	73.277	260.251
Altri fondi (D)	(14.998)	13.500	(1.498)
Fondo TFR (E)	(2.987)	-	(2.987)
Capitale Investito Netto (F)=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)	177.765	83.005	260.770
<i>Patrimonio Netto di Gruppo</i>	174.626	13.788	188.414
<i>Patrimonio Netto di Terzi</i>	16	(15)	1
Totale Patrimonio Netto (G)	174.641	13.773	188.414
<i>Disponibilità liquide</i>	(17.707)	601	(17.106)
<i>Altri titoli</i>	(412)	412	-
<i>Crediti finanziari verso controllanti</i>	(63.416)	63.416	-
<i>Crediti finanziari verso collegate</i>	(887)	72	(815)
<i>Crediti finanziari verso altri</i>	(18.978)	18.978	-
<i>Debiti verso banche</i>	101.543	(15.000)	86.543
<i>Debiti finanziari verso controllante</i>	-	3.734	3.734
<i>Debiti finanziari verso altri</i>	2.981	(2.981)	-
Posizione Finanziaria Netta - PFN (H)	3.124	69.232	72.356
Totale Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta (I)=(G)+(H)	177.765	83.005	260.770
<i>Garanzie prestate a terzi</i>	25.480	(24.575)	905
<i>Depositanti titoli di terzi</i>	4.093	-	4.093
<i>Garanzie ricevute da terzi</i>	20.000	(20.000)	-
<i>Impegno Frala - ipoteca Mi C.so Magenta</i>	130.000	-	130.000
<i>Impegno Frala - pegno c/c bancari</i>	3.320	-	3.320
<i>Impegni per canoni leasing futuri</i>	-	243.709	243.709
<i>Impegni per cessioni crediti futuri su affitti attivi</i>	-	45.278	45.278
Totale Conti d'ordine	182.893	244.412	427.305

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	Consolidato IPI al 31/12/2004	Rettifiche pro-forma	Consolidato IPI pro-forma al 31/12/2004
<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	129.327	63.244	192.571
<i>Affitti attivi</i>	4.109	10.480	14.589
<i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i>	(174)	-	(174)
<i>Variazioni delle rimanenze di immobili e progetti</i>	(66.398)	206.556	140.158
<i>Altri ricavi e proventi</i>	1.856	586	2.442
<i>Plusvalenze su realizzi</i>	-	14.844	14.844
Totale Valore della produzione (A)	68.720	295.710	364.430
<i>Costi per acquisti di materie prime</i>	(301)	20	(281)
<i>Costi per acquisti di immobili</i>	(6.430)	(291.251)	(297.681)
<i>Costi per servizi</i>	(19.958)	(82)	(20.040)
<i>Canoni leasing finanziario</i>	-	(9.602)	(9.602)
<i>Costi del personale</i>	(8.919)	5	(8.914)
<i>Ammortamenti e Svalutazioni</i>	(1.186)	11	(1.175)
<i>Altri accantonamenti per rischi</i>	(13.500)	13.500	-
<i>Oneri diversi di gestione</i>	(1.888)	312	(1.576)
Totale Costi della produzione (B)	(52.182)	(287.087)	(339.269)
Differenza tra Valore e Costi della produzione (C)=(A)-(B)	16.538	8.623	25.161
<i>Interessi ed altri proventi finanziari</i>	4.547	1.605	6.152
<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	(4.921)	2.311	(2.610)
Proventi/(Oneri) finanziari (D)	(374)	3.916	3.542
Rettifiche di valore di attività finanziarie non immobilizzate (E)	(1.089)	1.064	(25)
Proventi/(Oneri) straordinari (F)	2.244	-	2.244
Risultato prima delle imposte (G)=(C)+/(D)+/(E)+/(F)	17.319	13.603	30.922
<i>Imposte sul reddito (correnti e differite)</i>	(7.219)	(2.702)	(9.921)
Utile/(Perdita) dell'esercizio	10.100	10.901	21.001
di cui:			
Utile/(Perdita) di Terzi	(25)	25	0
Utile/(Perdita) del Gruppo IPI	10.125	10.876	21.001

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	31/12/2004
Utile d'esercizio pro-forma (A)	10.901
<i>(Aumento)/Diminuzione delle rimanenze di immobili e progetti in corso di valorizzazione</i>	(93.461)
<i>(Aumento)/Diminuzione dei crediti commerciali netti</i>	14.966
<i>(Aumento)/Diminuzione delle altre attività correnti</i>	(37.061)
<i>Aumento/(Diminuzione) dei debiti commerciali netti</i>	3.916
<i>Aumento/(Diminuzione) delle altre passività correnti</i>	38.363
Flusso di liquidità generato/(assorbito) dalle variazioni del CCN pro-forma (B)	(73.277)
Variazione netta degli altri fondi pro-forma (C)	(13.500)
Flusso di liquidità generato/(assorbito) dall'Attività di Investimento pro-forma (D)	3.772
Flusso di liquidità generato/(assorbito) dall'Attività di Finanziamento pro-forma (E)	-
Flusso di liquidità generato/(assorbito) dalla variazione di perimetro di consolidamento (F)	2.872
Flusso di liquidità generato/(assorbito) complessivamente (G)=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)	(69.232)
Posizione Finanziaria Netta consolidata storica (H)	3.124
Posizione Finanziaria Netta consolidata pro-forma (I)	72.356
Variazione della Posizione Finanziaria Netta (L)=(H)-(I)	(69.232)

Note esplicative sulla presentazione dei dati pro-forma

Scopo della presentazione dei dati pro-forma

Lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico pro-forma, riclassificati e consolidati, ed il Rendiconto Finanziario pro-forma (di seguito indicati come "dati pro-forma") sono stati redatti in relazione alle operazioni di cessione della partecipazione totalitaria nella IPI Investimenti (così come risultante dopo le operazioni di acquisto e di cessione del 19 gennaio 2005), di cessione del credito residuo verso la stessa IPI Investimenti, di cessione dei crediti finanziari verso la IPI Nanterre EURL e verso la IPI France SASU e di acquisto di un portafoglio immobiliare (parte in maniera diretta e parte attraverso la società neo costituita Dedalo Real Estate, partecipata da IPI al 99%) perfezionate da parte del Gruppo IPI.

Le cessioni sono regolate dai contratti stipulati in data 17 febbraio 2005.

La presentazione dei dati pro-forma, persegue lo scopo di fornire la situazione patrimoniale, economica e finanziaria redatta sulla base delle ipotesi illustrate di seguito, per rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti delle suddette operazioni di cessione e di acquisto così come se fossero avvenute, per quanto riguarda gli effetti patrimoniali e finanziari, al 31.12.2004 e, per gli effetti economici, dal 01.01.2004.

Ipotesi adottate per la redazione dei dati pro-forma

Le rettifiche pro-forma sono state determinate secondo le regole contenute nella Comunicazione Consob n. 1052803 del 05.07.2001, denominata "Principi di redazione dei dati pro-forma".

I dati pro-forma, non assoggettati a revisione contabile, sono stati desunti dai seguenti prospetti contabili:

- bilancio consolidato del Gruppo IPI al 31.12.2004, corredato della Relazione degli Amministratori sulla gestione e della relazione della società di revisione;
- bilancio d'esercizio di IPI e di IPI Investimenti al 31.12.2004, corredati delle rispettive relazioni degli Amministratori sulla gestione e della società di revisione.

Si precisa che le informazioni contenute nei dati pro-forma rappresentano delle simulazioni e, pertanto, non necessariamente si sarebbero ottenuti i risultati in esse rappresentati se le assunzioni adottate per la loro elaborazione si fossero realmente verificate alle date ipotizzate.

Le ipotesi di base poste in essere al fine di redigere i dati pro-forma tengono conto di quanto descritto di seguito:

- a. le operazioni di cessione e di acquisizione perfezionate dal Gruppo IPI, per le quali si è originata la necessità di predisporre il Documento Informativo stesso, essendo state contrattualmente perfezionate dalla IPI, dalla IPI Investimenti e dalla Dedalo Real Estate, in linea teorica, avrebbero implicato che le ipotesi di pro-forma fossero applicate ai bilanci storici al 31.12.2004 delle singole società che, così rettificati, avrebbero dovuto essere assoggettati al processo di consolidamento, tenendo conto però del cambiamento di perimetro conseguentemente originatosi. Considerando che la Dedalo Real Estate è stata costituita il 04.01.2005 ed è partecipata al 99% da IPI e che la IPI Investimenti era partecipata al 100% da IPI, si è ritenuto più immediato, e nondimeno produttivo dei medesimi effetti patrimoniali, economici e finanziari, utilizzare una tecnica di applicazione delle ipotesi di pro-forma che partisse direttamente dal bilancio consolidato storico del Gruppo IPI al 31.12.2004;
- b. ciò premesso, si è proceduto con l'immediato ripristino delle scritture effettuate per la predisposizione del bilancio consolidato storico e, in seguito, con la sola registrazione di quelle di competenza del nuovo perimetro di consolidamento. A tal proposito, riteniamo opportuno precisare che il perimetro storico di consolidamento con il metodo integrale includeva IPI, IPI Intermediazione Srl, IPI SGR SpA, IPI Investimenti, Programma Sviluppo Srl, IPI France SASU, IPI Nanterre EURL e Frala Srl, mentre quello pro-forma include IPI, IPI Intermediazione Srl, IPI SGR SpA, Frala Srl e Dedalo Real Estate;
- c. la successiva ipotesi applicata nella predisposizione dei dati pro-forma è stata il deconsolidamento degli effetti patrimoniali, economici e finanziari delle società uscite dal perimetro storico di consolidamento con il metodo

integrale che, in virtù di quanto anticipato al precedente punto b., sono IPI Investimenti, Programma Sviluppo Srl, IPI France SASU e IPI Nanterre EURL;

