

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA

ai sensi degli articoli 102, 106, comma 1, e 109 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58
(come successivamente modificato ed integrato),

avente ad oggetto azioni ordinarie

IPI S.P.A.

Offerente

BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.P.A.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

N. 35.122.259 azioni ordinarie IPI s.p.a.

Corrispettivo unitario offerto

Euro 1,30 per ciascuna azione ordinaria IPI s.p.a.

Durata del periodo di adesione all'offerta, concordata con Borsa Italiana s.p.a.

dal giorno 18 maggio 2009 al giorno 9 giugno 2009, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore
17:30 salvo proroga

Data di pagamento delle azioni portate in adesione all'offerta

16 giugno 2009, salvo proroga del periodo di adesione

Intermediario incaricato della raccolta delle adesioni

Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni s.p.a.

L'approvazione del documento di offerta, comunicata con nota n. 9044854 del 13 maggio 2009,
non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati
e delle notizie ivi contenute.

maggio 2009

INDICE

DEFINIZIONI	5
PREMESSA	8
A. AVVERTENZE	14
A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA	14
A.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE	14
A.3 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO IN MERITO ALLA VOLONTA' DI RIPRISTINARE O NON RIPRISTINARE IL FLOTTANTE E ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO PREVISTO DALL'ART. 108, COMMA 2, DEL TUF.....	14
A.4 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO IN MERITO ALL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL'ART. 108, COMMA 1, DEL TUF E DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALLA VOLONTA' DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI ACQUISTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF	15
A.5 POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI PER I POSSESSORI DI AZIONI DELL'EMITTENTE.....	16
A.6 RISCHI CONNESSI ALLA POTENZIALE SCARSITA' DEL FLOTTANTE DI IPI	17
A.7 APPLICABILITÀ DELLE ESENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 101 – BIS COMMA 3, DEL TUF	18
A.8 AUTORIZZAZIONI.....	18
A.9 RISCHIO DI AZIONI GIUDIZIARIE	18
A.10 ATTUALE SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E PROSPETTIVE INDUSTRIALI DELL'EMITTENTE.....	19
A.11 OBBLIGO DI INFORMATIVA MENSILE IN CAPO ALL'EMITTENTE.....	21
A.12 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO	21
A.13 GIUDIZIO DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SUL BILANCIO DELL'OFFERENTE E RICLASSIFICAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE IPI	22
A.14 POTENZIALE CONFLITTO DI INTERESSI DI BIM.....	23
A.15 APPROVAZIONE DEL RENDICONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DELL'EMITTENTE AL 31 MARZO 2009	23
A.16 PARTI CORRELATE.....	23
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	24
B.1 SOGGETTO OFFERENTE CON STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI.....	24
B.1.1 DENOMINAZIONE, FORMA GIURIDICA E SEDE SOCIALE	24
B.1.2 PRINCIPALI AZIONISTI E PATTI PARASOCIALI	24
B.1.3 ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE.....	27
B.1.4 SINTETICA DESCRIZIONE DEL GRUPPO FACENTE CAPO ALL'OFFERENTE	29
B.1.5 ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE	30
B.1.6 SITUAZIONE PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO	31
B.1.7 ANDAMENTO RECENTE	33
B.2 SOCIETÀ EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA. 35	
B.2.1 INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	35
B.2.2 PANORAMICA DELL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO IPI	35
B.2.3 STRUTTURA DEL GRUPPO	39
B.2.4 PRINCIPALI AZIONISTI	39
B.2.4.1 ORGANI SOCIALI E SOCIETÀ DI REVISIONE.....	40
B.2.5 PROGRAMMI FUTURI	41
B.2.6 OPERAZIONI CONCLUSE CON PARTI CORRELATE.....	42
B.2.7 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....	45
B.3 INTERMEDIARI.....	56
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE	56
C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ.....	56
C.2 PERCENTUALE DI AZIONI RISPETTO AL CAPITALE SOCIALE.....	57
C.3 AUTORIZZAZIONI	57

C.4.	MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DELLE AZIONI.....	57
C.5.	COMUNICAZIONI RELATIVE ALL'ANDAMENTO E AI RISULTATI DELL'OFFERTA	59
C.6.	MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA.....	59
D.	NUMERO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLI POSSEDUTI DA SOCIETÀ CONTROLLATE	61
D.1	INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DA IPI E POSSEDUTI DALL'OFFERENTE.....	61
D.2	INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DA IPI E POSSEDUTI DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO ...	61
D.3	INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO SU STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE.....	61
E.	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE.....	62
E.1	INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE.....	62
E.2	CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON DIVERSI INDICATORI RELATIVI ALL'EMITTENTE	63
E.3	MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DALLE AZIONI NEI DODICI MESI PRECEDENTI L'OFFERTA	67
E.4	INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI AGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO	68
E.5	INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA	68
F.	DATE, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO	70
F.1	DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO.....	70
F.2	MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	70
F.3	GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO.....	70
G.	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE.....	71
G.1	PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OPERAZIONE.....	71
G.2	MOTIVAZIONI DELL'OPERAZIONE E RELATIVE MODALITÀ DI FINANZIAMENTO.....	71
G.2.1	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA	71
G.2.2	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA	71
G.3	PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL'EMITTENTE	71
G.4	RAGIONI SOTTOSTANTI LA VOLONTÀ DI PROMUOVERE UN'OFFERTA RESIDUALE AL FINE DI RICHIEDERE LA CANCELLAZIONE DALLA QUOTAZIONE DELLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO DELL'EMITTENTE	72
H.	EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE	73
H.1	ACCORDI RILEVANTI, AI FINI DELL'OFFERTA, TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELL'EMITTENTE	73
H.2	OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI ESEGUITE NEGLI ULTIMI DODICI MESI FRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE	73
H.3	ACCORDI TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI DELL'EMITTENTE CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO O IL TRASFERIMENTO DELLE AZIONI.....	73

I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI.....	74
L.	IPOTESI DI RIPARTO	75
M.	MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA.....	76
N.	APPENDICI	77
O.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE.....	82
P.	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....	84

DEFINIZIONI

Di seguito sono riportate, in ordine alfabetico, le definizioni utilizzate nel presente Documento di Offerta:

Altri Paesi	Paesi nei quali l'Offerta non è consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
Aumento di Capitale IPI	L'aumento di capitale a pagamento deliberato dal CdA di IPI in data 11 novembre 2008 ed avente ad oggetto l'emissione di n. 30.588.099 azioni ordinarie IPI da nominali Euro 1,00.
Azioni o Azioni IPI	Numero 35.122.259 azioni ordinarie, aventi valore nominale unitario pari ad Euro 1,00 cadauna, pari al 49,21% del capitale sociale di IPI e costituenti l'oggetto dell'Offerta.
Banca Depositaria	Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni s.p.a. o, in forma abbreviata, BIM s.p.a., società con sede in Torino, Via Gramsci n. 7, Partita Iva, Codice Fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino n. 02751170016, società quotata sul mercato MTA.
Borsa Italiana	Borsa Italiana s.p.a., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Comunicato dell'Emittente	Il comunicato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 8 maggio 2009 ed allegato al Documento d'Offerta alla Sezione N, paragrafo N.2, redatto ai sensi del combinato disposto dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, si veda la sezione Avvertenze, paragrafo A.2.
CONSOB	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Contratto di Garanzia Finanziaria	Il contratto di pegno sottoscritto in data 23 marzo 2006 tra Finpaco Properties s.p.a. (ora in liquidazione) e BIM a garanzia delle esposizioni debitorie delle Società del Gruppo Coppola nei confronti di BIM stessa.
Corrispettivo	Euro 1,30 (uno/30) per ciascuna Azione ordinaria IPI portata in adesione all'Offerta.
Data del Documento di Offerta	data in cui CONSOB ha approvato il Documento di Offerta.
Data di Annuncio	Data in cui è stato comunicato da BIM, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF l'obbligo di promuovere l'Offerta ovvero il 30/03/2009.
Data di Pagamento	16 giugno 2009, giorno in cui sarà pagato il Corrispettivo ai titolari delle Azioni ordinarie portate in adesione all'Offerta a fronte del contestuale trasferimento della titolarità delle Azioni ordinarie medesime all'Offerente.

Delisting	La revoca della quotazione delle azioni dell'Emittente.
Diritto di Acquisto	Il diritto di cui all'art. 111 TUF.
Documento di Offerta	Il presente documento di offerta.
Emittente o IPI	IPI s.p.a., società di diritto italiano con sede in Torino, via Nizza n. 262/57, Partita Iva, Codice Fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino n. 02685530012, quotata sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento ordinario standard 1.
Esborso Massimo	Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, pari ad Euro 45.658.937 nel caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte della totalità degli aventi diritto.
Escussione	L'escussione effettuata da BIM in data 30/03/2009, ai sensi del d.lgs. n. 170/2004, ed avente ad oggetto n. 11.959.687 azioni ordinarie IPI costituite in pegno in data 23 marzo 2006 da Finpaco Properties s.p.a. (ora in liquidazione) a garanzia delle esposizioni debitorie delle Società del Gruppo Coppola nei confronti di BIM stessa.
Gruppo BIM	Gruppo che fa capo all'Offerente.
Intermediari Depositari	Intermediari autorizzati aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli s.p.a. che potranno raccogliere e far pervenire le schede di adesione degli azionisti aderenti all'Offerta presso l'Intermediario Incaricato, come meglio descritto al Paragrafo C.4 del Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni	L'intermediario incaricato della raccolta delle adesioni, ovvero BIM.
MTA	Il Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Obblighi di Acquisto	Gli obblighi di cui all'art. 108, commi primo e secondo, del TUF.
Offerente o BIM	Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni s.p.a. o, in forma abbreviata, BIM s.p.a., società con sede in Torino, Via Gramsci n. 7, Partita Iva, Codice Fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino n. 02751170016, società quotata sul mercato MTA.
Offerta	Offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa dall'Offerente su Azioni ordinarie IPI.
Operazione	L'operazione descritta nel presente Documento di Offerta, avente ad oggetto il lancio di un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria su IPI.