- d. in data 17.02.2005, la IPI ha ceduto la partecipazione totalitaria che deteneva nella IPI Investimenti, per il 99%, a Risanamento e, per il rimanente 1%, a Tradital Srl, al prezzo di Euro 26,8 milioni, contabilizzando una plusvalenza che, a livello di bilancio d'esercizio, ammonta a Euro 8,2 milioni, e, a livello di bilancio consolidato, a Euro 5,3 milioni. La cessione della suddetta partecipazione è avvenuta dopo che tra IPI ed IPI Investimenti sono state perfezionate le operazioni di acquisto e di cessione del 19.01.2005. Tali operazioni, più dettagliatamente descritte nel paragrafo 2.1 del presente Documento Informativo, sono avvenute a valori netti contabili e, solo con riferimento alla cessione della partecipazione del 50% del capitale sociale della Borello SpA, è stata contabilizzata una plusvalenza che, a livello di bilancio d'esercizio, è pari a Euro 8,5 milioni, e, a livello di bilancio consolidato, a Euro 9,2 milioni. Per completezza, si precisa che le cessioni delle partecipazioni, rispettivamente pari al 75% ed al 20% del capitale sociale della Programma Sviluppo Srl e della Fiumicello Srl, pur essendo avvenute a valori netti contabili, per effetto delle scritture di consolidamento registrate negli esercizi precedenti, solo a livello di bilancio consolidato, hanno originato una plusvalenza complessiva di Euro 0,3 milioni;
- e. in data 17.02.2005, la IPI ha ceduto a Risanamento il credito residuo nei confronti di IPI Investimenti per Euro 28 milioni e i crediti finanziari verso IPI France SASU e IPI Nanterre EURL rispettivamente pari a Euro 7,9 milioni (di cui Euro 0,1 milioni relativi agli interessi maturati dall'01.01.2005 al 17.02.2005) e ad Euro 10,3 milioni (di cui Euro 0,1 milioni relativi agli interessi maturati dall'01.01.2005 al 17.02.2005). Il credito residuo verso IPI Investimenti di Euro 28 milioni si è originato come somma algebrica dei seguenti rapporti esistenti tra le parti:
- quanto a Euro 5,1 milioni, trattasi di credito di IPI verso IPI Investimenti sorto in relazione ai rapporti commerciali esistenti;
 - quanto a Euro 41,6 milioni, trattasi di credito di IPI verso IPI Investimenti originato dalle operazioni di cessione della prima nei confronti della seconda perfezionate il 19.01.2005;
 - quanto a Euro 8,4 milioni, trattasi di debito di IPI verso IPI Investimenti originato dalle operazioni di acquisto della prima nei confronti della seconda perfezionate il 19.01.2005;
 - quanto a Euro 10,3 milioni, trattasi di debito di IPI verso IPI Investimenti sorto in relazione al finanziamento erogato dalla ex controllata alla ex controllante;
- f. in data 17.02.2005, la IPI ha ottenuto il rimborso del finanziamento erogato a Risanamento pari a Euro 63,9 milioni (di cui Euro 0,4 milioni relativi agli interessi maturati dall'01.01.2005 al 17.02.2005).
- g. in considerazione di quanto descritto ai precedenti punti d., e. ed f. la IPI ha incassato complessivamente Euro 136,9 milioni ed ha conseguito utili consolidati per Euro 15,4 milioni;
- h. in data 17.02.2005, il Gruppo IPI ha acquistato dalle società RI Estate SpA e TI ERRE UNO Srl un portafoglio immobiliare di n. 12 immobili ad un valore complessivo di Euro 293, 4 milioni, IVA esclusa, come più ampiamente descritto nel paragrafo 2.1 del presente Documento Informativo. Tale acquisto è stato perfezionato da IPI per n. 6 immobili e per un valore di Euro 153,3 milioni, IVA esclusa, (valore periziato dalla Mediolanum Euro 163,1 milioni) e da Dedalo Real Estate per i restanti immobili e per un valore di Euro 140,1 milioni, IVA esclusa, (valore periziato dalla Mediolanum Euro 162,5 milioni).
In pari data, la IPI ha ceduto n. 4 immobili alla società di leasing Banca per il Leasing - Italease SpA ad un valore di Euro 150 milioni, IVA esclusa, (valore storico Euro 119,1 milioni; plusvalenza Euro 30,9 milioni) e n. 2 immobili alla società di leasing Bipielle Leasing SpA ad un valore di Euro 43 milioni, IVA esclusa, (valore storico Euro 34,2 milioni; plusvalenza Euro 8,8 milioni).
Contemporaneamente, la IPI ha stipulato con le suddette società di leasing n. 6 contratti di locazione finanziaria. Nelle ipotesi di pro-forma tali leasing finanziari sono stati contabilmente trattati come previsto dalla vigente normativa civilistica e dai principi contabili attualmente in vigore. Nel caso in cui fosse stata seguita la metodologia di contabilizzazione finanziaria, così come prevista dai principi contabili internazionali, il patrimonio netto del Gruppo IPI, al lordo del teorico impatto fiscale, sarebbe stato superiore di circa Euro 4,6 milioni determinati come segue:
- Euro 193 milioni, relativi all'imputazione in magazzino del valore degli immobili destinati alla vendita;
 - Euro 171,4 milioni, relativi all'imputazione del debito finanziario residuo a fine esercizio;
 - Euro 17 milioni, relativi allo storno dei risconti attivi sui canoni di leasing contabilizzati con l'attuale metodologia contabile.
- Parimenti, anche il risultato del Gruppo IPI, al lordo del teorico impatto fiscale, sarebbe stato superiore di circa Euro 4,6 milioni, determinati come segue:
- Euro 5 milioni, relativi all'imputazione degli oneri finanziari di competenza;
 - Euro 9,6 milioni, relativi allo storno dei canoni di leasing di competenza contabilizzati con l'attuale metodologia contabile.

In considerazione della stipula dei suddetti contratti di leasing, la plusvalenza realizzata dalla cessione degli immobili alle società di leasing stesse, complessivamente pari a Euro 39,7 milioni, è stata stornata ed imputata per 1/15 del suo valore (Euro 2,3 milioni) correlandola, pertanto, ai canoni di leasing che graveranno sul conto economico del Gruppo IPI per i prossimi 15 anni.

- i. in data 17.02.2005, la IPI ha concesso un finanziamento di Euro 169 milioni alla Dedalo Real Estate di cui Euro 90 milioni (già rimborsato per Euro 0,8 milioni) fruttiferi di interessi calcolati al tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 50 basis point, con scadenza triennale tacitamente rinnovabile, ed Euro 79 milioni a titolo di finanziamento in conto capitale;
- j. in data 17.02.2005, la IPI ha ricevuto dalla nuova controllante Finpaco Properties SpA un finanziamento di Euro 5 milioni (già rimborsato per Euro 1,3 milioni) fruttifero di interessi calcolati al tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread di 50 basis point, con scadenza annuale tacitamente rinnovabile;
- k. successivamente, si è proceduto alla simulazione degli effetti economici e patrimoniali originati dall'acquisto del portafoglio immobiliare e, più in generale, alla contabilizzazione di quelli derivanti dal perfezionamento di tutte le operazioni descritte nel presente Documento Informativo. Più precisamente, sono stati imputati i seguenti importi:
 - proventi per affitti attivi per Euro 13,6 milioni maturati per competenza nei confronti dei locatari degli immobili acquisiti. Si ritiene opportuno precisare che nella predisposizione dei dati pro-forma si è tenuto conto anche degli effetti delle cessioni di crediti futuri derivanti dagli affitti attivi di spettanza IPI e, solo per l'immobile di Bologna, di spettanza Dedalo Real Estate. Cessioni effettuate in favore delle società di leasing a garanzia del pagamento dei debiti derivanti dalla scadenza dei canoni di leasing così come descritto nel paragrafo 2.1.3 del presente Documento Informativo;
 - costi per servizi relativi a consulenze legali e notarili per Euro 0,4 milioni, capitalizzati ad incremento del valore storico degli Immobili in magazzino della Dedalo Real Estate, come oneri accessori al costo d'acquisto;
 - costi per servizi per Euro 1,6 milioni, essenzialmente relativi ad oneri per attività di advisory nello svolgimento delle operazioni straordinarie in oggetto e a spese per la conduzione degli immobili (manutenzioni, assicurazioni e altri minori);
 - costi relativi all'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per Euro 0,6 milioni;
- l. in ultimo, si è tenuto in considerazione l'effetto fiscale teorico delle rettifiche pro-forma applicando al risultato ante imposte pro-forma il *tax rate* (42%) derivante dal rapporto tra il carico fiscale complessivo storico (corrente e differito) ed il risultato ante imposte storico riportati nel Conto Economico consolidato del Gruppo IPI al 31.12.2004. L'incidenza del carico fiscale sul Conto Economico pro-forma, riclassificato e consolidato, risulta essere più bassa (32%) per effetto del deconsolidamento del carico fiscale delle società uscite dal perimetro storico di consolidamento con il metodo integrale.

Effetto delle rettifiche pro-forma sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio

Come evidenziato dagli schemi relativi ai dati patrimoniali, economici e finanziari consolidati pro-forma del Gruppo IPI al 31.12.2004, le operazioni in oggetto, che rientrano nell'ordinaria attività di *trading* immobiliare, tipica del Gruppo IPI, hanno generato due significativi effetti:

- uno relativo all'impatto economico netto che migliora il risultato netto di Gruppo per Euro 10,9 milioni ed il Patrimonio Netto di Gruppo di circa Euro 13,8 milioni, maggiore rispetto all'effetto sul risultato netto in considerazione del cambiamento del perimetro storico di consolidamento con il metodo integrale;
- l'altro legato ad un peggioramento della Posizione Finanziaria Netta, nell'immediato di circa Euro 69,2 milioni e, nei prossimi esercizi, per quanto indicato nei conti d'ordine negli impegni, così come riportato in calce allo stato patrimoniale pro-forma, riclassificato e consolidato;

Indicatori pro-forma di IPI

Alla luce del bilancio consolidato storico di IPI al 31.12.2004 e dei dati pro-forma consolidati del Gruppo IPI, nella tabella sottostante vengono forniti i seguenti dati per azione:

<i>Valori espressi in Euro</i>	Consolidato IPI al 31/12/2004	Consolidato IPI pro-forma al 31/12/2004
Differenza tra Valore e Costi della produzione	16.538.000	25.161.000
Differenza tra Valore e Costi della produzione per azione	0,41	0,62
Risultato prima delle imposte per azione	0,42	0,76
Utile/(Perdita) dell'esercizio per azione	0,25	0,51
Patrimonio Netto di Gruppo per azione	4,28	4,62
Flusso di liquidità generato/(assorbito) complessivamente per azione	<i>n.d.</i>	(1,70)
Numero di azioni	40.784.134	40.784.134

n.d.: dato non disponibile per ragioni di comparabilità

Relazione della società di revisione sui dati economici, patrimoniali e finanziari pro-forma

Dati storici

Il bilancio consolidato al 31.12.2004 del Gruppo IPI è stato sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha espresso il proprio giudizio nella relazione emessa in data 03.03.2005.

Dati pro-forma (non assoggettati a revisione contabile)

La società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. ha predisposto una propria relazione conformando:

- a. la ragionevolezza delle ipotesi di base;**
- b. la correttezza della metodologia utilizzata per l'elaborazione dei dati pro-forma;**
- c. la correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati per la determinazione dei dati pro-forma.**

Al fine di valutare l'impatto della complessa operazione di IPI S.p.A., si forniscono di seguito i seguenti dati:

dati percentuali dell'incidenza delle principali operazioni sul totale attivo consolidato di IPI (al capitalizzazione di

Peso % operazioni su "attivo IPI" e "Mkt Cap IPI"	Euro '000	% su attivo cons.	% su mkt cap (15/11/04)	% su mkt cap (17/02/05)
Vendita cespiti esclusi: partecipazioni e crediti (a)	81.365	26%	45%	36%
Acquisto cespiti inclusi: Lingotto e Marentino (b)	8.346	3%	5%	4%
Acquisto 12 immobili: Patrimonio Immobiliare (c)	293.412	92%	164%	128%
(Immobili + acquisto cespiti) - (vendita cespiti) = (c) + (b) - (a)	220.393	69%	123%	96%
<i>Nota: dati di riferimento per calcolo percentuali</i>				
Attivo Gruppo IPI (valore consolidato al 31.12.2004)	319.022			
Mkt Cap IPI al 15/11/2004 (giorno antecedente annuncio operazione)	178.920			
Mkt Cap IPI al 17/02/2005 (giorno acquisto immobili, closing definitivo)	228.799			

Previsione dei risultati dell'esercizio in corso

Poiché il bilancio dell'esercizio 2004 è stato predisposto dal precedente Consiglio di Amministrazione tenutosi il 24 febbraio 2005 ed in funzione della nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, avvenuta il giorno successivo, considerato che il nuovo Consiglio intende predisporre un nuovo piano industriale di IPI che, al momento, non è disponibile, non è possibile formulare previsioni ragionevoli in merito ai risultati dell'esercizio 2005.

Per quanto concerne la rappresentazione degli effetti sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale degli accordi intervenuti tra il Gruppo Zunino, ivi compresa Risanamento S.p.A., ed il Gruppo Coppola, in occasione del trasferimento della partecipazione di controllo di IPI S.p.A., si fa riferimento al documento informativo predisposto ai sensi dell'art. 71 del Regolamento Emittenti, che è stato emesso in data 4 marzo 2005 da IPI S.p.A. e con allegata la situazione Patrimoniale pro forma sottoposta a revisione da parte di PricewaterhouseCoopers S.p.A.. Il documento integrale è a disposizione di chiunque ne faccia richiesta con le modalità previste nel paragrafo O del presente Documento d'Offerta, mentre un estratto del medesimo è stato presentato nelle precedenti pagine del presente Documento d'Offerta.

b.3. INTERMEDIARI

b.3.1 Indicazione degli intermediari che intervengono nell'operazione e relativo ruolo

L'Intermediario incaricato dall'Offerente per il coordinamento della raccolta delle Adesioni attraverso il sistema informatico di supporto alle negoziazioni del Mercato Telematico Azionario – in conformità a quanto previsto dall'art. 40, comma 7, del Regolamento Emittenti e dall'art. 4.1.20 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana è

BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.p.A., con sede in Torino, Via Gramsci n. 7
l'“Intermediario Incaricato”)

L'Intermediario Incaricato opera per il tramite di tutti gli aderenti al sistema di gestione accentrata in regime di dematerializzazione presso Monte Titoli S.p.A. (gli “**Intermediari Depositari**”), direttamente o per il tramite di un intermediario che svolga attività di negoziazione.