Partecipazione IPI	<p>La partecipazione complessivamente detenuta in IPI dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto, corrispondente a n. 36.249.974 azioni ordinarie IPI, pari al 50,79% del capitale sociale della stessa, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32.349.974, pari al 45,33% acquisite dall'Offerente; - 3.900.000, pari al 5,46% acquisite dalle Persone che agiscono di concerto.
Periodo di Adesione	<p>Il periodo di adesione concordato con Borsa Italiana, che avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 18 maggio 2009 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 9 giugno 2009, salvo proroga.</p>
Persone che agiscono di concerto	<p>I signori Mario Scanferlin (Vice Presidente BIM), Pietro D'Agui (Amministratore delegato BIM) e Gianclaudio Giovannone (Consigliere BIM), considerati soggetti che agiscono di concerto con BIM ai sensi dell'art. 101 bis, comma 4, TUF.</p>
Prospetto Informativo	<p>Il prospetto informativo relativo all'aumento di capitale di IPI, depositato presso CONSOB in data 5 marzo 2009 a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione con nota n. 9020155 del 4 marzo 2009 e relativo Supplemento ex artt. 94, comma 7, e 95 bis, comma 2, del TUF ed ex artt. 11 e 56, comma 3, del Regolamento Emittenti, depositato presso la CONSOB in data 24 marzo 2009 a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione con nota n. 9025048 del 23 marzo 2009.</p>
Regolamento di Borsa	<p>Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, come di volta in volta vigente.</p>
Regolamento Emittenti	<p>Regolamento adottato con delibera CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.</p>
Scheda di Adesione	<p>La scheda di adesione attraverso cui gli aderenti conferiscono le Azioni in adesione all'Offerta.</p>
Società del Gruppo Coppola	<p>Le seguenti società controllate direttamente e/o indirettamente dal sig. Danilo Coppola e debitrice di BIM: Tikal s.p.a. in liquidazione, Gruppo Coppola s.p.a. in liquidazione (cui era stata fusa per incorporazione Finpaco Project s.p.a.) e For House srl in liquidazione.</p>
Terza Garante	<p>Finpaco Properties s.p.a. in liquidazione, società controllata indirettamente dal sig. Danilo Coppola e terza garante delle Società del Gruppo Coppola.</p>
Testo Unico della Finanza (o TUF)	<p>Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modifiche ed integrazioni.</p>

PREMESSA

La seguente "Premessa" fornisce una sintetica descrizione della struttura dell'Operazione. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell'Operazione si raccomanda un'attenta lettura della successiva sezione "Avvertenze" e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

Descrizione dell'Offerta

L'operazione descritta nel Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa da BIM ai sensi degli articoli 102, 106, comma 1, e 109, comma 1, del Testo Unico della Finanza avente ad oggetto massime n. 35.122.259 azioni ordinarie IPI, quotate all'MTA organizzato e gestito da Borsa Italiana, rappresentanti il 49,21% del capitale sociale sottoscritto e versato dell'Emittente ovvero la totalità del capitale sociale della stessa detenuto da terzi alla data del presente Documento di Offerta.

In particolare non sono incluse nell'Offerta le n. 36.249.974 azioni ordinarie IPI (pari al 50,79% del capitale sociale dell'Emittente) di cui n. 32.349.974 azioni (pari al 45,33% del capitale sociale dell'Emittente) sono detenute dall'Offerente e n. 3.900.000 azioni (pari al 5,46% del capitale sociale dell'Emittente) dalle Persone che agiscono di concerto.

Il numero delle Azioni ordinarie oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del Periodo di Adesione, l'Offerente e/o le Persone che agiscono di concerto dovessero acquistare Azioni ordinarie dell'Emittente al di fuori dell'Offerta, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 41, comma 2, lettera b), e dall'articolo 42, comma 2, del Regolamento Emittenti.

Principali eventi relativi all'Offerta

L'obbligo di promuovere l'Offerta deriva in capo a BIM ed alle Persone che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 109, comma 1, del TUF a seguito degli eventi *infra* brevemente indicati:

- in data 11 novembre 2008 BIM deteneva n. 11.844.954 azioni pari al 29,04% capitale sociale dell'Emittente¹.

- In data 11 novembre 2008 il Consiglio di Amministrazione di IPI ha deliberato di aumentare a pagamento in via scindibile il capitale sociale di Euro 30.588.099, mediante emissione di n. 30.588.099 azioni ordinarie da nominali Euro 1,00 cadauna.

- In data 5 dicembre 2008 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha deliberato di obbligarsi a sottoscrivere il predetto aumento di capitale IPI in misura proporzionale alla partecipazione da essa all'epoca detenuta, pari a n. 11.844.954 azioni ordinarie pari al 29,04% del capitale sociale².

¹ Si specifica che di tale partecipazione il 27,22% era stata acquisita da BIM per un'operazione di recupero crediti. In particolare in data 28 marzo 2007 BIM aveva provveduto ad escutere da Finpaco Properties s.p.a., ai sensi del d.lgs. n. 170/2004, n. 11.100.000 azioni ordinarie IPI pari al 27,22% del capitale sociale di quest'ultima. Si specifica che alla percentuale di 29,04%, pari a complessive n. 11.844.954 azioni ordinarie IPI, si è arrivati a seguito di acquisti effettuati sul mercato.

² Al riguardo si precisa che in data 11 dicembre 2008 i signori Massimo Segre, Mario Scanferlin, Gianclaudio Giovannone e Pietro D'Agui conferivano a BIM Fiduciaria s.p.a. singoli mandati fiduciari aventi ad oggetto l'impegno a procedere alla sottoscrizione delle azioni di IPI i cui diritti non fossero stati esercitati all'esito dell'aumento di capitale della stessa. Si ricorda che i signori Massimo Segre, Mario Scanferlin, Gianclaudio Giovannone e Pietro D'Agui, sono amministratori di BIM nonché, direttamente ovvero indirettamente, soci della controllante di quest'ultima, COFITO s.p.a.. In considerazione del fatto che BIM Fiduciaria s.p.a. e BIM, all'esito dell'eventuale sottoscrizione delle azioni IPI inopiate, avrebbero potuto congiuntamente venire a detenere un numero di azioni ordinarie IPI superiore al 30% del capitale sociale di IPI, esse richiedevano congiuntamente a CONSOB una

- In data 26 marzo 2009 BIM ha sottoscritto l'Aumento di Capitale IPI; in particolare essa ha esercitato i diritti di sua spettanza pari a n. 11.844.956, sottoscrivendo n. 8.883.711 nuove azioni ordinarie IPI, venendo così a detenere una partecipazione complessiva pari al 32,26% del capitale sociale dell'Emittente prima della conclusione dell'Aumento di Capitale IPI.

- In data 30 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha deliberato di procedere all'Escussione delle n. 11.959.687 azioni ordinarie IPI da essa detenute in forza del contratto di pegno sottoscritto - ai sensi del d.lgs. n. 170/2004 - in data 26 marzo 2006 tra BIM e Finpaco Properties s.p.a.³; l'Escussione è avvenuta con le seguenti modalità:

a) sono state acquisite da BIM mediante appropriazione n. 8.059.687 azioni ordinarie IPI, pari al 19,76% del capitale sociale di quest'ultima (ante aumento) corrispondente all'11,29% (post aumento);

b) sono state escusse mediante vendita n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI, acquistate dai signori Mario Scanferlin (Vice Presidente BIM), Pietro D'Agui (Amministratore delegato BIM) e Gianclaudio Giovannone (Consigliere BIM).

Il prezzo a cui è avvenuta l'Escussione è stato determinato ai sensi del Contratto di Garanzia Finanziaria "nel prezzo ufficiale del giorno precedente a quello di realizzazione". Tale prezzo è risultato essere pari ad Euro 1,2893 per ciascuna azione ordinaria IPI.

- All'esito dell'Escussione⁴:

(i) BIM deteneva n. 19.904.641 azioni ordinarie IPI pari al 48,82% del capitale sociale della stessa (ante aumento);

(ii) i signori Mario Scanferlin (Vice Presidente BIM), Pietro D'Agui (Amministratore delegato BIM) e Gianclaudio Giovannone (Consigliere BIM) detenevano congiuntamente n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI pari al 9,56% del capitale sociale della stessa (ante aumento).

I signori Mario Scanferlin, Pietro D'Agui e Gianclaudio Giovannone sono amministratori di BIM e controllano, direttamente e/o indirettamente, COFITO s.p.a. controllante dell'Offerente; di conseguenza essi sono da considerarsi persone che agiscono di concerto con BIM ai sensi dell'art. 101-bis, comma 4, del TUF.

In esito all'Escussione BIM e le Persone che agiscono di concerto sono venute congiuntamente a detenere una partecipazione in IPI superiore alla soglia del 30% del capitale sociale di quest'ultima società e, di conseguenza, è sorto in capo ad esse l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria obbligatoria sul capitale di IPI, ai sensi dell'art. 106,

preventiva esenzione dall'obbligo di OPA ai sensi del combinato disposto dell'art. 106, comma 5, lett. a) del TUF e dell'art. 49, comma 1, lett. b) del Regolamento CONSOB ovvero ai sensi dell'art. 106, comma 6, TUF. CONSOB con delibera n. 16837 del 19 marzo 2009, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 106, comma 6, del TUF, concedeva l'esenzione dall'obbligo di offerta pubblica a determinate condizioni.

³ Al riguardo si precisa che dette azioni - originarie n. 26.509.687 - erano state costituite in pegno a garanzia delle linee di credito concesse nel 2005/2006 dalla medesima BIM in favore di Tikal spa, Gruppo Coppola spa e For House srl, società controllate direttamente e/o indirettamente dal sig. Danilo Coppola.

⁴ Si precisa che prima dell'Escussione l'esposizione debitoria per cassa delle Società del Gruppo Coppola nei confronti di BIM era pari ad Euro 55 mln. A seguito dell'Escussione BIM ha abbattuto la propria esposizione per Euro 15,4 mln. Tenendo conto dell'ulteriore escussione avvenuta in pari data di n. 181.801 azioni ordinarie Mediobanca spa per un controvalore pari ad Euro 1,2 mln, la residua esposizione per cassa di BIM nei confronti delle Società del Gruppo Coppola risulta pari ad Euro 38,4 mln di cui Euro 16 mln garantiti da ipoteca su due beni immobili ed il residuo da n. 3.450.000 azioni IPI, pari al 4,83% del capitale sociale di quest'ultima (post aumento), n. 818.199 azioni Mediobanca e n. 4.550.000 Azioni AS Roma, costituite in pegno a favore di BIM ed allo stato poste sotto sequestro dal Tribunale di Roma ai sensi dell'art. 321 c.p.p. In particolare le esposizioni delle singole Società del Gruppo Coppola sono le seguenti:

- quanto a Tikal s.p.a. in liquidazione, Euro 18,1 mln;
- quanto a Gruppo Coppola s.p.a. in liquidazione, Euro 2,6 mln;
- quanto a For House srl in liquidazione, Euro 17,7 mln.

comma 1, D. Lgs. 58/1998, al prezzo più elevato pagato negli ultimi dodici mesi, ossia Euro 1,30 per azione.

In data 30 marzo 2009 l'Offerta è stata annunciata nel comunicato diffuso da BIM ai sensi dell'art. 102 del Testo Unico, riportato in Appendice *sub* N.1.

Successivamente in sede di asta dei diritti inoptati (1, 2, 3, 6 e 7 aprile 2009), BIM ha provveduto ad acquistare n. 4.636.536 diritti, che le hanno permesso di sottoscrivere n. 3.477.402 nuove azioni IPI, pari al 4,87% del capitale sociale (post aumento).

Di conseguenza alla Data del Documento di Offerta:

- (i) BIM detiene n. 32.349.974 azioni ordinarie IPI pari al 45,33% del capitale sociale della stessa (post aumento);
- (ii) le Persone che agiscono di concerto detengono congiuntamente n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI pari al 5,46% del capitale sociale della stessa (post aumento).

L'obbligo di promuovere l'Offerta viene adempiuto esclusivamente da BIM, che ne sosterrà in proprio e per intero i costi, ivi incluso il pagamento del relativo Corrispettivo.

L'Offerta ha come obiettivo l'acquisto di n. 35.122.259 pari al 49,21% del capitale sociale di IPI. In caso di integrale adesione all'Offerta, IPI avrà la seguente compagine azionaria:

- (i) BIM deterrà una partecipazione pari al 94,54%; e
- (ii) le Persone che agiscono di concerto avranno congiuntamente una partecipazione pari al 5,46%.

Va rilevato che le Persone che agiscono di concerto hanno manifestato - con comunicazioni inviate al Collegio Sindacale dell'Offerente in data 9 aprile 2009 - la loro disponibilità a cedere a BIM, al termine dell'Offerta, le n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI in loro possesso al prezzo di acquisto di Euro 1,2893.

Tale intenzione è stata resa nota da BIM in pari data a mezzo comunicato stampa ai sensi dell'art. 114 TUF e 66 del Regolamento Emittenti.

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 18 maggio 2009 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 9 giugno 2009, per complessivi diciassette giorni di borsa aperta, salvo proroga della quale l'Offerente darà comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'articolo 44, comma 8, del Regolamento Emittenti.

Pertanto, successivamente all'adesione, non sarà possibile cedere in tutto o in parte le Azioni per tutto il periodo in cui le stesse resteranno vincolate a servizio dell'Offerta.

Corrispettivo dell'Offerta e Esborso Massimo

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un Corrispettivo, in contanti, pari ad Euro 1,30 (uno/30) per ciascuna Azione ordinaria portata in adesione all'Offerta ed acquistata.

Per le modalità di determinazione del Corrispettivo si rimanda al paragrafo E.

L'Esborso Massimo, nel caso in cui le adesioni all'Offerta consentano all'Offerente di acquisire il numero massimo di Azioni ordinarie oggetto dell'Offerta, pari al 49,21% del capitale sociale dell'Emittente, è pari ad Euro 45.658.937 (quarantacinquemilioneisecentocinquantottomilanovecentotrentasette/00).

Finanziamento dell'Offerta

L'Offerente darà corso all'Offerta facendo ricorso a risorse finanziarie proprie.

Si indicano qui di seguito in forma sintetica la tempistica dell'Offerta e i principali avvenimenti relativi alla predetta Operazione.

Data	Avvenimento	Modalità di Comunicazione
30 marzo 2009	Il Consiglio di Amministrazione di BIM ha deliberato l'Escussione e il lancio dell'Offerta ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF	Comunicato ai sensi dell'art. 102, primo comma, TUF, nonché ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
20 aprile 2009	Deposito presso CONSOB della Bozza del Documento d'Offerta destinato alla pubblicazione e dei relativi allegati	Comunicato ai sensi dell'art. 102 TUF e 37 Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
28 aprile 2009	Assemblea ordinaria di IPI di approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008	Comunicato di IPI ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
30 aprile 2009	Comunicazione da CONSOB con la quale si richiede di trasmettere una memoria esplicativa contenente informazioni supplementari in ordine all'eventuale <i>Delisting</i> dell'Emittente e si sospendono i termini istruttori ai sensi dell'art. 102, comma 4, TUF	Comunicato ai sensi dell'art. 37, comma 6, Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
6 maggio 2009	Richiesta di BIM di proroga del termine per l'inoltro della memoria esplicativa richiesta da CONSOB	Comunicato ai sensi dell'art. 37, comma 6, Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
6 maggio 2009	Comunicazione da CONSOB di proroga all'8 maggio 2009 del termine per l'inoltro della memoria esplicativa	Comunicato ai sensi dell'art. 37, comma 6, Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
8 maggio 2009	Deposito da parte dell'Offerente della memoria esplicativa e ripresa termini istruttori	Comunicato ai sensi dell'art. 37, comma 6, Regolamento Emittenti, nonché ai sensi dell'art. 114

Data	Avvenimento	Modalità di Comunicazione
		TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
8 maggio 2009	Delibera del Consiglio di Amministrazione IPI circa l'approvazione del comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, TUF	Comunicato di IPI ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
13 maggio 2009	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB	Comunicato ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti
15 maggio 2009	Pubblicazione del Documento di Offerta	Pubblicazione sul quotidiano indicato alla Sezione M del Documento di Offerta dell'avviso ai sensi dell'art. 38 Regolamento Emittenti
18 maggio 2009	Inizio del Periodo di Adesione	Non applicabile
9 giugno 2009	Fine del Periodo di Adesione	Non applicabile
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione	Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta	Comunicato ai sensi dell'art. 114 TUF e dell'art. 66 Regolamento Emittenti (Comunicato Provvisorio sul Quantitativo Minimo)
Entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento	Pubblicazione: (i) dei risultati definitivi dell'Offerta e (ii) dell'eventuale verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, e dell'obbligo di acquisto dell'art. 108, comma 1, del TUF e/o del Diritto di Acquisto	Pubblicazione sul quotidiano indicato alla Sezione M del Documento di Offerta dell'avviso dei risultati definitivi dell'Offerta ai sensi dell'art. 41, quinto comma, Regolamento Emittenti
16 giugno 2009 (quinto giorno di Borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione)	Pagamento del Corrispettivo agli aderenti all'Offerta	Non applicabile
A decorrere dall'avveramento dei presupposti di legge e quanto prima dopo la determinazione del prezzo in conformità alle disposizioni applicabili	In caso di superamento della soglia del 90%, ma non di quella del 95% - e pertanto di sussistenza dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, secondo comma, TUF - pubblicazione di un ulteriore avviso in cui verranno fornite indicazioni circa (i) il quantitativo delle Azioni residue, (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente adempirà a tale obbligo di acquisto, nonché (iii) i tempi previsti per la revoca della quotazione disposta da Borsa Italiana	Pubblicazione sul quotidiano indicato alla Sezione M del Documento di Offerta dell'avviso e adempimento degli obblighi informativi derivanti dall'attuazione dell'art. 108, secondo comma, TUF

Data	Avvenimento	Modalità di Comunicazione
Entro il giorno antecedente la data di pagamento della procedura di obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, secondo comma, TUF	Pubblicazione (i) dei risultati della procedura di obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, secondo comma, TUF, (ii) dell'eventuale verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, primo comma, TUF e del Diritto di Acquisto, nonché (iii) dei tempi previsti per la revoca dalla quotazione disposta da Borsa Italiana	Pubblicazione di un avviso sul quotidiano indicato alla Sezione M del Documento di Offerta
A decorrere dall'avveramento o dei presupposti di legge e quanto prima dopo la determinazione del prezzo in conformità alle disposizioni applicabili	In caso di raggiungimento della soglia pari almeno al 95% - e pertanto di sussistenza del Diritto di Acquisto e dell'obbligo di Acquisto ai sensi dell'art. 108, primo comma, TUF - pubblicazione di un ulteriore avviso in cui verranno fornite indicazioni circa (i) il quantitativo delle Azioni residue, (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto e congiuntamente adempirà all'obbligo di acquisto ex art. 108, primo comma, TUF e (iii) i tempi previsti per la revoca dalla quotazione disposta da Borsa Italiana	Pubblicazione sul quotidiano indicato alla Sezione M del Documento di Offerta dell'avviso e adempimento degli obblighi informativi derivanti dall'art. 108, primo comma, e 111 TUF

A. AVVERTENZE

A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'Offerta, in quanto obbligatoria ai sensi dell'art. 106, primo comma, del TUF, non è sottoposta ad alcuna condizione di efficacia. In particolare, l'Offerta non è condizionata al raggiungimento di una soglia minima di adesioni ed è rivolta, nei limiti di quanto precisato nella successiva Sezione C, Paragrafo C.1, a tutti gli azionisti dell'Emittente, indistintamente ed a parità di condizioni.

A.2 COMUNICATO DELL'EMITTENTE

Il Comunicato dell'Emittente, redatto ai sensi del combinato disposto degli artt. 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato o notizia significativa per l'apprezzamento dell'Offerta, nonché la valutazione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sul Corrispettivo e sull'interesse che la stessa riveste per l'Emittente e i suoi azionisti è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 8 maggio 2009 ed è inserito in Appendice al Documento di Offerta, sezione N, paragrafo N.2.

A.3. DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO IN MERITO ALLA VOLONTA' DI RIPRISTINARE O NON RIPRISTINARE IL FLOTTANTE E ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO PREVISTO DALL'ART. 108, COMMA 2, DEL TUF

Come meglio illustrato al successivo paragrafo G.3, obiettivo dell'Offerente è la dismissione della Partecipazione.

Pertanto ferma la finalità della dismissione della Partecipazione ed alla luce delle attuali condizioni di mercato, ove all'esito dell'Offerta venisse raggiunta una partecipazione rilevante ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, è intenzione dell'Offerente procedere al *Delisting* al fine di evitare i costi relativi alla ricostituzione del flottante e quelli insiti nel mantenimento dello *status* di quotata in capo all'Emittente.

Ciò posto, nell'ipotesi in cui, a seguito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere congiuntamente alle Persone che agiscono di concerto - tenuto conto della Partecipazione, delle Adesioni, nonché delle Azioni acquistate dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto, direttamente o indirettamente, al di fuori dell'Offerta ma entro il termine del Periodo di Adesione, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 41, secondo comma, lett. b), e dall'articolo 42, secondo comma, del Regolamento Emittenti - una partecipazione complessiva superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente e le Persone che agiscono di concerto dichiarano fin d'ora la propria intenzione di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, a norma dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

Si precisa al riguardo che l'Offerente e le Persone che agiscono di concerto saranno, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 109, comma 1, del TUF, solidalmente tenuti all'adempimento degli obblighi derivanti dall'art. 108, secondo comma, del TUF. Detti obblighi solidali peraltro verranno eseguiti soltanto dall'Offerente.

L'Offerente avrà, pertanto, l'obbligo di acquistare le restanti Azioni da chi ne faccia richiesta, ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF. Il corrispettivo sarà fissato ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo 108, commi 3 e 4, del TUF.