Come precisato al precedente paragrafo a.6 delle Avvertenze, si fa presente che il Gruppo Coppola detiene una partecipazione qualificata di oltre il 2% in Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., che è anche il soggetto che ha rilasciato la garanzia di esatto adempimento per la presente Offerta (*cf. paragrafo f.3*).

b.3.2 Indicazione della circostanza che presso gli intermediari sono disponibili il Documento di Offerta, per la consultazione e i documenti indicati nel paragrafo O

Presso l'Intermediario Incaricato sono altresì messi a disposizione del pubblico il Documento d'Offerta e, per consultazione, la documentazione indicata alla Sezione O.

C) CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

c.1 CATEGORIA E QUANTITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA "le Azioni"

L'Offerta ha per oggetto n. 14.274.447 Azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, le quali rappresentano la totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente emesse alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, dedotte le azioni ordinarie dell'Emittente di proprietà dell'Offerente alla medesima data (numero 26.509.687 azioni ordinarie di IPI, pari al 65% del capitale sociale di quest'ultima, costituenti la Partecipazione).

Il Controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla totalità delle Azioni oggetto dell'Offerta è pari ad Euro 79.936.903,20 come indicato al successivo paragrafo e.1.

c.2 PERCENTUALE RAPPRESENTATA DALLE AZIONI RISPETTO ALL'INTERO CAPITALE SOCIALE DELL'EMITTENTE E RISPETTO AL CAPITALE SOCIALE COSTITUITO DA AZIONI DELLA MEDESIMA CATEGORIA

Le n. 14.274.447 Azioni oggetto dell'Offerta rappresentano il 35% del capitale sociale dell'Emittente.

L'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili.

L'Offerta non ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Azioni.

c.3 AUTORIZZAZIONI CUI È SOGGETTA L'OPERAZIONE E RELATIVI ESTREMI

L'efficacia dell'Offerta non è subordinata all'ottenimento di alcuna autorizzazione.

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ha dato il proprio nulla osta, deliberando di non avviare l'istruttoria di cui all'art. 16, comma 4, della Legge 287/90, con provvedimento n. 14010 del 2/02/2005.

c.4 MODALITÀ E TERMINI STABILITI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE AZIONI

L'Offerta avrà durata, così come concordato con Borsa Italiana S.p.A.:
dal 10 marzo 2005 al 1° aprile 2005 (estremi compresi), dalle ore 8:00 alle ore 17:35
(il "Periodo di Adesione").

Le Azioni dovranno essere libere da vincoli di ogni genere e natura - reali, obbligatori e personali - oltre che liberamente trasferibili all'Offerente. Le stesse dovranno avere godimento regolare.

Coloro che intendono aderire all'Offerta devono essere titolari di Azioni dematerializzate regolarmente iscritte in un conto titoli presso uno degli Intermediari Depositari e devono rivolgersi ai rispettivi intermediari per il conferimento dell'ordine di aderire all'Offerta, ai sensi dell'art. 4.1.20, comma 2, del Regolamento di Borsa. Tutti gli Intermediari Depositari devono quindi far affluire le Adesioni all'Intermediario Incaricato, direttamente o per il tramite di un intermediario ammesso alle negoziazioni presso la Borsa Italiana, tramite inserimento delle relative proposte di negoziazione. Le Adesioni sono raccolte sul MTA e pertanto non è richiesta la sottoscrizione di alcuna scheda di adesione. I possessori di Azioni non dematerializzate che intendano aderire all'Offerta dovranno preventivamente consegnare i relativi certificati azionari ad un Intermediario Depositario per la contestuale dematerializzazione (con accreditamento in un conto titoli intestato all'Aderente e da questi acceso presso un Intermediario Depositario).

L'accettazione dell'Offerta da parte dei titolari delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile (salvo quanto disposto all'art. 44, comma 8, del Regolamento Consob che prevede la revocabilità delle adesioni a seguito della pubblicazione di un'offerta concorrente o di un rilancio) con la conseguenza che, a seguito

dell'adesione, non sarà possibile cedere o effettuare altri atti di disposizione delle stesse, per tutto il periodo in cui esse resteranno vincolate al servizio dell'Offerta.

Le adesioni di soggetti minori, interdetti o inabilitati o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la patria potestà, la tutela o la curatela, se non corredate dall'autorizzazione del giudice tutelare, saranno accolte con riserva e non conteggiate ai fini della determinazione della percentuale di adesione all'Offerta ed il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli previsto dal combinato disposto dell'art. 81 del T.U.F., dell'art. 36 del D.Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11768 del 23 dicembre 1998 come successivamente modificato, ai fini del presente paragrafo per "Deposito" dovrà intendersi anche il rilascio di idonee istruzioni da ciascun aderente impartite all'intermediario presso il quale le Azioni di proprietà dello stesso sono accentrato in regime di dematerializzazione a trasferire le Azioni stesse all'Offerente.

Si precisa che potranno essere portate in adesione all'Offerta solo Azioni che risultino, al momento dell'adesione, regolarmente iscritte e disponibili su un conto titoli dell'aderente all'Offerta e da questi acceso presso un intermediario aderente al sistema di gestione, in regime di dematerializzazione presso Monte Titoli S.p.A..

In particolare, i titoli rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere apportati all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

c.5 COMUNICAZIONI RELATIVE ALL'ANDAMENTO E AL RISULTATO DELL'OFFERTA

Per tutta la durata dell'Offerta l'Intermediario Incaricato comunicherà giornalmente a Borsa Italiana S.p.A. – ai sensi dell'art. 41, comma 2, lettera c), del Regolamento Consob – i dati relativi alle adesioni pervenute ed ai titoli complessivamente depositati ai fini della pubblicazione dei medesimi.

La Borsa Italiana S.p.A. provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del Regolamento Consob, mediante pubblicazione di un avviso sui quotidiani indicati al successivo paragrafo M entro il giorno precedente alla Data di Pagamento (*come definita al successivo paragrafo f.1*), ovvero entro il 5 aprile 2005.

c.6 MERCATO SUL QUALE È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è promossa esclusivamente in Italia, in quanto le Azioni sono trattate solo sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito dalla Borsa Italiana S.p.A..

L'Offerta è rivolta, a parità di condizioni, a tutti gli azionisti titolari di azioni ordinarie dell'Emittente.

D) NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIA O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE

d.1 INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI POSSEDUTI, CON LA SPECIFICAZIONE DEL TITOLO DEL POSSESSO E DEL DIRITTO DI VOTO

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente è direttamente proprietaria di numero 26.509.687 azioni ordinarie di IPI, pari al 65% del capitale sociale di quest'ultima (tale partecipazione è stata acquisita come descritto nelle Premesse).

In data 20 gennaio 2005 è stato costituito un pegno in favore di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. sul totale delle n. 26.509.687 Azioni IPI S.p.A. possedute dall'Offerente.

Il diritto di voto concernente le n. 26.509.687 Azioni IPI permane in capo al debitore pignoratizio (l'Offerente).

d.2 INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O PEGNO SU STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE, OVVERO DI ULTERIORI IMPEGNI SUI MEDESIMI STRUMENTI

Oltre a quanto precisato nel precedente punto d.1 non esistono ulteriori impegni sulle n. 26.509.687 Azioni IPI S.p.A. possedute dall'Offerente.

E) CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

e.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E RAFFRONTO CON I PREZZI DI MERCATO NEGLI ULTIMI 12 MESI

Il Corrispettivo offerto dall'Offerente per ciascuna Azione è pari a Euro 5,60 e sarà interamente versato in contanti.

Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resterà a carico degli aderenti all'Offerta.

Trattandosi di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria, promossa ai sensi dell'art. 106, primo comma, del T.U.F., il Corrispettivo è stato determinato in conformità a quanto disposto dall'art. 106, secondo comma, del T.U.F., che prevede che l'Offerta sia promossa a un prezzo non inferiore alla media aritmetica tra (A) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi e (B) quello più elevato pattuito nello stesso periodo di tempo dall'Offerente per acquisti di azioni ordinarie.

Il Corrispettivo è infatti pari alla media aritmetica tra:

- (A) il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi delle azioni ordinarie dell'Emittente registrato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, pari a Euro 4,1917. Tale prezzo è stato calcolato con riferimento al periodo di tempo intercorso tra il 15 novembre 2003 e il 15 novembre 2004, primo giorno di borsa aperta antecedente l'annuncio dell'Offerta avvenuto il 16 novembre 2004;
- (B) il prezzo più elevato pattuito dall'Offerente per acquisti di azioni ordinarie dell'Emittente negli ultimi 12 mesi, ossia il prezzo di Euro 7,00 corrisposto il 20 gennaio 2005 per acquisto ai blocchi.

La media aritmetica tra i prezzi di cui sub A e sub B.

La media aritmetica tra i due predetti valori (Euro 4,1917 ed Euro 7) risulta pari ad Euro $(4,1917 + 7)/2 =$ Euro 5,5958, poi arrotondata per eccesso al primo decimale al valore finale di

Euro 5,60 per AZIONE

* * *

Il corrispettivo di Euro 7,00 pagato dall'Offerente per cadauna azione IPI e che non è stato oggetto di perizia indipendente, rappresenta la valorizzazione data dalle Parti a IPI S.p.A., e tiene conto del trasferimento della *partecipazione di controllo di IPI S.p.A. e dell'insieme delle operazioni pattuite contestualmente, riguardanti l'acquisizione e cessioni di immobili, crediti/debiti e partecipazioni finanziarie che hanno interessato la stessa IPI.* Si evidenzia peraltro che i corrispettivi delle singole transazioni sono stati oggetto di autonoma valutazione e non sono in alcun modo tra loro connessi.

Maggiori informazioni sono riportate nelle Premesse del presente Documento d'Offerta.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta è pari ad Euro 79.936.903,20 (di seguito, l' "**Esborso Massimo**"), calcolato sulla totalità delle Azioni oggetto dell'Offerta.

Si tenga peraltro presente che Risanamento, che possiede circa il 9,88% di IPI, si è impegnata a non aderire all'Offerta, il che, assumendo l'adempimento dell'impegno, determina una conseguente riduzione del concreto controvalore massimo, fino all'ammontare di Euro 57.363.353,60.

e.2 CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON DIVERSI INDICATORI RELATIVI ALL'EMITTENTE

Di seguito sono riportati alcuni dati ed indicatori per azione dell'Emittente calcolati sulla base dei dati di bilancio consolidato relativi agli ultimi tre esercizi:

Indicatori ultimi tre esercizi - Valori consolidati (dati in mln Euro, eccetto valori per azioni in Euro)	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004
Dividendi (*) <i>per azione</i>	7,708 0,189	7,708 0,189	7,708 0,189
Risultato economico ordinario consolidato (**) <i>per azione</i>	16,677 0,409	13,934 0,342	10,883 0,267
Risultato netto di gruppo <i>per azione</i>	19,975 0,49	15,059 0,37	10,125 0,25
Cash Flow (***) <i>per azione</i>	18,74 0,46	16,112 0,40	24,786 0,61
Patrimonio netto di gruppo <i>per azione</i>	164,874 4,04	172,209 4,22	174,625 4,28
N. azioni (****)	40.784.134	40.784.134	40.784.134

Fonte: Dati di bilancio consolidato 2002, 2003 e 2004

(*) Il monte dividendi segue il principio di competenza economica e non di cassa.

(**) Risultato prima delle componenti straordinarie e al netto delle imposte teoriche (calcolate considerando l'aliquota media degli ultimi tre esercizi)

(***) Risultato netto di gruppo + ammortamenti + svalutazioni + accantonamenti

(****) Numero di azioni al 31 dicembre dell'esercizio

Con riferimento al Corrispettivo sono stati calcolati alcuni multipli di mercato dell'Emittente negli ultimi tre esercizi.

	Price/Earnings (*)			Price/Cash Flow (**)			Price/Mezzi Propri (***)		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
IPI ⁽¹⁾	11,43x	15,16x	22,54x	12,18x	14,17x	9,21x	1,38x	1,33x	1,31x

Fonte: Dati di bilancio consolidato 2002, 2003 e 2004

(1) Multipli calcolati sul Corrispettivo

(*) Rapporto tra Corrispettivo e risultato netto di gruppo per azione dell'esercizio

(**) Rapporto tra Corrispettivo e Cash flow di Gruppo (risultato netto di gruppo + ammortamenti + svalutazioni + accantonamenti) per azione dell'esercizio

(***) Rapporto tra Corrispettivo e patrimonio netto di gruppo per azione dell'esercizio

Nella tabella seguente vengono riportati i moltiplicatori di prezzo (c.d. "P/E" *price/earnings*; "P/CF" *price / cash flow* e "P/MP" *price/Mezzi Propri*) delle società quotate italiane operanti nel settore immobiliare maggiormente comparabili per tipologia di attività svolta, posto a confronto con i corrispondenti moltiplicatori di IPI.