Pertanto tenuto conto di quanto sopra, il corrispettivo di acquisto per le rimanenti Azioni sarà:

- pari al corrispettivo dell'Offerta, ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, qualora il superamento del 90% del capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato alla data di chiusura del Periodo di Adesione, fosse raggiunto esclusivamente a seguito dell'Offerta e fosse apportato a quest'ultima e/o eventualmente acquistato al di fuori dell'Offerta (ma durante il Periodo di Adesione) almeno il 90% delle Azioni oggetto di Offerta;
- determinato da CONSOB, ai sensi dell'articolo 108, comma 4, del TUF, negli altri casi.

L'Offerente comunicherà l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, nell'avviso sui risultati dell'Offerta che sarà pubblicato a norma di quanto previsto nella successiva Sezione C, Paragrafo C.5 del Documento di Offerta. In caso positivo in tale sede verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali) e (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente adempirà all'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, ovvero le modalità di pubblicazione dell'ulteriore avviso in cui verranno fornite tali indicazioni.

Si segnala che, a seguito del verificarsi dei presupposti dell'obbligo di acquisto, di cui all'articolo 108, comma 2, del TUF, Borsa Italiana - ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 9, del Regolamento di Borsa - disporrà la revoca delle azioni IPI dalla quotazione sull'MTA a decorrere dal giorno di borsa aperta successivo all'ultimo giorno di pagamento del corrispettivo, salvo quanto previsto dal Paragrafo A.4 che segue.

Pertanto, a seguito dell'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, e fatto salvo quanto previsto nel Paragrafo A.4 che segue, i titolari delle Azioni, che decidano di non aderire all'Offerta e che non richiedano all'Offerente di acquistare tali Azioni in virtù dell'articolo 108, comma 2, del TUF, saranno titolari di azioni non negoziate in alcun mercato regolamentato, con eventuali conseguenti difficoltà di liquidare in futuro il proprio investimento.

A.4. DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE E DELLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO IN MERITO ALL'ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGO DI ACQUISTO AI SENSI DELL'ART. 108, COMMA 1, DEL TUF E DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALLA VOLONTÀ DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI ACQUISTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL TUF

Nel caso in cui, a seguito dell'Offerta o dell'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF, di cui al Paragrafo A.3 che precede, l'Offerente venisse a detenere congiuntamente alle Persone che agiscono di concerto - tenuto conto della Partecipazione, delle Adesioni, nonché delle Azioni acquistate dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto, direttamente o indirettamente, al di fuori dell'Offerta ma entro il termine del Periodo di Adesione, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 41, secondo comma, lett. b), e dall'articolo 42, secondo comma, del Regolamento Emittenti - una partecipazione complessiva almeno pari al 95% del capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato al termine del Periodo di Adesione, l'Offerente e le Persone che agiscono di concerto dichiarano sin d'ora la propria volontà di non ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare un regolare andamento delle negoziazioni e di avvalersi del diritto di acquistare le rimanenti

Azioni - diverse da quelle portate in adesione all'Offerta o rivenienti dall'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 111 del TUF.

Il Diritto di Acquisto sarà esercitato dall'Offerente dopo il termine dell'Offerta non appena possibile ad un corrispettivo di acquisto per le rimanenti Azioni che sarà determinato ai sensi dell'articolo 108, comma 3, del TUF, ovvero ai sensi dell'articolo 108, comma 4, del TUF, come richiamati dall'articolo 111 del TUF.

L'Offerente, ove se ne verificano i presupposti, intende esercitare il Diritto di Acquisto e l'obbligo di acquisto di cui all'articolo 108, comma 1, del TUF mediante un'unica procedura.

L'Offerente renderà noto se si siano verificati o meno i presupposti di legge per l'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF, e del Diritto di Acquisto, di cui all'articolo 111 del TUF, nell'avviso sui risultati dell'Offerta che sarà pubblicato a norma di quanto previsto nella successiva Sezione C, Paragrafo C.5 del Documento di Offerta ovvero nella comunicazione dei risultati della procedura di adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 2, del TUF.

In caso positivo, in tali comunicati e avvisi verranno fornite indicazioni circa: (i) il quantitativo delle Azioni residue (in termini assoluti e percentuali); (ii) le modalità e i termini con cui l'Offerente eserciterà il Diritto di Acquisto ed adempirà contestualmente all'obbligo di acquisto ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del TUF ovvero le modalità di pubblicazione dell'ulteriore avviso in cui verranno fornite indicazioni sulle modalità e i termini di esercizio del Diritto di Acquisto e del contestuale adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi rispettivamente degli articoli 111 e 108, comma 1, del TUF.

Si precisa, infine, che qualora ricorressero i presupposti di cui all'articolo 111 del TUF, le azioni IPI saranno sospese e/o revocate dalla quotazione, ai sensi dell'articolo 2.5.1, comma 9, del Regolamento di Borsa, tenuto conto dei tempi previsti per l'esercizio del Diritto di Acquisto.

A.5 POSSIBILI SCENARI ALTERNATIVI PER I POSSESSORI DI AZIONI DELL'EMITTENTE

Premesso che:

- l'Offerente ha proceduto all'Escussione al fine di recuperare i propri crediti nei confronti delle Società del Gruppo Coppola;
- l'Emittente è una società non finanziaria e che di conseguenza le partecipazioni dell'Offerente in IPI, sia quella attualmente detenuta sia quella eventualmente rinveniente all'esito dell'Offerta, verranno necessariamente classificate – ai sensi dell'art. 2 della deliberazione CICR 29 luglio 2008 e del Titolo IV, capitolo 9, Sezione IV delle Istruzioni di Vigilanza emesse da Banca d'Italia ed attesa l'attività svolta dall'Offerente - quali "attività in via di dismissione" in quanto determinanti il superamento della soglia prevista dalla predetta normativa di settore in ordine alle partecipazioni detenibili da istituti di credito in società non finanziarie.
- finalità dell'Offerente è, di conseguenza, quella di procedere al termine dell'Offerta all'alienazione della Partecipazione nel minor termine temporale possibile e compatibile con i propri interessi.
- peraltro ferma la finalità della dismissione della Partecipazione ed alla luce delle attuali condizioni di mercato, ove all'esito dell'Offerta venisse raggiunta una partecipazione rilevante ai sensi dell'art. 108, comma 1 e 2, art. 111, del TUF, è intenzione dell'Offerente procedere al *Delisting* al fine di evitare i costi relativi

alla ricostituzione del flottante e quelli insiti nel mantenimento dello *status* di quotata in capo all'Emittente.

Ciò premesso si illustrano di seguito i possibili scenari – al termine dell'Offerta - per gli attuali azionisti dell'Emittente in caso di adesione o di mancata adesione all'Offerta.

(i) *In caso di adesione all'Offerta:*

gli azionisti dell'Emittente riceveranno Euro 1,30 (uno/30) per ogni Azione ordinaria da essi detenuta e portata in adesione.

(ii) *In caso di mancata adesione all'Offerta:*

gli azionisti dell'Emittente resteranno titolari delle Azioni non portate in adesione; in questo caso ove:

(a) l'Offerente, insieme alle Persone che agiscono di concerto, venisse(ro) a detenere - in ragione delle adesioni all'Offerta e ad acquisti eventualmente effettuati al di fuori della stessa entro il termine del Periodo di Adesione - tante azioni ordinarie IPI pari ad una partecipazione complessiva non superiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, è intenzione dell'Offerente perseguire la finalità dell'alienazione della Partecipazione nel minor termine temporale possibile e compatibilmente con i propri interessi.

(b) l'Offerente, insieme alle Persone che agiscono di concerto, venisse(ro) a detenere, in ragione delle adesioni all'Offerta e ad acquisti eventualmente effettuati al di fuori della stessa entro il termine del Periodo di Adesione, tante azioni ordinarie IPI pari ad una partecipazione complessiva superiore al 90%, ma inferiore al 95%, del capitale sociale dell'Emittente:

(b.1) gli azionisti non aderenti all'Offerta, avranno diritto di chiedere all'Offerente ed alle Persone che agiscono di concerto di procedere all'acquisto delle loro Azioni ad un prezzo pari a quello dell'Offerta medesima, sempre che l'Offerente abbia acquisito, a seguito dell'Offerta stessa, titoli che rappresentino non meno del 90% del capitale con diritto di voto compreso nell'Offerta. Negli altri casi, troverà applicazione quanto previsto dall'art. 108, quarto comma, del TUF;

(b.2.) ove gli azionisti non aderenti all'Offerta non intendano avvalersi del diritto di richiedere all'Offerente ed alle Persone che agiscono di concerto di procedere all'acquisto delle loro Azioni ai sensi della precedente sez. (b.1), potrebbero in ipotesi ritrovarsi soci di una società non più quotata (in seguito alla revoca della quotazione disposta da parte di Borsa Italiana) con conseguenti difficoltà a liquidare in futuro il proprio investimento.

(c) l'Offerente e le Persone che agiscono di concerto venisse(ro) a detenere, in ragione delle adesioni all'Offerta, tenuto conto degli acquisti eventualmente effettuati al di fuori della stessa durante il Periodo di Adesione, od effettuati ai sensi dell'art. 108, secondo comma, del TUF, tante azioni ordinarie di IPI pari ad una partecipazione complessiva almeno uguale al 95% del suo capitale sociale, all'Offerente spetterà il Diritto di Acquisto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 111 TUF, col cui esercizio esso soddisferà altresì l'obbligo di acquisto *ex art. 108, primo comma, TUF*. In tal caso gli azionisti dell'Emittente saranno obbligati a cedere all'Offerente le loro Azioni e ad essi sarà versato un corrispettivo determinato ai sensi del combinato disposto degli artt. 108, terzo e quarto comma, e 111 del TUF, come meglio prima indicato al paragrafo A.4.

A.6 RISCHI CONNESSI ALLA POTENZIALE SCARSITÀ DEL FLOTTANTE DI IPI

Qualora, successivamente alla conclusione dell'Offerta, l'Offerente, insieme alle Persone che agiscono di concerto, venisse(ro) a detenere - in ragione delle adesioni all'Offerta e ad acquisti eventualmente effettuati al di fuori della stessa entro il termine del Periodo di Adesione - tante azioni ordinarie IPI pari ad una partecipazione complessiva inferiore al 90% del capitale sociale dell'Emittente, si fa presente che - in considerazione dell'eventuale permanenza nell'azionariato dell'Emittente di azionisti che detengono una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale dello stesso - laddove si verifici una scarsità del flottante tale da non assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la sospensione e/o la revoca dalla quotazione delle azioni ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento di Borsa.

A.7 APPLICABILITÀ DELLE ESENZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 101 – BIS COMMA 3, DEL TUF

In considerazione del fatto che l'Offerente detiene congiuntamente con le Persone che agiscono di concerto la maggioranza dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria dell'Emittente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101-bis, comma 3, lett. c), del TUF, non si applicano all'Offerta gli artt. 102, comma 2 e 5, 103, comma 3-bis, 104, 104-bis e 104-ter del TUF, nonché ogni altra disposizione del TUF che pone a carico dell'Offerente o dell'Emittente specifici obblighi informativi nei confronti dei dipendenti o dei loro rappresentanti.

A.8 AUTORIZZAZIONI

L'Offerta non è soggetta ad alcuna autorizzazione.

L'Offerta, essendo un'operazione di concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lett. b) della legge n. 287/1990, è soggetta a comunicazione preventiva all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ai sensi del successivo articolo 16, comma 5, del medesimo corpo normativo; l'Emittente ha provveduto ad effettuare detta comunicazione in data 20/04/2009.

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato con comunicazione 05/05/2009, proc. N. C10044/dsc, prot. N. 0031100, ha informato l'Offerente di aver *“deliberato di non procedere all'avvio dell'istruttoria sull'operazione in questione, in quanto essa non dà luogo a costituzione o rafforzamento di posizione dominante tali da eliminare o ridurre in modo sostanziale e durevole la concorrenza”*.

L'Emittente è una società non finanziaria, di conseguenza le partecipazioni dell'Offerente in IPI, sia quella attualmente detenuta sia quella eventualmente rinveniente all'esito dell'Offerta, verranno necessariamente classificate – ai sensi dell'art. 2 della deliberazione CICR 29 luglio 2008 e del Titolo IV, capitolo 9, Sezione IV delle Istruzioni di Vigilanza emesse da Banca d'Italia ed attesa l'attività svolta dall'Offerente - quali “attività in via di dismissione” acquisite per mero recupero crediti in quanto determinanti il superamento della soglia prevista dalla predetta normativa di settore in ordine alle partecipazioni detenibili da istituti di credito in società non finanziarie.

A.9 RISCHIO DI AZIONI GIUDIZIARIE

Come riferito nella Premessa, al paragrafo *Principali eventi relativi all'Offerta*, il 30 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione di BIM ha deliberato di procedere all'Escussione.

Il prezzo a cui è avvenuta l'Escussione è stato determinato ai sensi dell'art. 5.1 del Contratto di Garanzia Finanziaria "nel prezzo ufficiale del giorno precedente a quello di realizzazione". Tale prezzo è risultato essere pari ad Euro 1,2893 per ciascuna azione ordinaria IPI⁵.

A seguito dell'Escussione Finpaco Properties spa non detiene più la maggioranza relativa del capitale sociale di IPI.

Si segnala che Finpaco Properties spa ha avanzato contestazioni in ordine alla validità, all'efficacia ed alla modalità dell'Escussione.

Atteso quanto sopra si evidenzia il rischio di iniziative giudiziarie (anche in sede cautelare) di Finpaco Properties spa volte a impedire/sospendere lo svolgimento dell'Offerta.

Al riguardo si specifica che il contratto di pegno sottoscritto ai sensi del d.lgs. n. 170/2004 in data 23 marzo 2006 tra BIM e Finpaco Properties spa prevede, per ogni controversia che dovesse insorgere in dipendenza del contratto medesimo, quale Tribunale competente in via esclusiva quello di Torino.

A.10 ATTUALE SITUAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA E PROSPETTIVE INDUSTRIALI DELL'EMITTENTE

In ordine all'attuale situazione economico finanziaria ed alle prospettive industriali dell'Emittente si rinvia:

- al successivo paragrafo B.2.5;
- al Prospetto Informativo depositato presso la CONSOB in data 5 marzo 2009 a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione con nota n. 9020155 del 4 marzo 2009 e relativo Supplemento ex artt. 94, comma 7, e 95 bis, comma 2, del TUF ed ex artt. 11 e 56, comma 3, del Regolamento Emittenti, depositato presso la CONSOB in data 24 marzo 2009 a seguito dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione con nota n. 9025048 del 23 marzo 2009;
- al bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008.

In particolare si evidenziano i seguenti fattori di rischio relativi all'Emittente:

1. Rischi connessi a fattori che condizionano la continuità aziendale

Attualmente gli Amministratori dell'Emittente ritengono che sussistano i presupposti di continuità aziendale in base:

- all'avvenuta risoluzione dei contratti con il Gruppo Risanamento che ha liberato il Gruppo IPI da impegni economici gravosi;
- alla disponibilità di massima manifestata da Banca Popolare di Lodi s.p.a. al rinnovo della linea di credito di Euro 77,5 milioni per ulteriori 12 mesi e quindi al giugno 2010;
- alla possibilità di ottenere il rifinanziamento del debito verso Tikal Plaza SA (pari ad Euro 81 milioni) in scadenza al 31 dicembre 2009;
- all'avvenuta integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale di cui al sopra menzionato Prospetto Informativo.

In ogni caso le difficili condizioni economiche e di mercato, prodotte dalla grave crisi finanziaria ed economica hanno imposto agli Amministratori di IPI una attenta riflessione su come fronteggiare i diversi rischi e le incertezze della gestione societaria.

Si premette che il Gruppo IPI gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dall'attività degli hotel e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita, tra cui la stessa iniziativa di

⁵ All'esito dell'Escussione BIM ha recuperato un importo complessivo pari ad Euro 15,4 mln.

Porta Vittoria, ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione peraltro di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

L'intervenuta integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale ha consentito all'Emittente di reperire le necessità immediate di cassa di circa 12 milioni di Euro necessarie al riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria e le ulteriori risorse finanziarie indispensabili per il proseguimento della stessa nel breve termine. Tuttavia nel sopramenzionato Prospetto Informativo e nel bilancio 2008, gli Amministratori di IPI hanno sottolineato che i proventi dell'aumento di capitale non sono sufficienti a coprire il fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa di Porta Vittoria pari a circa 165 milioni di Euro il cui picco di 65 milioni di Euro è previsto in 7/10 mesi dalla ripresa dei lavori e che inoltre, ai fini della continuità aziendale, è necessario ottenere la proroga del finanziamento da BPL e il citato rifinanziamento del debito verso Tikal Plaza S.A.

Pertanto, una volta riacquistata la piena operatività sull'iniziativa di Porta Vittoria, IPI attiverà tutte le azioni necessarie al finanziamento dell'iniziativa per la parte restante degli impegni già deliberati (135 milioni di Euro), attraverso la vendita del frazionamento Magenta a Milano, i proventi dell'appalto Esselunga nonché mediante l'ottenimento di nuovi affidamenti da parte del sistema bancario a condizioni accettabili, per effetto della probabile rinnovata fiducia.

I sopramenzionati eventi hanno fatto sorgere dubbi sulla capacità dell'Emittente di continuare con regolarità la propria operatività per un prevedibile futuro, in quanto, se non si avverasse in tempi brevi il riavvio dell'iniziativa Porta Vittoria, la proroga del finanziamento da parte di BPL (Euro 77,5 milioni) e parimenti il rifinanziamento del debito di Tikal Plaza S.A (Euro 80,66 milioni) sono considerati di improbabile realizzazione. Per quanto sopra evidenziato, le necessità di cassa per il rimborso di tali finanziamenti potrebbero non trovare copertura attraverso la vendita dell'iniziativa di Porta Vittoria in tempi compatibili, con conseguente serio pregiudizio della continuità aziendale.

Quanto sopra è stato altresì evidenziato in data 10 aprile 2009 dalla società di revisione KPMG nelle proprie relazioni ai sensi dell'art. 156 TUF a bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente chiusi al 31 dicembre 2008 ove ha rilevato che *"tali circostanze indicano l'esistenza di rilevanti incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare sulla base del presupposto della continuità aziendale"*.

Si segnala che allo stato IPI non dispone di un Piano Industriale ritenendo maggiormente prudente la formulazione di preventivi di breve termine in attesa di poter concretizzare il riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria.

2. Rischi connessi alla realizzazione dell'iniziativa Porta Vittoria

L'iniziativa in capo a IPI Porta Vittoria S.p.A. – società integralmente controllata dall'Emittente - è volta alla realizzazione di opere private per circa 40.000 mq di slp e pubbliche per oltre 20 milioni di Euro (urbanizzazioni primarie secondarie e ulteriori opere definite "standard qualitativo", bonifiche sulle aree pubbliche) oltre a 21.600 mq circa di parcheggi interrati di uso pubblico sull'area dell'ex stazione di Porta Vittoria a Milano.

In relazione al prolungato stato di sospensione dei lavori conseguente alla difficoltà di reperire i necessari mezzi finanziari, si evidenziano rischi specifici consistenti nel ritardo nell'attuazione del programma, nel mancato ottenimento della proroga dei termini di realizzazione delle opere da parte del Comune di Milano e nell'assenza di risorse finanziarie necessarie per il completamento dell'iniziativa.

Inoltre la realizzazione della predetta iniziativa presenta in via generale i rischi tipici di qualsiasi iniziativa di sviluppo immobiliare e pertanto quelli connessi all'attività edificatoria, alla sua

durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa su diversi cicli di mercato. In particolare l'iniziativa di Porta Vittoria può essere soggetta alle difficoltà realizzative scaturenti dallo scavalco del passante ferroviario, dalla durata dell'iniziativa prevista in 40 mesi dall'avvio delle opere private, anche in relazione agli impegni e alle scadenze previste dagli strumenti urbanistici e dal mix di prodotto in funzione dei possibili mutamenti degli scenari di mercato al termine dell'iniziativa stessa.

Per maggiori dettagli si rinvia alla successiva Sezione B.2.2, paragrafo "*Canali di vendita e strategia commerciale*".