Società	Prezzo medio	N° di azioni	Mkt Cap. Implicita	Price/Earnings (*)		Price/Cash Flow (**)		Price/Mezzi Propri (***)	
	(15/09/04 - 15/10/04)			2002	2003	2002	2003	2002	2003
	Euro	mln	Euro mln	x	x	x	x	x	x
Acqua Pia Antica Mercia	0,29	386,5	111,2	62,88x	ns	12,60x	ns	1,08x	1,15x
Aedes	3,62	99,9	362,0	21,68x	ns	10,01x	19,92x	1,08x	1,13x
Bari Stabili	0,69	1.701,8	1.182,1	11,12x	19,21x	9,61x	17,48x	1,31x	1,25x
Gabetti Holding	2,26	32,0	72,2	21,23x	ns	11,55x	24,24x	1,70x	1,80x
Immobiliare Lombarda	0,16	633,8	104,4	ns	17,22x	ns	8,66x	1,04x	0,97x
La Guara	2,27	18,0	40,7	24,62x	23,30x	24,30x	23,02x	2,40x	2,26x
Pirelli & C Real Estate	33,73	41,2	1.388,4	11,08x	13,60x	9,17x	10,41x	3,77x	3,29x
			Media	25,44x	18,33x	12,87x	17,29x	1,77x	1,69x
			Mediana	21,46x	18,22x	10,78x	18,70x	1,31x	1,25x
			Media adj. (1)	19,66x	18,33x	11,38x	17,71x	1,51x	1,52x
	Corrispettivo CPA								
IPI (1)	5,60	40,8	228,4	11,43x	15,17x	12,19x	14,18x	1,39x	1,33x

Fonte: Dati di bilancio consolidato 2002 e 2003, JCF

(*) Rapporto tra prezzo medio di chiusura (Prezzo ufficiale) del periodo 15/09/04 - 15/10/04 e risultato netto per azione dell'esercizio

(**) Rapporto tra prezzo medio di chiusura (Prezzo ufficiale) del periodo 15/09/04 - 15/10/04 e cash flow (risultato netto di gruppo + ammortamenti + svalutazioni + accantonamenti) per azione dell'esercizio

(***) Rapporto tra prezzo medio di chiusura (Prezzo ufficiale) del periodo 15/09/04 - 15/10/04 e patrimonio netto per azione dell'esercizio

(1) Multipli calcolati sul Corrispettivo

(2) La media adjust è calcolata senza considerare i valori di massimo e di minimo

I dati riportati nella tabella sono calcolati con riferimento al prezzo medio di chiusura del periodo 15/09/04 - 15/10/04, mentre l'utile netto, il *cash flow* e i mezzi propri per azione sono stati elaborati sulla base dei dati riportati negli ultimi bilanci disponibili che, per l'intero campione, risultano essere quelli degli esercizi 2002 e 2003.

e.3 MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DALLE AZIONI NEI DODICI MESI PRECEDENTI L'INIZIO DELL'OFFERTA

Nella tabella sotto riportata è illustrata la media aritmetica mensile ponderata per i volumi dei prezzi ufficiali registrati dalle azioni ordinarie dell'Emittente in ciascuno degli ultimi 12 mesi, nonché i volumi scambiati in rapporto al flottante precedenti la data del comunicato stampa con cui l'Offerente ha preannunciato l'acquisizione del 65% di IPI (16 novembre 2004), calcolata con riferimento ai prezzi ufficiali registrati nei giorni di borsa aperta ponderati per i volumi trattati nel giorno stesso.

Intervallo di rilevazione	Volumi scambiati (unità)	Volumi scambiati in % del flottante (*)	Volumi scambiati cumulati in % del flottante (*)	Volumi scambiati in % dei titoli emessi	Controvalore (Euro)	Media aritmetica ponderata (Euro)
15 novembre 2003 - 30 novembre 03	65.211	1,1%	1%	0,2%	246.169	3,77
dicembre 2003	119.017	1,9%	3%	0,3%	456.975	3,84
gennaio 2004	116.512	1,9%	5%	0,3%	453.516	3,89
febbraio 2004	134.569	2,2%	7%	0,3%	515.560	3,83
marzo 2004	323.261	5,2%	12%	0,8%	1.322.751	4,09
aprile 2004	277.324	4,5%	17%	0,7%	1.160.145	4,18
maggio 2004	648.164	10,5%	27%	1,6%	2.568.746	3,96
giugno 2004	692.644	11,2%	39%	1,7%	2.672.899	3,86
luglio 2004	221.660	3,6%	42%	0,5%	826.119	3,73
agosto 2004	137.814	2,2%	44%	0,3%	518.738	3,76
settembre 2004	1.081.541	17,5%	62%	2,7%	3.942.800	3,65
ottobre 2004	4.473.994	72,6%	134%	11,0%	19.929.107	4,45
1 novembre 2004 - 15 novembre 2004	871.225	14,1%	149%	2,1%	3.794.803	4,36
Ultimi 12 mesi ^(*)	9.162.966	12%		2%	3.124.308	4,192

Fonte: rielaborazione Banca Interbancaria su dati forniti da Bloomberg

(*) Per flottante si considerano le azioni che al 19/02/05 sono detenute da soggetti con meno del 2% e, quindi, un numero di azioni inferiore a quello oggetto dell'OFFERTA

(**) I volumi scambiati e la media aritmetica ponderata sono relativi agli ultimi 12 mesi. Per quanto concerne i volumi scambiati in % del flottante, in % dei titoli emessi ed il controvalore, viene riportato il dato medio relativo al periodo ottobre 2003 - agosto 2004

La tabella sopra riportata evidenzia come le negoziazioni mensili medie siano pari al 12% del flottante, e, quindi, pari al 2% dei titoli emessi, il che equivale ad una rotazione del flottante in un periodo di circa otto mesi.

Nei dodici mesi antecedenti l'annuncio dell'Offerta il flottante è ruotato circa 1,5 volte.

La tabella che segue indica i volumi di azioni dell'Emittente scambiati, il controvalore degli scambi effettuati, i volumi scambiati in rapporto al flottante, la media aritmetica ponderata e il premio del Corrispettivo rispetto alla media aritmetica ponderata, per i periodi indicati.

Intervallo antecedente l'annuncio dell'OFFERTA (15 novembre 2004)	Volumi scambiati (unità)	Volumi scambiati in % del flottante (*)	Volumi scambiati in % dei titoli emessi	Controvalore (Euro)	Media aritmetica ponderata (Euro)	Premio del Corrispettivo rispetto alla media ponderata
Ultimo mese (15/10/04 - 15/11/04)	2.397.663	39%	5,9%	10.731.922	4,476	25,1%
Ultimi 3 mesi (15/08/04 - 15/11/04)	6.482.643	108%	15,9%	27.876.762	4,300	30,2%
Ultimi 6 mesi (15/05/04 - 15/11/04)	8.029.148	130%	19,7%	33.857.836	4,217	32,8%
Ultimi 9 mesi (15/02/04 - 15/11/04)	8.803.073	143%	21,6%	37.025.510	4,206	33,1%
Ultimi 12 mesi (15/11/03 - 15/11/04)	9.162.956	149%	22,5%	38.408.357	4,192	33,6%

Fonte: rielaborazioni Banca Intermobiliare su dati forniti da Bloomberg

(*) Per flottante si considerano le azioni che al 03/02/05 sono detenute da soggetti con meno del 25%, quindi, un numero di azioni inferiore a quelle oggetto dell'OFFERTA

e.4 VALORI ATTRIBUITI AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE IN OCCASIONE DI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO E NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni significative sugli strumenti finanziari dell'Emittente, salvo l'acquisto del 65% del capitale di IPI S.p.A. al prezzo di Euro 7,00 per azione, effettuato dall'Offerente.

Per completezza si segnala che il 17/03/2003 Risanamento S.p.A. acquistò da Investimenti e Gestioni S.p.A. (società del Gruppo Fiat) circa il 55,95% del capitale di IPI S.p.A. al prezzo di Euro 4,7 per azione. Successivamente, nel periodo 5/05/2003 - 23/05/2003 fu lanciata la conseguente OPA obbligatoria al prezzo di Euro 4,315 per azione con la contestuale offerta, per coloro che non avessero aderito all'OPA, di un warrant put per ogni azione non consegnata, con prezzo di esercizio pari a Euro 4,315 e facoltà, per Risanamento S.p.A., di pagare la sola differenza prezzo.

e.5 INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E DI VENDITA SULLE AZIONI

Prima del 20 gennaio 2005, l'Offerente non ha mai posseduto, direttamente o per il tramite di società fiduciarie, interposte persone o società controllate, azioni di IPI, essendo il primo acquisto di tali valori intervenuto appunto in tale data, nei termini ed alle condizioni indicate nelle Premesse.

F) DATA, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

f.1 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il trasferimento della titolarità delle Azioni, a fronte del pagamento del Corrispettivo, interverrà il terzo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione e, quindi, il giorno 6 aprile 2005 (la "**Data di Pagamento**").

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo.

Per tutto il periodo in cui le Azioni risulteranno vincolate all'Offerta e, quindi, sino alla Data di Pagamento, gli aderenti all'Offerta potranno esercitare i diritti patrimoniali (ad es. diritto di opzione) e sociali (quale il diritto di voto) relativi alle Azioni, che resteranno nella titolarità degli stessi aderenti.

Tuttavia nel medesimo periodo gli aderenti non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le Azioni portate in adesione all'Offerta.

f.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del Corrispettivo dell'Offerta avverrà interamente in contanti.

Il Corrispettivo verrà pagato dall'Offerente all'Intermediario Incaricato il quale provvederà a pagare gli Aderenti o i loro mandatari, in conformità alle istruzioni fornite dagli Aderenti stessi.

L'obbligo di pagare il Corrispettivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme siano state trasferite agli Intermediari Depositari, eventualmente per il tramite degli intermediari ammessi alle negoziazioni presso la Borsa Italiana.

Resta a esclusivo carico degli Aderenti il rischio che tali intermediari non provvedano a ritrasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

f.3 GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

In relazione all'adempimento delle obbligazioni assunte con la presente Offerta e sino a concorrenza dell'importo pari all'Esborso Massimo, l'Offerente ha ottenuto da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. una linea di credito per un importo massimo di Euro 79.936.903,20 (*cf. paragrafo c. 1*) vincolata esclusivamente, irrevocabilmente e incondizionatamente a garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione dell'Offerente di pagare il Corrispettivo delle Azioni portate in Adesione all'Offerta.

Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. ha rilasciato una dichiarazione nella quale conferma di aver ricevuto dall'Offerente istruzioni irrevocabili che l'autorizzano ad utilizzare una somma non inferiore ad Euro 79.936.903,20, depositata su un conto corrente dell'Offerente intrattenuto con la stessa Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., esclusivamente al fine di corrispondere alla Data di Pagamento del Corrispettivo il pagamento del Corrispettivo delle Azioni portate in adesione all'Offerta.

G) MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

g.1 PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OPERAZIONE

L'operazione descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria e totalitaria, ai sensi e per gli effetti degli art. 106, comma 1, avente ad oggetto n. 14.274.447 azioni del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, le quali rappresentano la totalità delle azioni ordinarie dell'Emittente emesse alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, dedotte le azioni ordinarie dell'Emittente di proprietà dell'Offerente alla medesima data (numero 26.509.687 azioni ordinarie di IPI, pari al 65% del capitale sociale di quest'ultima).

In particolare, in data 20 gennaio 2005, in esecuzione del Contratto, l'Offerente ha superato la soglia rilevante del 30% prevista dal predetto articolo 106, comma 1, del T.U.F., avendo acquistato, mediante un'operazione eseguita ai blocchi, da Risanamento S.p.A. la Partecipazione del 65% di IPI S.p.A., corrispondente a n. 26.509.687 azioni ordinarie dell'Emittente.

g.2 MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E RELATIVE MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

Finpaco Properties S.p.A. per l'acquisto del 65% di IPI ha fatto ricorso ad un finanziamento soci di Gruppo Coppola S.p.A. Gruppo Coppola S.p.A. a sua volta ha finanziato la controllata facendo ricorso a mezzi propri del Gruppo.