A.11 OBBLIGO DI INFORMATIVA MENSILE IN CAPO ALL'EMITTENTE

A seguito della dichiarata impossibilità di esprimere un giudizio da parte della società di revisione KPMG s.p.a. sul bilancio IPI dell'esercizio 2006 in relazione al concretizzarsi delle strategie volte al reperimento di adeguate risorse finanziarie, opinione alla quale si è altresì uniformato il Collegio Sindacale di IPI stessa, CONSOB ha richiesto ai sensi dell'art 114, comma 5, del TUF di diffondere al mercato - entro la fine di ogni mese a decorrere dalla data del 30 giugno 2007 - un comunicato stampa contenente le sotto specificate informazioni relative alla situazione gestionale e finanziaria aggiornate alla fine del mese precedente:

1. lo stato di attuazione del Piano Industriale 2006-2008, le eventuali modifiche dello stesso e gli scostamenti rispetto agli obiettivi programmati;
2. la posizione finanziaria netta, con evidenziazione delle componenti attive e passive, a breve, medio e lungo termine, posta a confronto con l'ultimo dato pubblicato;
3. gli affidamenti concessi dal sistema bancario, importi utilizzati ed eventuali richieste di rientro;
4. la descrizione dei principali covenants, negative pledges, e clausole di cross defaults ed il loro rispetto;
5. le iniziative finalizzate al reperimento di risorse necessarie per il realizzo delle iniziative immobiliari, in particolare Porta Vittoria e per l'acquisto di aree edificabili, in particolare l'area ex Falck;
6. le azioni intraprese al fine di coprire i fabbisogni generati dalla gestione corrente;
7. le iniziative finalizzate all'eventuale rinegoziazione del finanziamento ricevuto da Tikal Plaza;
8. ogni aggiornamento utile alla valutazione della sostenibilità del fabbisogno finanziario del Gruppo IPI in essere e quello stimato per i dodici mesi successivi alla data del comunicato;
9. le eventuali ulteriori iniziative poste in essere a seguito delle indagini avviate dall'autorità giudiziaria.

A.12 DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente, ai sensi dell'art.106, comma 2, del TUF, tenendo conto del prezzo più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto con il medesimo, nei dodici mesi anteriori alla comunicazione di cui all'art.102, comma 1, del TUF. Tale prezzo, pari al Corrispettivo, è pari ad Euro 1,30 e fa riferimento all'operazione del 26 marzo 2009 avente ad oggetto l'acquisto sul mercato di n. 5.000 azioni IPI.

Il Corrispettivo così determinato rappresenta il seguente premio/sconto rispetto alla media aritmetica e ponderata dei prezzi ufficiali di borsa del titolo IPI a 12 mesi, a 6 mesi, a 3 mesi, a 1 mese e rispetto all'ultimo prezzo ufficiale precedente la comunicazione ai sensi dell'art.102 del TUF, così come riepilogato nella seguente tabella. Si precisa che dette medie sono state calcolate prendendo in considerazione unicamente i giorni di borsa aperta nei quali il titolo ha dato luogo a scambi (escludendo pertanto il periodo di sospensione dalle contrattazioni).

Valori (*) in Euro ed in percentuale	Prezzi media		Premio/(sconto) rispetto prezzi media	
	PONDERATA	ARITMETICA	PONDERATA	ARITMETICA
prezzo ufficiale 30 aprile 09	1,297	1,297	0,26%	0,26%
prezzo ufficiale 30 marzo 09 (**)	1,149	1,149	13,17%	13,17%
media 1 mese (dal 3/3/09 al 30/3/09)	1,302	1,475	-0,19%	-11,85%
media 3 mesi (dal 2/1/09 al 30/3/09)	1,431	1,565	-9,16%	-16,92%
media 6 mesi (dal 1/10/08 al 30/3/09)	1,482	1,548	-12,31%	-16,03%
media 12 mesi (dal 31/3/08 al 30/3/09)	1,728	1,693	-24,76%	-23,20%

(*) fonte Bloomberg; per i giorni 11,12,13 e 14 novembre 2008 si è fatto riferimento ai prezzi di chiusura e non a quelli ufficiali

(**) ultimo giorno di negoziazione delle azioni ordinarie dell'Emittente precedente la diffusione del Comunicato ex art.102, primo comma del TUF

Si precisa che:

- (i) nella determinazione del Corrispettivo, l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso;
- (ii) il Corrispettivo è inferiore alle medie aritmetiche ponderate nonché al valore per azione riflesso dal patrimonio contabile di IPI ma è maggiore del prezzo dell'aumento di capitale di cui al Prospetto Informativo, pari ad Euro 1,00 per azione IPI;
- (iii) come risulta nel paragrafo E.2 del Documento di Offerta il multiplo prezzo/mezzi propri relativo al 2008 e calcolato sulla base del Corrispettivo offerto per l'Emittente è sostanzialmente allineato alla media *adjusted* del campione delle società quotate selezionate nel Documento d'Offerta. Detto rapporto è pari a 0,40 per l'Emittente a fronte di una media *adjusted* pari a 0,43. Infine, come sempre indicato nel paragrafo E.2, occorre evidenziare che - ove si considerasse per l'Emittente il medesimo multiplo rettificato per l'effetto dell'aumento di capitale - questo sarebbe pari a 0,56 e quindi superiore a 0,43 relativo alla media *adjusted* delle società comparabili;
- (iv) nel paragrafo E.2 del Documento di Offerta sono riportati i risultati dell'analisi condotta relativamente al NAV (Net Asset Value) per azione del campione delle società quotate selezionate al fine di determinare lo sconto rispetto al loro prezzo ufficiale di Borsa alla data del 30 marzo 2009. Lo stesso rapporto è stato calcolato pre e post aumento di capitale per l'Emittente considerando come prezzo il Corrispettivo offerto e come NAV quello fornito dall'Emittente. Le risultanze di tale analisi rilevano che lo sconto del Corrispettivo sul NAV per l'Emittente è pari al 69,7% pre aumento di capitale e al 54,9% post aumento di capitale a fronte di uno sconto medio ponderato delle società campione pari al 67,2%.
- (v) i prezzi di mercato dell'Emittente appaiono poco significativi vista l'evidente illiquidità del titolo, quale evidenziata nella tabella di cui al paragrafo E.3, colonna "Volumi scambiati in % dei titoli emessi" del Documento di Offerta.

A.13 GIUDIZIO DELLA SOCIETA' DI REVISIONE SUL BILANCIO DELL'OFFERENTE E RICLASSIFICAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE IPI

Con specifico riferimento ai bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008 dell'Offerente, la società di revisione Deloitte & Touche s.p.a. ha, fra l'altro, rilevato nella relazione ai medesimi ai sensi dell'art. 156 TUF, che:

"3. Gli Amministratori hanno iscritto alla voce "Partecipazioni", ad un valore pari a circa Euro 36,5 milioni, le azioni della società IPI S.p.A. ("IPI") rinvenienti dalla parziale Escussione, effettuata nel precedente esercizio, di garanzie pignoratorie in essere a fronte di crediti vantati verso società riconducibili al Signor Danilo Coppola. La partecipazione IPI è stata valutata sulla base delle informazioni sul patrimonio netto del gruppo IPI al 31 dicembre

2008, contenute nel comunicato stampa diffuso da IPI il 19 marzo 2009, relativo all'approvazione del progetto di bilancio consolidato della stessa al 31 dicembre 2008. La relazione di revisione sul bilancio consolidato di IPI al 31 dicembre 2008 non risulta ancora disponibile alla data di emissione della presente relazione né ci è stato possibile svolgere compiutamente le altre procedure di revisione necessarie nella fattispecie al fine di acquisire tutti gli elementi informativi che ci consentissero di verificare la valutazione della partecipazione IPI effettuata dagli amministratori.

4. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. al 31 dicembre 2008, ad eccezione delle possibili rettifiche connesse a quanto evidenziato nel precedente paragrafo 3., è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del d.lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data".

Va rilevato che il CdA di BIM del 30 marzo 2009, anche su indicazione di Banca d'Italia, ha provveduto a riclassificare la predetta partecipazione quale "Attività in via di dismissione" secondo l'IFRS 5.

A.14 POTENZIALE CONFLITTO DI INTERESSI DI BIM

Si precisa che con riferimento all'Offerta BIM svolge il triplice ruolo di Offerente, Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni e Banca Depositaria.

Quanto sopra potrebbe generare il rischio di conflitto di interessi in capo a BIM stessa.

A.15 APPROVAZIONE DEL RENDICONTO INTERMEDIO DI GESTIONE DELL'EMITTENTE AL 31 MARZO 2009

In data 8 maggio 2009 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il rendiconto intermedio di gestione, ai sensi dell'art. 154-ter del TUF, al 31 marzo 2009, che è stato messo a disposizione del pubblico ai sensi di legge. In proposito si rinvia al Paragrafo B.2.7.

A.16 PARTI CORRELATE

Si segnala che l'Offerente e le Persone che agiscono di concerto detengono congiuntamente n. 36.249.974 azioni ordinarie IPI, pari al 50,79% del capitale sociale della stessa ossia la maggioranza dei diritti di voto dell'Emittente.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 SOGGETTO OFFERENTE CON STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La ragione sociale dell'Offerente è "Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni s.p.a.", o, in breve, anche "Banca Intermobiliare s.p.a.", "Banca Intermobiliare", "BIM", senza vincolo di rappresentazione grafica.

BIM è una banca di diritto italiano con sede legale in Torino, Via Gramsci n. 7, codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino n. 02751170016.

La società è stata costituita in data 18/09/1981 con l'originaria denominazione Intermobiliare s.p.a.; successivamente con efficacia dal 01/01/1997 essa ha cambiato la propria denominazione sociale in Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni s.p.a. ed è stata autorizzata dalla Banca d'Italia all'esercizio dell'attività bancaria e dei servizi di investimento. La durata è fissata al 2050.

Il capitale sociale di BIM sottoscritto e versato è pari ad Euro 155.773.138, suddiviso in n. 155.773.138 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Sul predetto mercato sono attualmente quotate anche le obbligazioni Banca Intermobiliare 1,50% 2005/2015 subordinate e convertibili in azioni ordinarie.

B.1.2 Principali azionisti e patti parasociali

Si riporta di seguito l'elenco dei soggetti che, alla data di pubblicazione del Documento di Offerta, detengono direttamente o indirettamente partecipazioni dell'Offerente superiori al 2% del capitale sociale con diritto di voto.

AZIONISTI	PER IL TRAMITE DI	N. AZIONI*	% CAPITALE SOCIALE*
Cofito s.p.a.		82.080.000	52,692
Societe Federale de Participations et d'Investissement / Federale Participatie en Investeringsmaatschappij BIM	Fortis Bank sa nv	15.575.756	9,999
		6.365.477	4,086
Ing. Carlo De Benedetti	Cofide s.p.a.	5.497.400	3,529
Veneto Banca Holding s.c.p.a.		3.493.212	2,242
Premafin Finanziaria s.p.a.**		3.152.848	2,024
	Milano Assicurazioni s.p.a.	160.446	0,103
	Siat s.p.a.	87.233	0,056
	Fondiarìa - Sai s.p.a.	2.905.169	1,865
Dr. Mario Piantelli		3.246.312	2,084

	<i>Dr. Mario Piantelli</i>	979.813	0,629
	<i>Società Editrice Sportiva S.E.S s.p.a.</i>	2.266.499	1,455
Rodrigue Sa		3.200.000	2,054
Domenico Alcide Leali	<i>Società Lefinalc s.p.a.</i>	3.130.000	2,009
Enrico Maria Antonelli		3.120.135	2,003
	<i>Prim International s.a.</i>	1.769.582	1,136
	<i>Serfin s.r.l.</i>	1.350.553	0,867

(*) Numero di azioni e percentuale calcolate sul capitale sociale di BIM (costituito da n. 155.773.138 azioni ordinarie del valore nominale unitario di Euro 1,00) in base alle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 TUF ovvero altrimenti note all'Offerente.