L'esborso per il pagamento del corrispettivo delle azioni portate in adesione verrà prioritariamente finanziato con un aumento dei mezzi propri di Finpaco Properties S.p.A. e per l'eventuale residuo – anche in funzione delle adesioni pervenute – mediante indebitamento bancario.

L'acquisto degli immobili ex Enel è stato finanziato da IPI sia con mezzi propri derivanti in parte dal rimborso del finanziamento concesso a Risanamento S.p.A. ed in parte dalla vendita dei Cespiti Esclusi, sia con la stipula di contratti di leasing. Per una dettagliata descrizione di tali operazioni si rimanda alle Premesse nonché ai dati proforma (cfr. *paragrafo b.2.7*) del presente Documento d'Offerta.

Con l'acquisizione di IPI, il neo-costituito gruppo Coppola si rafforza sul piano industriale e operativo, attraverso l'ampliamento di competenze specialistiche nel campo dei servizi immobiliari. In particolare il gruppo Coppola ritiene strategico l'affiancamento di tali servizi alla propria tradizionale attività di sviluppo e valorizzazione di aree.

In particolare, la grande esperienza maturata dall'Emittente nel settore delle gestioni di patrimoni immobiliari e nell'intermediazione permetterà una piena valorizzazione del patrimonio detenuto dal gruppo Coppola.

Il gruppo Coppola intende quindi sfruttare il *know-how* di IPI nel campo dei servizi immobiliari per future iniziative immobiliari, tra le quali quelle relative al neo-acquisito progetto di "Porta Vittoria". Il *know how* maturato da IPI nell'attività di sviluppo immobiliare, come recentemente testimoniato con l'attività di consulenza e affiancamento di famosi progettisti, permetterà una piena valorizzazione delle attività e dei progetti in essere del gruppo Coppola.

Il riconosciuto standing internazionale della divisione di *advisory* garantirà al gruppo Coppola di valutare e sviluppare nuovi e importanti progetti immobiliari. Le *expertise* e i preziosi rapporti commerciali sviluppati da IPI nel corso degli anni permetteranno al gruppo di instaurare importanti *joint venture* con altri operatori del settore. Il gruppo Coppola intende valorizzare le competenze maturate da IPI nei servizi di consulenza strategica agli investitori, nell'attività di consulenza ai fondi immobiliari chiusi e nelle attività di *due diligence*.

Inoltre l'accordo con il gruppo Zunino permetterà di creare sinergie industriali, soprattutto nel campo dello sviluppo immobiliare e della valorizzazione delle aree edificabili.

g.3 INDICAZIONE DEI PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL'EMITTENTE ED AL SUO GRUPPO

g.3.1 Programmi relativi alla gestione delle attività, agli investimenti da attuare ed alle relative forme di finanziamento, nonché alle eventuali ristrutturazioni e/o riorganizzazioni (in particolare fusioni, scissioni, conferimenti, cessioni di rami d'azienda) anche con riferimento al mantenimento nell'impiego della forza lavoro della società e sue controllate

L'acquisizione del controllo di IPI S.p.A. ha per obiettivo l'insediamento in aree di business del mercato immobiliare, considerate estremamente strategiche ed altamente remunerative.

Particolare rilievo hanno infatti assunto, le patrimonialità umane ed organizzative che costituiscono le strutture "advisory", "asset management" ed "intermediazione", reti IPI S.p.A. presenti nel territorio in importanti capoluoghi.

La programmazione a breve e a medio termine del piano industriale avrà come scopo il consolidamento e potenziamento di tali reti con un più approfondito e razionale sfruttamento delle risorse umane presenti nella Società.

Particolare rilievo verrà conferito allo sviluppo e la valorizzazione di aree edificabili, settore in cui si concentreranno gli investimenti più significativi, in considerazione degli ampi margini di profitto che offre il mercato immobiliare, in ordine a siti ubicati in aree metropolitane ad alta urbanizzazione, la cui domanda sia di alloggi che di comparti commerciali è in forte ascesa.

Il criterio guida, per la selezione delle aree da acquisire, sarà quello della loro localizzazione in territori ad alto valore commerciale, che non risentano di possibili fluttuazioni ed assicurino comunque una vantaggiosa messa a reddito del patrimonio immobiliare edificato.

Alla data di redazione del presente Documento d'Offerta, non è ancora stato formalizzato da parte dell'Offerente il piano industriale per il rilancio di IPI, che si ritiene verrà portato all'attenzione del Consiglio di Amministrazione di tale società, entro il primo semestre del corrente esercizio.

Attualmente nei programmi dell'Offerente non è prevista la fusione con IPI S.p.A.

g.3.2 Programmi relativi alle modifiche previste nella composizione del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 25 febbraio 2005 per il triennio 2005 / 2007 e resterà in carica fino all'Assemblea che discuterà il bilancio al 31/12/2007, pertanto alla data del presente Documento d'Offerta, il Consiglio di Amministrazione di IPI risulta essere così composto:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Danilo Coppola, nato a Roma il 25/05/1967 | Presidente e Amministratore Delegato |
| • Alfonso Ciccaglione, nato a Roma il 04/05/1961 | Consigliere |
| • Pietro D'Agui, nato a Palizzi (RC) il 26/09/1952 | Consigliere |
| • Giuseppe Gatto, nato a Murazzano (CN) il 17/10/1941 | Consigliere |
| • Mario Lombardi, nato a Sessa Aurunca (CE) il 23/07/1959 | Consigliere |
| • Massimo Segre, nato a Torino il 16/11/1959 | Consigliere |
| • Giampiero Tasco, nato a Roma il 31/07/1951 | Consigliere |

g.3.3 Programmi relativi alle modifiche dello Statuto sociale

Non si profilano immediate modifiche dello Statuto sociale, conseguenti all'acquisizione della partecipazione.

g.4 INDICAZIONE DELLE MODALITA' DI RIPRISTINO DEL FLOTTANTE

Come già indicato nel paragrafo A), nel caso in cui l'Offerente, a seguito dell'Offerta o di eventuali acquisti di Azioni che dovessero essere effettuati al di fuori dell'Offerta, venisse a detenere una partecipazione superiore al 90% delle azioni ordinarie dell'Emittente o del 98%, sin d'ora dichiara la propria intenzione di voler ripristinare, entro il termine di quattro mesi, il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, senza quindi promuovere un'offerta pubblica di acquisto residuale ai sensi dell'articolo 108 del T.U.F. e dell'articolo 50 del Regolamento Consob.

In particolare l'Offerente potrà ripristinare il flottante mediante operazioni di mercato e/o operazioni di finanza straordinaria quali, a titolo esemplificativo, un aumento di capitale, sempre che i tempi di realizzazione di tali operazioni siano compatibili con il suddetto termine di 4 mesi.

Ai fini del computo delle soglie del 90% e del 98% si terrà conto, oltre alle Azioni che verranno complessivamente possedute dall'Offerente, anche delle n. 4.030.991 Azioni Residue di Risanamento S.p.A. (pari al 9,88% del capitale sociale di IPI), che la stessa si è impegnata a non portare in adesione all'Offerta.

g.5 RISCHIO DI SCARSITA' DEL FLOTTANTE E IMPEGNO AL REINTEGRO.

Nel caso FIAT Partecipazioni S.p.A., titolare di una partecipazione del 10% nel capitale di IPI S.p.A., non aderisse alla presente Offerta, come vi è ragione di ritenere, pur non venendo ad essere superata la soglia del 90% verrebbe a determinarsi una situazione di illiquidità del titolo che potrebbe causare, ad opera della società di gestione del mercato borsistico, la sospensione o la revoca dalla quotazione. Qualora tale illiquidità, per la causa sopra precisata, venisse a manifestarsi, l'Offerente esplicitamente dichiara di voler ripristinare le condizioni minime di flottante per un regolare andamento delle contrattazioni.

H) EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E LA SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA O GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA MEDESIMA

h.1 INDICAZIONE DI OGNI EVENTUALE ACCORDO TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI E GLI AMMINISTRATORI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE CHE ABBAIA RILEVANZA IN RELAZIONE ALLA OFFERTA

Si richiama quanto indicato al precedente paragrafo g.1 in relazione ai presupposti giuridici della presente Offerta, quanto indicato al paragrafo h.3 e quanto indicato in Premessa e nell'Appendice n. 2.

Prima della data del 15 novembre 2004 nessun accordo è intervenuto tra il Gruppo Coppola ed il Gruppo Zunino.

Per quanto non direttamente attinente alla presente Offerta si segnala ancora che Risanamento S.p.A. ha stipulato con il Signor Danilo Coppola (soggetto controllante l'Offerente) un contratto preliminare avente per oggetto l'acquisto del 100% del capitale sociale della società beneficiaria che a seguito della scissione di Inbonati S.p.A. (società controllata al 100% da Risanamento S.p.A.) sarà proprietaria della residua area di Porta Vittoria a Milano, avente una potenzialità edificatoria pari a mq. 39.569 ad un prezzo di 118 milioni di Euro. Il completamento dell'operazione è previsto entro la metà del 2005.

Domusfin, società facente capo al Cav. Luigi Zunino, ha inoltre pattuito con il signor Danilo Coppola, o a società da questi designata, la cessione di due immobili di prestigio siti a Milano in Via Montenapoleone e in Via Manzoni al prezzo di Euro 48 milioni circa per l'immobile di Via Montenapoleone ed euro 32 milioni circa per l'Immobile di Via Manzoni. La compravendita è prevista entro il 31 maggio 2005.

Si segnala inoltre che su indicazione dell'Offerente, fanno parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente:

- Danilo Coppola, soggetto controllante di ultima istanza dell'Offerente;
- Avv. Alfonso Ciccaglione, da tempo legale di fiducia del Signor Danilo Coppola, del Gruppo allo stesso facente capo e, quindi anche dell'Offerente;
- Pietro D'AGUI', Amministratore Delegato di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., la quale è l'Intermediario Incaricato per la raccolta delle Adesioni alla presente Offerta.
- Dr. Massimo Segre, che ha partecipato professionalmente alle operazioni che hanno portato all'assunzione del controllo di IPI S.p.A. da parte dell'Offerente e alla redazione del presente Documento d'Offerta.
- Avv. Giampiero Tasco che, tra l'altro, è anche Presidente del Patto di Sindacato BNL cui aderisce il Gruppo facente capo al Signor Danilo Coppola.

Salvo quanto sopra riportato, l'Offerente non ha stipulato, né direttamente, né per mezzo di società fiduciarie o per interposta persona, né indirettamente, accordi con l'Emittente, né con gli amministratori dell'Emittente né con i suoi azionisti.

h.2 INDICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI CHE SIANO STATE ESEGUITE, NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PUBBLICAZIONE DELL'OFFERTA, TRA L'OFFERENTE E LA SOCIETÀ EMITTENTE CHE POSSANO AVERE O ABBIANO AVUTO EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DELLA MEDESIMA

Nei dodici mesi antecedenti la data del presente Documento di Offerta l'Offerente non ha eseguito, né direttamente, né a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona, né indirettamente, attraverso società controllate, con l'Emittente alcuna operazione finanziaria e/o commerciale che possa avere o abbia avuto effetti significativi sull'attività dell'Emittente medesimo.

h.3 INDICAZIONE DEGLI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO, OVVERO IL TRASFERIMENTO DELLE AZIONI

Il Gruppo Risanamento si è impegnato a non portare in adesione all'Offerta le n. 4.030.991 Azioni Residue possedute, pari al 9,88% del capitale, e conseguentemente a non trasferirle fino a dicembre 2006.

In data 23 febbraio 2005 l'Offerente e Risanamento S.p.A. hanno sottoscritto un Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., il cui estratto è stato pubblicato in data 24 febbraio 2005 sul quotidiano MF, in pari data comunicato alla Consob, e in data 25 febbraio 2005 è stato depositato presso il Registro Imprese di Torino (cfr .paragrafo n. 3 delle Appendici).

I) COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

i.1 INDICAZIONE DELLE REMUNERAZIONI RICONOSCIUTE A CIASCUNA CATEGORIA DI INTERMEDIARI, IN RELAZIONE AL RUOLO SVOLTO

L'Offerente riconoscerà e liquiderà all'Intermediario Incaricato, a titolo di commissione, inclusiva di ogni e qualsiasi compenso per l'attività di intermediazione:

- a) una commissione pari allo 0,14% del controvalore delle Azioni portate in adesione all'Offerta, che verrà retrocesso per il 50% a favore degli Intermediari Depositari, restando a carico di questi ultimi il compenso eventualmente trattenuto o addebitato loro dall'intermediario negoziatore.
- b) una commissione fissa di Euro 50.000,00.

L) IPOTESI DI RIPARTO

Trattandosi di un'offerta sulla totalità delle Azioni in circolazione dell'Emittente, eventualmente dedotte le Azioni che venissero direttamente acquistate dall'Offerente al di fuori dell'Offerta, non è prevista alcuna ipotesi di riparto.

M) INDICAZIONE DELLE MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA

Il Documento di Offerta è a disposizione del pubblico mediante:

- Deposito presso la sede dell'Intermediario Incaricato – Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., Via Gramsci n. 7 – 10121 Torino, e sul sito internet www.bimbank.it;
- Deposito presso la sede sociale di FINPACO PROPERTIES S.p.A., Via Morgagni n. 3/5, 00100 Roma
- Deposito presso la sede sociale di IPI S.p.A., Via Nizza n. 262/42, 10100 Torino, e sul sito internet www.ipi-spa.com;
- Deposito presso la Borsa Italiana S.p.A., Piazza degli Affari n. 6, 20100 Milano.

L'avviso contenente la notizia del rilascio del nulla osta alla pubblicazione del presente Documento di Offerta da parte della Consob e della sua consegna all'Intermediario Incaricato, nonché gli elementi essenziali dell'Offerta saranno pubblicati sui quotidiani Corriere della Sera e Bloomberg Finanza & Mercati.

N) APPENDICI

n.1 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

COMUNICATO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI IPI S.p.A. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL D.LGS 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 E DELL'ART. 39 DEL REGOLAMENTO APPROVATO DALLA CONSOB CON DELIBERA DEL 14 MAGGIO 1999 N. 11971, E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Il Consiglio di Amministrazione della IPI S.p.A. ("IPI" o "Emittente"), composto da 7 membri, nominato dall'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 25 febbraio 2005, si è riunito in data 4 marzo 2005 in Roma, per esaminare l'offerta pubblica di acquisto totalitaria ("Offerta") promossa dall'azionista Finpaco Properties S.p.A. ("Offerente") su base obbligatoria ai sensi dell'art. 106, comma 1, del T.U.F..

Alla riunione hanno partecipato:

Danilo Coppola, Presidente e Amministratore Delegato (in teleconferenza da Roma)
Alfonso Ciccaglione
Pietro D'Agui (in teleconferenza da Torino)
Giuseppe Gatto (in teleconferenza da Milano)
Massimo Segre (in teleconferenza da Torino)
Giampiero Tasco

Il collegio sindacale è presente nelle persone dei Signori:
Maurizio Storelli, Presidente
Carlo Re, sindaco effettivo (in teleconferenza da Torino)

Hanno giustificato la loro assenza il consigliere Mario Lombardi e il sindaco effettivo Antonio Massimo Musetti.

Si evidenzia che su indicazione dell'Offerente, fanno parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente 5 componenti su 7, essendo i 2 residui di nomina Fiat Partecipazioni S.p.A. e Risanamento S.p.A., e precisamente:

- Danilo Coppola, soggetto controllante di ultima istanza dell'Offerente;
- Avv. Alfonso Ciccaglione, da tempo legale di fiducia del Signor Danilo Coppola, del Gruppo allo stesso facente capo e, quindi anche dell'Offerente;
- Pietro D'AGUI, Amministratore Delegato di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., la quale è l'Intermediario Incaricato per la raccolta delle Adesioni all'Offerta promossa da Finpaco Properties S.p.A.
- Dr. Massimo Segre, che ha partecipato professionalmente alle operazioni che hanno portato all'assunzione del controllo di IPI S.p.A. da parte dell'Offerente e alla redazione del Documento d'Offerta.
- Avv. Giampiero Tasco che, tra l'altro, è anche Presidente del Patto di Sindacato BNL cui aderisce il Gruppo facente capo al Signor Danilo Coppola.

Il Consiglio di Amministrazione all'unanimità dei votanti con l'astensione del Signor Danilo Coppola, ha approvato il presente comunicato ai sensi dell'art. 103, comma 3, del T.U.F. e dell'art. 39 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 14 maggio 1999 n. 11971, e successive modificazioni ed integrazioni ("Regolamento") e ha dato mandato al Presidente di effettuare le eventuali integrazioni richieste dalla Consob stessa.

Ai fini della redazione del presente comunicato il Consiglio di Amministrazione ha esaminato il comunicato diffuso in data 19 febbraio 2005 da Finpaco Properties S.p.A. ai sensi dell'art. 37 del Regolamento e la bozza di Documento di Offerta depositata in pari data presso la Consob (così come successivamente modificata nel corso dell'istruttoria) e trasmessa contestualmente all'Emittente ("Bozza del Documento di Offerta").

Dall'esame del Comunicato e della Bozza di Documento di Offerta risulta in particolare quanto di seguito indicato.

1. In data 20 gennaio 2005, in esecuzione del contratto preliminare sottoscritto in data 15 novembre 2004, e successive modifiche e integrazioni, l'Offerente ha superato la soglia rilevante del 30% prevista dall'articolo 106, comma 1, del T.U.F., avendo acquistato, mediante un'operazione eseguita ai blocchi, da Risanamento S.p.A. numero 26.509.687 azioni ordinarie dell'Emittente, pari al 65% del capitale sociale di quest'ultima, ad un prezzo pari ad Euro 7,00 per azione.
Tale operazione era stata annunciata al mercato con comunicati stampa del 16 novembre 2004 e del 20 gennaio 2005.
2. Sulle residue azioni IPI S.p.A. di proprietà di Risanamento S.p.A. le Parti si erano scambiate, sempre in data 15 novembre 2004, opzioni put e call al prezzo di Euro 7,00 cadauna, da esercitarsi nel periodo 15/09/2006 – 31/12/2006.
3. Sempre in data 20 gennaio 2005 l'Offerente e Risanamento S.p.A. hanno sottoscritto un Patto Parasociale, rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., il cui estratto è stato pubblicato in data 28 gennaio 2005 sul quotidiano M F, comunicato alla Consob e depositato presso il Registro delle Imprese di Torino in data 31 gennaio 2005.
Con il suddetto Patto Parasociale l'Offerente si è impegnato a:
 - mantenere almeno un consigliere di nomina di Risanamento S.p.A., attualmente avente una partecipazione pari al 9,88% del capitale sociale di IPI S.p.A.;
 - mantenere almeno un consigliere di nomina di FIAT Partecipazioni S.p.A., attualmente avente una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di IPI S.p.A.;
 - mantenere almeno un sindaco effettivo e un sindaco supplente a nomina congiunta di Risanamento S.p.A. e FIAT Partecipazioni S.p.A..

Gli impegni sopra descritti cesseranno nei confronti del soggetto la cui partecipazione in IPI S.p.A. scenda al di sotto del 5% del capitale sociale (e in tal caso Risanamento S.p.A. farà quanto ragionevolmente in suo potere per ottenere le dimissioni dell'amministratore come sopra designato), e riacquisteranno efficacia nel momento in cui, vigente il Patto Parasociale, tale soglia venga nuovamente superata.

4. In data 23 febbraio 2005, sempre a conferma ed esecuzione delle previsioni del Contratto Preliminare siglato il 15 novembre 2004, con specifico riferimento all'impegno preso da parte di Risanamento S.p.A. a non trasferire fino alla data del 31 dicembre 2006 le n. 4.030.991 Azioni, pari al 9,88% del capitale sociale di IPI S.p.A., che le residuano a seguito della cessione della Partecipazione, è stato stipulato un Patto Parasociale tra Risanamento S.p.A. e Finpaco Properties S.p.A., rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., il cui estratto è stato pubblicato in data 24 febbraio 2005 sul quotidiano MF, in pari data comunicato alla Consob, ed in data 25 febbraio 2005 depositato presso il Registro delle Imprese di Torino.
Con il suddetto Patto Parasociale Risanamento S.p.A. si obbliga a non cedere le n. 4.030.991 azioni ordinarie di IPI S.p.A., pari al 9,88% dell'intero capitale sociale, che le residuano dopo il trasferimento della Partecipazione fino al 31 dicembre 2006, impegnandosi di conseguenza a non offrirle in vendita in occasione dell'OPA promossa da Finpaco Properties S.p.A.
5. Le Azioni oggetto della presente Offerta, numero 14.274.447 azioni ordinarie IPI S.p.A., del valore nominale di Euro 1,00 cadauna, sono pari al 35% del capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente che, dedotte le Azioni ordinarie possedute dall'Offerente alla medesima data (numero 26.509.687 azioni ordinarie, pari al 65% del capitale sociale di IPI S.p.A.), rappresentano la totalità del capitale sociale sottoscritto e versato di IPI S.p.A. alla data del presente comunicato.
6. Il periodo di adesione all'Offerta, concordato con Borsa Italiana S.p.A., avrà inizio il 10 marzo 2005 e terminerà il 1° aprile 2005 (estremi inclusi).
7. L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari a Euro 5,60 per ciascuna Azione, al netto dei bolli e dei compensi, delle provvigioni e delle spese, che rimarranno a carico dell'Offerente. Trattandosi di un'offerta obbligatoria e totalitaria, il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente in conformità ai criteri indicati nell'art. 106, comma 2, del T.U.F.
Tale importo rappresenta infatti la media aritmetica tra:
 - il prezzo medio ponderato di mercato degli ultimi dodici mesi delle azioni ordinarie dell'Emittente registrato sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana, pari ad Euro 4,1917.

Tale prezzo è stato calcolato con riferimento al periodo di tempo intercorso tra il 15 novembre 2003 e il 15 novembre 2004, primo giorno di borsa aperta antecedente l'annuncio dell'Offerta avvenuto il 16 novembre 2004.

e

- il prezzo più elevato pattuito dall'Offerente per acquisti di azioni ordinarie dell'Emittente negli ultimi dodici mesi, ossia il prezzo di Euro 7,00 corrisposto dall'Offerente a Risanamento S.p.A. per l'acquisto della partecipazione del 65% del capitale sociale di IPI S.p.A., avvenuto ai blocchi in data 20 gennaio 2005.

Il pagamento del Corrispettivo verrà effettuato contestualmente al trasferimento della titolarità delle Azioni che interverrà il terzo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura dell'Offerta.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo.

8. L'Offerente intende far fronte al pagamento delle Azioni portate in adesione all'Offerta facendo ricorso alle proprie disponibilità di cassa. L'Offerente ha ottenuto da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. un'apertura di credito incondizionata, irrevocabile e vincolata esclusivamente al pagamento del Corrispettivo delle Azioni oggetto dell'Offerta per un importo idoneo a garantire l'integrale adempimento dell'obbligazione di pagamento del controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sulla totalità delle Azioni oggetto dell'Offerta.
9. La decisione dell'Offerente di acquisire la partecipazione pari al 65% del capitale sociale di IPI S.p.A. (con conseguente obbligo di promuovere l'Offerta) si è fondata essenzialmente sulla convinzione dell'Offerente di poter contribuire ad aumentare il valore complessivo di IPI S.p.A..

In tale ottica il Gruppo Coppola ha rivisitato la propria struttura societaria avendo creato un nuovo veicolo denominato Gruppo Coppola S.p.A., sub-holding industriale a capo di 4 divisioni:

- a. attività immobiliari a reddito (tramite la controllata Altair Immobili S.r.l.)
- b. attività di costruzioni (tramite la controllata Pacop S.p.A.)
- c. partecipazione IPI S.p.A. (tramite la controllata Finpaco Properties S.p.A.)
- d. partecipazioni finanziarie (destinata ad essere posseduta tramite la controllata Finpaco Finance S.p.A.).