(**) Società che fa capo alla famiglia Ligresti.

1. In data 23/06/2008 le famiglie Segre, Scanferlin, D'Agui e Giovannone, in qualità di azionisti di COFITO s.p.a. hanno stipulato un patto parasociale che prevede quanto segue:

(i) Consiglio di Amministrazione di COFITO s.p.a.:

per tutta la durata del patto il Consiglio di Amministrazione di COFITO s.p.a. durerà in carica per tre esercizi e sarà composto da sette membri di cui quattro designati congiuntamente dalle parti stesse. Le parti - in previsione delle assemblee convocate per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione - presenteranno di comune accordo un'unica lista di candidati alla carica di membro del Consiglio di Amministrazione di COFITO s.p.a. impegnandosi a votare la medesima nella successiva assemblea.

I componenti del Consiglio di Amministrazione eventualmente nominati nel corso della durata dello stesso scadranno con quelli già in carica all'atto della loro nomina.

(ii) Collegio Sindacale di COFITO s.p.a.:

per tutta la durata del patto le parti - in previsione delle assemblee convocate per la nomina dei membri del Collegio Sindacale - presenteranno di comune accordo un'unica lista di candidati alla carica di membro del Collegio Sindacale di COFITO s.p.a. impegnandosi a votare la medesima nella successiva assemblea.

Le suddette pattuizioni hanno avuto decorrenza a far data dalla relativa sottoscrizione e rimarranno in vigore per tre anni. Alla scadenza esse si intenderanno rinnovate - salvo disdetta di una delle parti - per ulteriori tre anni e così di seguito di triennio in triennio.

La specificazione della percentuale del capitale di COFITO s.p.a. complessivamente vincolata (aggiornata in data 26/01/2009 a seguito del perfezionamento dell'acquisizione da parte di Veneto Banca Holding del 40% del capitale di COFITO s.p.a.), il nominativo degli azionisti aderenti al patto e la percentuale di capitale rappresentata dalla partecipazione che ciascuno di questi ha vincolato al patto sono di seguito riportate:

PARTI	NUMERO AZIONI COFITO	QUOTA % SUL CAPITALE SOCIALE
Mi.Mo.Se. s.p.a.	1.530.000	15%
Ma.Va. s.s.	1.530.000	15%
Pietro D'Agui	810.000	7,94%
Ivana Martino	720.000	7,06%

Mario Scanferlin	322.620	3,17%
Carla Fagherazzi	295.380	2,90%
Anna Scanferlin	306.390	3,00%
Marco Scanferlin	297.180	2,91%
Giacomo Scanferlin	308.430	3,02%
Totale	6.120.000	60%

2. In data 16/01/2009 - nell'ambito dell'acquisizione da parte di Veneto Banca Holding s.c.p.a. di una partecipazione pari al 40% del capitale di COFITO s.p.a. (controllante di BIM) - è stato stipulato il seguente patto parasociale: Veneto Banca Holding (acquirente di una partecipazione pari al 40% del capitale di COFITO s.p.a.) e le famiglie Segre, Scanferlin, D'Agui e Giovannone (parti venditrici) hanno stipulato un patto parasociale che - ferme restando le pattuizioni di cui al precedente punto 1 - prevede quanto segue:

(i) Consiglio di Amministrazione di COFITO s.p.a.:

per tutta la durata del patto il Consiglio di Amministrazione di COFITO s.p.a. durerà in carica per tre esercizi e sarà composto da sette membri di cui quattro designati congiuntamente dai venditori e tre designati da Veneto Banca Holding. I componenti del Consiglio di Amministrazione nominati nel corso della durata dello stesso scadranno con quelli già in carica all'atto della loro nomina.

(ii) Collegio Sindacale di COFITO s.p.a.:

per tutta la durata del patto il Presidente del Collegio Sindacale sarà designato da Veneto Banca Holding.

(iii) Consiglio di Amministrazione di BIM:

per tutta la durata del patto il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione di BIM è determinato in numero di undici; le parti si impegnano - in previsione delle assemblee di BIM convocate per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione - a presentare di comune accordo un'unica lista di candidati alla carica di membro del Consiglio di Amministrazione di BIM di cui due indicati da Veneto Banca Holding, impegnandosi a votare la medesima nella successiva assemblea ed a fare in modo che i nominativi indicati da Veneto Banca Holding vengano nominati alla carica.

(iv) Collegio Sindacale di BIM:

per tutta la durata del patto le parti si impegnano a presentare - in previsione delle assemblee di BIM convocate per la nomina dei membri del Collegio Sindacale - di comune accordo un'unica lista di candidati alla carica di membro del Collegio Sindacale di BIM in cui un candidato Sindaco effettivo ed un candidato Sindaco supplente siano indicati da Veneto Banca Holding, impegnandosi a votare la medesima nella successiva assemblea ed a fare in modo che i due nominativi indicati da Veneto Banca Holding vengano nominati alla carica.

Le suddette pattuizioni hanno avuto decorrenza a far data dalla relativa sottoscrizione e rimarranno in vigore per tre anni. Alla scadenza esse si intenderanno rinnovate - salvo disdetta di una delle parti - per ulteriori tre anni e così di seguito di triennio in triennio.

La specificazione della percentuale del capitale di COFITO s.p.a. complessivamente vincolata, il nominativo degli azionisti aderenti al patto e la percentuale di capitale rappresentata dalla partecipazione che ciascuno di questi ha vincolato al patto sono le seguenti:

PARTI (AZIONISTI COFITO)	NUMERO AZIONI COFITO	QUOTA % SUL CAPITALE SOCIALE
Mi.Mo.Se. s.p.a.	1.530.000	15%

Ma. Va. s.s.	1.530.000	15%
Pietro D'Agui	810.000	7,94%
Ivana Martino	720.000	7,06%
Mario Scanferlin	322.620	3,17%
Carla Fagherazzi	295.380	2,90%
Anna Scanferlin	306.390	3,00%
Marco Scanferlin	297.180	2,91%
Giacomo Scanferlin	308.430	3,02%
Veneto Banca Holding soc.coop. p.a.	4.080.000	40%
Totale	10.200.000	100%

Tutti i suddetti patti parasociali sono stati pubblicati a termini di legge.

B.1.3 Organi sociali e società di revisione

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione in carica alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta è stato nominato dall'assemblea del 30.04.2007, rimarrà in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2009 ed è così composto:

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Franca Bruna Segre	Presidente	Savona (SV), 27.10.1926
Mario Scanferlin	Vice Presidente	Venezia (VE), 13.05.1939
Pietro D'Agui	Amministratore delegato	Palizzi (RC), 26.09.1952
Pietro Angelo Cerri	Consigliere *	Torino (TO), 21.01.1939
Flavio Dezzani	Consigliere *	Asti (AT), 8.01.1941
Franco Girard	Consigliere	Torino (TO), 15.08.1934
Gianclaudio Giovannone	Consigliere	Torino (TO), 24.06.1949
Giuseppe Grassano	Consigliere *	Alessandria, 11.09.1939
Roberto Ruozi	Consigliere *	Biella, 17.05.1939
Giuseppe Santonocito	Consigliere	Palermo (PA), 2.04.1946
Massimo Segre	Consigliere	Torino, 16.11.1959

* Amministratori indipendenti

I Consiglieri RUOZI e GRASSANO sono stati designati da Veneto Banca Holding ai sensi del contratto di acquisto da parte di quest'ultima del 40% del capitale della controllante COFITO s.p.a., siglato nel dicembre 2008, sono stati nominati dal Consiglio di Amministrazione rispettivamente in data 7.01.2009 e 30.03.2009 (in sostituzione dei Consiglieri dimissionari signori Abbondio e De Boeck che hanno presentato le proprie dimissioni rispettivamente in data 15/05/2008 e 05/03/2009) e sono stati confermati nella carica dall'Assemblea ordinaria del 24.04.2009.

Tutti i Consiglieri sono domiciliati per la carica presso la sede legale di BIM, in Torino – via Gramsci n. 7.

BIM non ha costituito al proprio interno il Comitato esecutivo.

Attualmente nessuno dei Consiglieri di BIM ricopre cariche e/o detiene partecipazioni in IPI, ad eccezione delle Persone che agiscono di concerto.

Collegio Sindacale

In data 23/02/2009 il Presidente del Collegio Sindacale Avv. Carlo Federico Gamna ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica motivate dall'esigenza di limitare i propri impegni professionali.

È quindi subentrato nella carica il Sindaco supplente più anziano di età, rag. Gianfranco Grimaldi il quale ha quindi assunto la Presidenza del Collegio Sindacale sino all'Assemblea ordinaria del 24/04/2009 di approvazione del bilancio 2008.

Peraltro il rag. Gianfranco Grimaldi in data 09/04/2009 ha rassegnato le proprie dimissioni - con effetto della predetta Assemblea - a causa di impegni professionali.

Alla luce di quanto sopra l'Assemblea ordinaria del 24/04/2009 ha provveduto alla ricostituzione del Collegio Sindacale dell'Offerente.

Di conseguenza il Collegio Sindacale di BIM in carica alla data di pubblicazione del Documento di Offerta e sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2010, è così composto:

Nome e cognome	Carica	Luogo e data di nascita
Avv. Paolo Riccardo Rocca	Presidente del Collegio Sindacale	Barbaresco (CN), 10.02.1947
Avv. Massimo Malvestio	Sindaco effettivo	Treviso, 6.10.1961
Dr. Luigi Macchiorlatti Vignat	Sindaco effettivo	Torino (TO), 25.09.1963
Dr. Fabrizio Manacorda	Sindaco supplente	Casale Monferrato (AL), 21.11.1942
Dr. Martino Mazzocato	Sindaco supplente	Montebelluna (TV), 10.05.1962

Il Sindaco effettivo Avv. Malvestio ed il Sindaco supplente Dr. Mazzocato sono stati designati da Veneto Banca Holding ai sensi del contratto di acquisto da parte di quest'ultima del 40% del capitale della controllante COFITO s.p.a., siglato nel dicembre 2008.

Tutti i membri del Collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale di BIM, in Torino – via Gramsci n. 7.

Attualmente nessuno dei Sindaci di BIM ricopre cariche e/o detiene partecipazioni in IPI, ad eccezione del Dr. Fabrizio Manacorda che ricopre la carica di Sindaco effettivo di IPI.