10. Come è stato dichiarato fin dal primo momento, l'Offerente nel caso in cui, a seguito delle adesioni all'Offerta o di eventuali acquisti di Azioni che dovessero essere effettuati al di fuori dell'Offerta, venisse a detenere una partecipazione superiore al 90% delle azioni ordinarie dell'Emittente, si è obbligato a ripristinare il flottante e a non promuovere un'offerta pubblica di acquisto residuale ai sensi dell'articolo 108 del T.U.F. e dell'articolo 50 del Regolamento. Parimenti l'Offerente ha dichiarato di non volersi avvalere del diritto di cui all'articolo 111 del T.U.F. (cd. *squeeze out*), in caso di superamento del limite del 98%.

Ai fini del computo della soglia del 90% e del 98% si terrà conto, oltre alle Azioni che verranno complessivamente possedute dall'Offerente, anche delle n. 4.030.991 Azioni Residue di Risanamento S.p.A. (pari al 9,88% del capitale sociale di IPI S.p.A.), che la stessa si è impegnata a non portare in adesione all'Offerta.

Ciò premesso, dopo ampio dibattito sui termini e le condizioni dell'offerta, il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A. osserva quanto segue:

- a) l'Offerta ha per oggetto la totalità del capitale sociale sottoscritto e versato di IPI S.p.A. alla data del presente comunicato, dedotte le azioni ordinarie possedute direttamente dall'Offerente alla medesima data (pari a complessive numero 26.509.687 azioni ordinarie dell'Emittente e rappresentative del 65% del capitale sociale di IPI S.p.A.);
- b) l'Offerta è promossa dall'Offerente su base obbligatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 1 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo Unico della Finanza) e non è finalizzata alla revoca della quotazione delle Azioni dell'Emittente;
- c) l'obiettivo dell'Offerente è quello di migliorare, in un arco temporale di breve/medio periodo, la posizione di leadership di IPI S.p.A. sul mercato immobiliare italiano;
- d) L'Offerta assicura a tutti gli azionisti che aderiranno un pagamento per cassa, immediato al netto dei bolli e dei compensi, delle provvigioni e delle spese, che rimarranno a carico dell'Offerente;

- e) l'Offerta per azione risulta
 del 25,1% superiore al prezzo medio ponderato delle Azioni del mese antecedente il 15 novembre 2004,
 del 30,2% superiore al prezzo medio del trimestre antecedente,
 del 32,8% superiore al prezzo medio dei sei mesi antecedenti,
 del 33,1% superiore al prezzo medio dei nove mesi antecedenti,
 del 33,6% superiore al prezzo medio dei dodici mesi antecedenti ;

Il Consiglio di Amministrazione, infine, ritiene opportuno segnalare che l'Offerente ha dichiarato che al raggiungimento di adesioni superiori al 90% e 98% del capitale sociale di IPI S.p.A., procederà alla ricostituzione del flottante, in quanto non è nelle intenzioni dell'Offerente promuovere un'Offerta residuale ai sensi dell'art. 108 del Testo Unico.

Alla luce di quanto sopra esposto il Consiglio di Amministrazione, tenendo in particolare riferimento il prezzo di Euro 7,00 per azione pagato in data 20 gennaio 2005 dalla Finpaco Properties S.p.A. per l'acquisto delle numero 26.509.687 azioni ordinarie, pari al 65% del capitale sociale di IPI S.p.A., ritiene di esprimere il proprio parere favorevole all'Offerta, considerando congruo il prezzo della stessa, in funzione del premio di maggioranza connesso con il valore di 7,00 Euro.

Il Consiglio di Amministrazione, pertanto, anche sulla base delle precedenti considerazioni, ritiene di non procedere alla convocazione di un'assemblea avente ad oggetto l'autorizzazione al compimento di atti od operazioni per contrastare l'Offerta, ai sensi dell'art. 104 del Testo Unico.

Il Consiglio di Amministrazione precisa altresì che:

- a) IPI S.p.A., non possiede, direttamente o indirettamente, azioni dell'Offerente;
 b) IPI S.p.A., non possiede azioni ordinarie proprie;
 c) per quanto a conoscenza dell'Emittente i membri del Consiglio di Amministrazione e del Consiglio di IPI S.p.A., alla data di redazione del presente documento, possiedono direttamente o indirettamente azioni dell'Emittente, di società controllate o controllanti la stessa, come indicato nella tabella seguente:

Consigliere	Percentuale sul capitale	Società partecipata	N. azioni al 4/03/2005
Danilo COPPOLA (tramite la controllata Finpaco Properties S.p.A.)	65%	IPI S.p.A.	26.509.687

- d) per l'anno 2005 sono stati deliberati a favore del Consiglio di Amministrazione compensi per € 1.000.000,00 come segue:

Soggetto	Carica ricoperta	Scadenza	Emolumenti per la carica	Benefici non monetari
Danilo Coppola	Presidente e Amm.Delegato	ass. appr. bil. 31/12/2007	500.000,00	
Alfonso Ciccagliene	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	
Pietro D'Agui	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	
Giuseppe Gatto	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	
Mario Lombardi	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	
Massimo Segre	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	
Giampiero Tasco	Consigliere	ass. appr. bil. 31/12/2007	83.333,33	

e) sono stati deliberati a favore del Collegio Sindacale per l'anno 2005 i compensi, conformi alla tariffa professionale:

Soggetto	Carica ricoperta	Scadenza	Emolumenti per la carica	Benefici non monetari
Maurizio Storelli	Presidente	ass. appr.bil 31/12/2005	29.284,00	
Antonio Massimo Musetti	sindaco effettivo	ass. appr.bil 31/12/2005	20.948,39	
Carlo Re	sindaco effettivo	ass. appr.bil 31/12/2005	20.948,39	

f) alla IPI S.p.A. consta l'esistenza dei seguenti patti parasociali:

- Patto Parasociale sottoscritto in data 9 dicembre 2003 tra FIAT Partecipazioni S.p.A. (titolare di una partecipazione del 10% del capitale sociale di IPI S.p.A.) e Risanamento S.p.A., rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., con il quale Risanamento S.p.A. si è impegnata a:
 - sulle n. 4.078.500 azioni IPI S.p.A. detenute da FIAT Partecipazioni S.p.A. sono state concordate con Risanamento S.p.A. opzioni put e call esercitabili a partire dall'1/04/2006;
 - Risanamento S.p.A. si è impegnata a fare quanto necessario a mantenere in IPI S.p.A. almeno un consigliere, un sindaco effettivo ed uno supplente designato da FIAT Partecipazioni S.p.A.;
 - l'impegno di Risanamento S.p.A. verrà a cessare nel momento in cui FIAT Partecipazioni S.p.A. sarà titolare di una partecipazione inferiore al 5% del capitale di IPI S.p.A.;
 - FIAT Partecipazioni S.p.A., si obbliga a non cedere la propria partecipazione del 10% nella IPI S.p.A., sino alla data del 15 marzo 2006.
- Patto Parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., sottoscritto in data 20 gennaio 2005 tra Finpaco Properties S.p.A. e Risanamento S.p.A., i cui elementi essenziali sono già stati indicati nel precedente punto 3. di questo comunicato;
- Patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del T.U.F., sottoscritto in data 23 febbraio 2005, sempre tra Finpaco Properties S.p.A. e Risanamento S.p.A., i cui elementi essenziali sono già stati indicati nel precedente punto 4. di questo comunicato;

h) qualora, successivamente alla data del presente comunicato, dovessero verificarsi eventi che assumano rilevanza ai fini dell'art. 39 del Regolamento, verrà pubblicato un apposito comunicato di aggiornamento.

Torino 4 marzo 2005

Il Consiglio di Amministrazione

n.2 ESTRATTO DEL PATTO PARASOCIALE TRA L'OFFERENTE E RISANAMENTO S.P.A.
Avviso ai sensi dell' art. 122 del d.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e degli artt. 129 e ss. del Regolamento CONSOB 11971/1999 e sue successive integrazioni e modificazioni

IPI S.P.A.

Avviso ai sensi dell'art. 122 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e degli articoli 127e seguenti del Regolamento Consob 11971/1999 e sue successive modificazioni

Estratto del Patto Parasociale relativo a IPI S.p.A.

Si rende noto il contenuto del patto parasociale (il "Patto") avente ad oggetto l'esercizio del diritto di voto in IPI S.p.A. stipulato il 20 gennaio 2005.

A. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Patto

IPI S.p.A. con sede legale in Torino, via Nizza 262/242 (di seguito "IPI")

B. Soggetti aderenti al Patto

I partecipanti e, i soggetti al cui controllo essi fanno capo, sono:

1. la società Risanamento S.p.A. con sede legale in Milano, via Bagutta 20 iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con il n. 01916341207, C.F. che fa capo al controllo del Cav. Luigi Zunino (di seguito "Risanamento")
2. la società Finpaco Properties S.p.A. con sede legale in Roma, via Morgagni 3/5, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, con il n. 08281221005, che fa capo al Signor Danilo Coppola (di seguito "Finpaco")

C. Azioni oggetto del Patto

Oggetto del Patto sono le azioni IPI, e i diritti di voto riferibili ad azioni ordinarie indicate nella tabella che segue (di seguito le "Azioni Sindacate")

In particolare, alla data di pubblicazione del presente estratto e con riferimento al capitale ordinario di IPI suddiviso in n. 40.784.134 le Azioni Sindacate nel Patto sono complessivamente 30.540.678, pari al 74,88% del capitale sociale ordinario di IPI. In particolare:

Parte	Azionista diretto	Numero azioni sindacate	Percentuale sulle azioni sindacate	Percentuale sul capitale ordinario di IPI
Finpaco	Finpaco	26.509.687	86,80	65%
Totale		26.509.687	86,80	65%
Parte	Azionista diretto	Numero azioni sindacate	Percentuale sulle azioni sindacate	Percentuale sul capitale ordinario di IPI
Risanamento	Risanamento	4.030.991	13,20	9,88%
Totale		4.030.991	13,20	9,88%

D. Contenuto del Patto

Nomina del Consiglio di Amministrazione

Finpaco si impegna a far quanto necessario affinché nel Consiglio di Amministrazione di IPI venga nominato e mantenuto almeno un consigliere di designazione di FIATP e almeno un consigliere di designazione di Risanamento.

In qualunque caso di cessazione dalla carica dell'amministratore designato da FIATP, Finpaco si impegna a fare quanto necessario affinché subentri all'amministratore così cessato altra persona designata da FIATP.

In qualunque caso di cessazione dalla carica dell'amministratore designato da Risanamento, Finpaco si impegna a fare quanto necessario affinché subentri all'amministratore così cessato altra persona designata da Risanamento.

Gli impegni di cui al presente articolo cesseranno nei confronti del soggetto la cui partecipazione in IPI scenda al di sotto del 5% del capitale sociale (e in tal caso Risanamento farà quanto ragionevolmente in suo potere per ottenere le dimissioni dell'amministratore come sopra designato), e riacquisteranno efficacia nel momento in cui, vigente il Patto Parasociale, tale soglia venga nuovamente superata.

Nomina del collegio sindacale

Finpaco si impegna a far quanto necessario affinché nel collegio sindacale di IPI almeno un sindaco effettivo ed un sindaco supplente siano designati congiuntamente da parte di FIATP e Risanamento.

In qualunque caso di cessazione dalla carica dei sindaci come sopra nominati, a prescindere dal supplente che avrebbe diritto a subentrare, Finpaco si impegna a fare quanto necessario affinché subentri al sindaco così cessato altra persona designata congiuntamente da FIATP e Risanamento.

Qualora la partecipazione detenuta da FIATP in IPI scenda al di sotto del 5% del capitale sociale, il sindaco effettivo e il sindaco supplente saranno designati esclusivamente da Risanamento.

Qualora la partecipazione detenuta da Risanamento in IPI scenda al di sotto del 5% del capitale sociale, il sindaco effettivo e il sindaco supplente saranno designati esclusivamente da FIATP.

Qualora sia la partecipazione detenuta da FIATP sia quella detenuta da Risanamento in IPI scendano al di sotto del 5% del capitale sociale, gli impegni di cui al presente articolo cesseranno (e in tal caso Risanamento farà quanto ragionevolmente in suo potere per ottenere le dimissioni dei sindaci come sopra nominati) e riacquisteranno efficacia nel momento in cui, vigente il Patto Parasociale, tale soglia venga nuovamente superata.

Durata del Patto

Il Patto ha una durata di tre anni a decorrere dal 20 gennaio 2005.

Rinnovo

E' rinnovabile automaticamente per altri tre anni, salvo disdetta entro tre mesi prima della scadenza.

20 gennaio 2005

n.3 ESTRATTO DEL PATTO PARASOCIALE TRA L'OFFERENTE E RISANAMENTO S.P.A.
Avviso ai sensi dell' art. 122 del d.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e degli artt. 129 e ss. del Regolamento CONSOB 11971/1999 e sue successive integrazioni e modificazioni

IPI S.P.A.

Avviso ai sensi dell'art. 122 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e degli articoli 127e seguenti del Regolamento Consob 11971/1999 e sue successive modificazioni

Estratto del Patto Parasociale relativo a IPI S.p.A.

Si rende noto il contenuto del patto parasociale (il "Patto") avente ad oggetto l'esercizio del diritto di voto in IPI S.p.A. stipulato il 23 febbraio 2005.

A. Società i cui strumenti finanziari sono oggetto del Patto

IPI S.p.A. con sede legale in Torino, via Nizza 262/242 (di seguito "IPI")

B. Soggetti aderenti al Patto

I partecipanti e, i soggetti al cui controllo essi fanno capo, sono:

1. la società Risanamento S.p.A. con sede legale in Milano, via Bagutta 20 iscritta al Registro delle Imprese di Milano, con il n. 01916341207, C.F. che fa capo al controllo del Cav. Luigi Zunino (di seguito "Risanamento") che detiene n. 4.030.991 azioni pari al 9,88% del capitale sociale;
2. la società Finpaco Properties S.p.A. con sede legale in Roma, via Morgagni 3/5, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, con il n. 08281221005, che fa capo al Signor Danilo Coppola (di seguito "Finpaco") che detiene n. 26.509.687 azioni ordinarie IPI S.p.A. pari al 65% del capitale sociale.

C. Azioni oggetto del Patto

Oggetto del Patto sono le azioni IPI, detenute da parte di Risanamento S.p.A. indicate nella tabella che segue (di seguito le "Azioni Sindacate")

In particolare, alla data di pubblicazione del presente estratto e con riferimento al capitale ordinario di IPI suddiviso in n. 40.784.134 le Azioni Sindacate nel Patto sono complessivamente 4.030.991, pari al 9,88% del capitale sociale ordinario di IPI.

In particolare:

Parte	Azionista diretto	Numero azioni sindacate	Percentuale sulle azioni sindacate	Percentuale sul capitale ordinario di IPI
Risanamento	Risanamento	4.030.991	100	9,88%
Totale		4.030.991	100	9,88%

D. Contenuto del Patto

2. Limiti al trasferimento delle Azioni

Risanamento si obbliga a non cedere le n. 4.030.991 azioni ordinarie IPI, pari al 9,88% dell'intero capitale sociale, che le residuano dopo il trasferimento della Partecipazione sino al 31 dicembre 2006, impegnandosi di conseguenza a non offrirle in vendita in occasione dell'OPA promossa da parte di Finpaco a seguito dell'acquisto della Partecipazione.

Durata del Patto

Il Patto ha una durata fino al 1 gennaio 2007.

Rinnovo

Non è previsto il rinnovo.

23 febbraio 2005

n. 4 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE OPERAZIONI RELATIVE AI CESPITI INCLUSI ED ESCLUSI.

Operazioni del 19 gennaio - IPI Investimenti acquista da IPI

("Cespiti Esclusi"):

Partecipazione	Oggetto	Descrizione	Prezzo vendita (Euro/000)	Valori di libro al 31.12.2004 (Euro/000)*	Criteri per determinazione del prezzo	Soggetto venditore	Gruppo di appartenenza venditore	Soggetto acquirente	Gruppo di appartenenza acquirente	Data vendita	Parti correlate	Perizie (1)
Programma sviluppo s.r.l.	Partecipazioni	75% capitale sociale	169	169	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	(1)
	Credito	credito finanziario	8.944	8.944	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO
Borello s.p.a.	Partecipazioni	50% capitale sociale	12.250	3.182	Opzione PUT	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	(1)
	Credito	credito comm. finanz.+	110	110	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO
Fiumicello s.r.l.	Partecipazioni	20% capitale sociale	414	414	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	(1)
	Credito	credito commerciale	8	8	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO
Immobiliaria urbanitas s.l.	Partecipazioni	15% capitale sociale	407	407	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	(1)
	Credito	credito finanziario	1.677	1.677	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO
Villaggio olimpico s.r.l.	Partecipazioni	15% capitale sociale	43	43	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	(1)
-	Crediti finanziari	vs. Village S.r.l.	17.162	17.162	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO
-	Quote	Fondo immob. VIG	412	412	Valore nominale	IPI	Gruppo IPI	IPI Investimenti	Gruppo IPI	19-gen-05	SI	NO

N.B.: per quanto riguarda la partecipazione Borello S.p.a. essendo un'opzione put nei confronti dell'altro socio al 50%, la cessione è avvenuta al prezzo di esercizio.

* = da progetto di bilancio di IPI S.p.A

(1) Con riferimento specifico alle perizie a supporto delle compravendite si specifica che, in data 13 gennaio 2005 è stata rilasciata da PRAXI S.p.A., quale esperto indipendente, un parere di congruità in merito al prezzo di cessione della partecipazione in IPI Investimenti oggetto di cessione, supportata da una perizia immobiliare sui singoli immobili oggetto di trasferimento. In particolare, sulla base degli elementi dettagliatamente esposti nel parere di congruità, PRAXI S.p.A. ha valutato il patrimonio netto rettificato di IPI Investimenti post variazione di perimetro, tenuto conto della situazione patrimoniale al 30 settembre 2004 e sulla base della valorizzazione a valori di mercato degli asset e delle partecipazioni al 31 dicembre 2004 in Euro 26,5 milioni, giungendo alla conclusione che il prezzo di Euro 26,8 milioni possa essere ritenuto congruo per la cessione del 100% delle quote di IPI Investimenti S.r.l.

Operazioni del 17 febbraio: IPI cede a Risanamento e IPI Investimenti

("Cespiti Esclusi"):

Partecipazione	Oggetto	Descrizione	Prezzo vendita (esente IVA) (Euro/000)	Valori di libro 31.12.2004* (Euro/000)	Valore di perizia (Euro/000)	Perizie (1) (data)	Criteri per determinazione del prezzo	Soggetto venditore	Gruppo di appartenenza venditore	Soggetto acquirente	Gruppo di appartenenza acquirente	Data vendita	Parti correlate
IPI Investimenti	Partecipazione	100% capitale sociale	26.751	18.564	26.545	Praxi S.p.A. (13/01/05)	Negoziazione tra le parti	IPI	Gruppo Coppola	Risanamento S.p.A.	Gruppo Risanamento	17/02/05	No
	Credito	credito finanziario	5.092	5.092	n.d.	NO	Valore nominale	IPI	Gruppo Coppola	Risanamento S.p.A.	Gruppo Risanamento	17/02/05	No

* = da progetto di bilancio

Operazioni del 17 febbraio - IPI acquista da IPI Investimenti: Villa di Marentino e partecipazione di Lingotto

("Cespiti Inclusi"):

Partecipaz.	Oggetto	Descrizione	Prezzo vendita (Euro/000)	Valori di libro 31.12.2004* (Euro/000)	Valore di perizia (Euro/000)	Perizie (data)	Criteri per la determinazione del prezzo	Soggetto venditore	Gruppo di appartenenza venditore	Soggetto acquirente	Gruppo di appartenenza acquirente	Data vendita	Parti correlate
n.d.	Immobile	Centro di Marentino-TO (IVA esclusa)	4.269	4.269	4.300	Praxi S.p.A. (11 e 13/01/05)	Valore nominale	IPI Investimenti	Gruppo IPI	IPI	Gruppo IPI	19/01/05	SI
Lingotto s.p.a.	Partecipazione	31,4% del capitale sociale	3.223	3.223	3.409	Praxi S.p.A. (11 e 13/01/05)	Valore nominale	IPI Investimenti	Gruppo IPI	IPI	Gruppo IPI	19/01/05	SI

* - da progetto di bilancio di IPI S.p.A.

Operazioni immobiliari avvenute in data 17 febbraio tra Gruppo Zunino/Risanamento e Gruppo IPI

Gruppo IPI acquista 9 immobili da RI Estate S.p.A.

N°	Immobili (ubicazione)	Prezzo Euro (escluso IVA)	Valore di perizia (Euro)	Data perizia	Perizie a supporto del corrispettivo	Soggetto venditore	Gruppo di appartenenza venditore	Soggetto acquirente	Gruppo di appartenenza acquirente	Data compravendita	Parti correlate
1	Torino, via Oliviero 7	1.470.000	1.670.000	16-feb-05	Mediolanum S.r.l.	RI Estate S.p.A.	Gruppo Risanamento	IPI S.p.A.	Gruppo Coppola	17-feb-05	NO
2	Roma, via G.B. Martini 3	67.658.000	73.240.000					Dedalo RE			
3	Pisa, Lungarno Pacinotti	9.400.000	9.430.000					IPI S.p.A.			
4	Palermo, via Castellana 195/199	18.500.000	20.520.000					IPI S.p.A.			
4 bis	Palermo, via Castellana 199	1.166.000						IPI S.p.A.			
5	Milano, via Azario 1	4.131.000	5.330.000					Dedalo RE			
6	Firenze, Lungarno Colombo 54 (pal.C)	15.000.000	18.240.000					Dedalo RE			
7	Firenze, Lungarno Colombo 54	77.000.000	81.650.000					IPI S.p.A.			
8	Como, viale Innocenzo XI 89	12.997.000	16.590.000					IPI S.p.A.			
9	Bologna, via C. Darwin 4	45.800.000	57.710.000	Dedalo RE							
Sub-totale - Allegato A.1		253.122.000									

Gruppo IPI acquista 3 immobili da Ti Erre Uno S.r.l.

N°	Immobili (ubicazione)	Prezzo Euro (escluso IVA)	Valore di perizia (Euro)	Data perizia	Perizie a supporto del corrispettivo	Soggetto venditore	Gruppo di appartenenza venditore	Soggetto acquirente	Gruppo di appartenenza acquirente	Data compravendita	Parti correlate
1	Venezia, Marghera via Brunacci 32	22.710.000	23.210.000	16-feb-05	Mediolanum S.r.l.	Ti Erre Uno S.r.l.	Gruppo Zunino	IPI S.p.A.	Gruppo Coppola	17-feb-05	NO
2	Roma, via Assisi 167/173	6.080.000	6.320.000					Dedalo RE			
3	Padova, via Uruguay 30	11.500.000	11.700.000					IPI S.p.A.			
Sub-totale - Allegato A.2		40.290.000									

Totale

12	Prezzo totale - Allegato A.1 + A.2	293.412.000
----	---	--------------------

O) DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione come precisato al punto b.1.8, non ha presentato, alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, alcun bilancio.

Relativamente al solo Emittente, poiché l'Offerente è stata costituita in data 30 dicembre 2004, sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente, presso la Borsa Italiana S.p.A., sul sito Internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com) e presso l'Intermediario Incaricato i seguenti documenti:

- Relazione semestrale di IPI S.p.A. al 30 giugno 2004
- Relazione trimestrale di IPI S.p.A. al 30 settembre 2004
- Progetto di bilancio di IPI S.p.A. al 31 dicembre 2004
- Documento Informativo ai sensi Art. 71 del Regolamento Emittenti per operazioni del 20 gennaio 2005 predisposto da Risanamento S.p.A.
- Documento Informativo ai sensi Art. 71 del Regolamento Emittenti per operazioni del 17 febbraio 2005 predisposto da IPI S.p.A.
- Lettere di valutazione di PRAXI S.p.A., datate 11 e 13 gennaio 2005, relative ai Cespiti Esclusi e Cespiti. Inclusi.
- Lettera di attestazione di MEDIOLANUM S.r.l., datata 16 febbraio 2005, relativa a valutazioni immobiliari.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ


La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Offerta appartiene all'Offerente.

L'Offerente dichiara che, per quanto a sua conoscenza, i dati contenuti nel presente Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possono alterarne la portata.

Roma, 4 marzo 2005

FINPACO PROPERTIES S.p.A.

L'Amministratore Unico



dr. Francesco BELLOCCHI