Società di revisione

L'incarico per l'espletamento delle attività di revisione contabile del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato previste dagli articoli 155 e 156 del D. Lgs. 58/1998 è stato affidato da

BIM a Deloitte & Touche s.p.a..

Il predetto incarico, originariamente conferito dall'Assemblea dei Soci tenutasi in data 21.04.2005 per gli esercizi 2005-2007, è stato successivamente prorogato anche per gli esercizi 2008 – 2013 dall'Assemblea dei Soci del 30.04.2007, al fine di adeguarne la durata al nuovo limite previsto dall'articolo 159, comma 4. D. Lgs. 58/1998.

Con specifico riferimento ai bilanci d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008 dell'Offerente, approvati dall'Assemblea tenutasi in data 24/04/2009, la società di revisione Deloitte & Touche s.p.a. ha, fra l'altro, rilevato nella relazione ai medesimi ai sensi dell'art. 156 TUF, che:

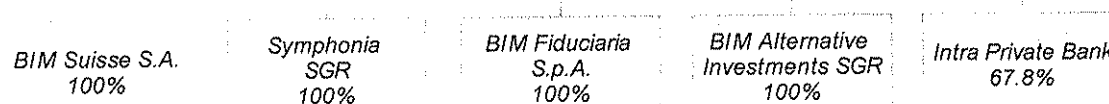
"3. Gli Amministratori hanno iscritto alla voce "Partecipazioni", ad un valore pari a circa Euro 36,5 milioni, le azioni della società IPI S.p.A. ("IPI") rinvenienti dalla parziale Escussione, effettuata nel precedente esercizio, di garanzie pignoratorie in essere a fronte di crediti vantati verso società riconducibili al Signor Danilo Coppola. La partecipazione IPI è stata valutata sulla base delle informazioni sul patrimonio netto del gruppo IPI al 31 dicembre 2008, contenute nel comunicato stampa diffuso da IPI il 19 marzo 2009, relativo all'approvazione del progetto di bilancio consolidato della stessa al 31 dicembre 2008. La relazione di revisione sul bilancio consolidato di IPI al 31 dicembre 2008 non risulta ancora disponibile alla data di emissione della presente relazione né ci è stato possibile svolgere compiutamente le altre procedure di revisione necessarie nella fattispecie al fine di acquisire tutti gli elementi informativi che ci consentissero di verificare la valutazione della partecipazione IPI effettuata dagli amministratori.

4. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. al 31 dicembre 2008, ad eccezione delle possibili rettifiche connesse a quanto evidenziato nel precedente paragrafo 3., è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del d.lgs. n. 38/2005; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico, le variazioni del patrimonio netto ed i flussi di cassa di Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. per l'esercizio chiuso a tale data".

Va rilevato che il CdA di BIM del 30 marzo 2009, anche su indicazione di Banca d'Italia, ha provveduto a riclassificare la predetta partecipazione quale "Attività in via di dismissione" secondo l'IFRS 5.

B.1.4 Sintetica descrizione del Gruppo facente capo all'Offerente

L'Offerente è l'attuale capogruppo del Gruppo bancario "Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni", la cui struttura - alla data di redazione del presente Documento - è la seguente:



Si segnala che la denominazione sociale di Intra Private Bank s.p.a. è in corso di variazione in Banca IPIBI s.p.a..

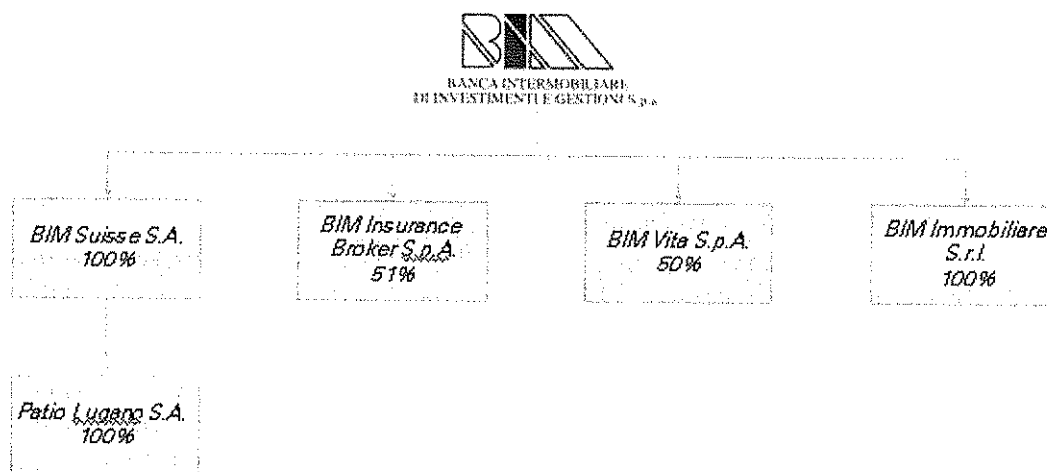
BIM è controllata dalla holding COFITO s.p.a., la quale detiene direttamente il 52,354% del

capitale di BIM.

COFITO s.p.a. è controllata dalle famiglie Segre, Scanferlin, D'Agui e Giovannone, azionisti storici della società che detengono pariteticamente il 60% del capitale di quest'ultima.

Nell'area di consolidamento di BIM sono ricomprese anche le seguenti società così come rappresentato nella tabella sottostante:

- Bim Insurance Brokers s.p.a. (direttamente controllata al 51% e consolidata integralmente)
- Bim Immobiliare srl (direttamente controllata al 100% e consolidata integralmente);
- Patio Lugano S.A. (controllata al 100% da BIM Suisse S.A) e consolidata integralmente;
- Bim Vita s.p.a. (direttamente partecipata al 50% e valutata al patrimonio netto).



B.1.5 Attività dell'Offerente

L'Offerente ed il gruppo che alla stessa fa capo operano:

- (i) nel settore dei servizi e delle attività di investimento, previsti all'art. 1 del Testo unico della finanza
 - negoziazione per conto proprio;
 - esecuzione di ordini per conto dei clienti;
 - sottoscrizione e/o collocamento con assunzione a fermo ovvero con assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente;
 - collocamento senza assunzione a fermo nè assunzione di garanzia nei confronti dell'emittente;
 - gestione di portafogli;
 - ricezione e trasmissione di ordini;
 - consulenza in materia di investimenti
- (ii) nel settore del servizio di gestione collettiva del risparmio;
- (iii) nel settore dei "servizi accessori":
 - custodia e amministrazione di strumenti finanziari;
 - concessione di finanziamenti agli investitori per consentire loro di effettuare un'operazione relativa a strumenti finanziari, nella quale interviene il soggetto che concede il finanziamento;

- la consulenza alle imprese in materia di struttura finanziaria, di strategia industriale e di questioni connesse, nonché la consulenza e i servizi concernenti le concentrazioni e l'acquisto di imprese;
- servizi connessi all'emissione o al collocamento di strumenti finanziari, ivi compresa l'organizzazione e la costituzione di consorzi di garanzia e collocamento;
- la ricerca in materia di investimenti, l'analisi finanziaria o altre forme di raccomandazione generale riguardanti operazioni relative a strumenti finanziari;
- l'intermediazione in cambi, quando collegata alla prestazione di servizi d'investimento.

In particolare, la Capogruppo Banca Intermobiliare s.p.a. affianca alla tradizionale attività bancaria (raccolta del risparmio ed esercizio del credito) lo svolgimento dei servizi di negoziazione in conto proprio, di esecuzione di ordini per conto dei clienti e di sottoscrizione e/o collocamento.

Le società controllate da Banca Intermobiliare s.p.a. prestano i servizi di seguito indicati:

- Symphonia SGR s.p.a. offre i servizi di gestione patrimoniale su base individuale e collettiva prestati dal Gruppo e gestisce in delega i patrimoni di Symphonia Sicav, Symphonia Multisicav e Symphonia LUX Sicav;
- BIM Alternative Investments SGR s.p.a. presta il servizio di gestione su base collettiva del risparmio, mediante istituzione di fondi di investimento speculativi;
- BIM Fiduciaria svolge attività di amministrazione fiduciaria statica;
- Banca Intermobiliare (SUISSE) S.A. svolge attività di *private banking* in Svizzera ed all'estero;
- BIM Insurance Brokers s.p.a. (della quale Banca Intermobiliare ha acquisito direttamente il controllo di diritto nel corso del secondo semestre 2007) svolge attività di intermediazione assicurativa;
- Intra Private Bank s.p.a. (della quale Banca Intermobiliare ha acquisito direttamente il controllo di diritto nel corso del primo trimestre 2009) svolge attività nel settore dei servizi e delle attività di investimento, previsti all'art. 1 del TUF nonché attività di *private banking*.

Si segnala inoltre l'attività svolta dalla seguente società collegata all'emittente e non ricompresa nel perimetro del Gruppo bancario che ad essa fa capo:

- BIM Vita s.p.a. (partecipata al 50% da Banca Intermobiliare s.p.a.), società assicurativa specializzata in prodotti vita.

B.1.6 Situazione patrimoniale e conto economico

La seguente tabella contiene una sintesi dei dati patrimoniali, economici e finanziari (espressi in migliaia di Euro) maggiormente significativi dell'Offerente alla data del 31 dicembre 2008 e alla data del 31 dicembre 2007.

Principali dati di sintesi consolidati		
	Esercizio chiuso al 31.12.2008	Esercizio chiuso al 31.12.2007
Margine di interesse	36.748	28.700
Margine di intermediazione	104.112	272.018

Risultato di gestione	25.122	238.950
Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte	(66.634)	111.193
Utile (perdita) d'esercizio	(61.754)	95.956
Indebitamento (1)	2.805.336	2.312.121
Totale impieghi verso clientela	1.189.546	1.183.560
Patrimonio netto	385.004	528.738
Capitale	155.773	155.641
Totale raccolta (2)	12.055	15.067

Principali dati di sintesi individuali		
	Esercizio chiuso al 31.12.2008	Esercizio chiuso al 31.12.2007
Margine di interesse	36.935	28.929
Margine di intermediazione	86.366	247.747
Risultato di gestione	5.523	215.494
Utile (perdita) dell'operatività corrente al lordo delle imposte	(69.642)	105.157
Utile (perdita) d'esercizio	(62.283)	93.335
Indebitamento (1)	2.539.412	2.279.778
Totale impieghi verso clientela	1.207.612	1.194.036
Patrimonio netto	335.888	495.439
Capitale	155.773	155.641
Totale raccolta (2)	10.461	13.829

Note

- 1) Inteso come la somma di: debiti verso banche (voce 10), debiti verso clienti (voce 20), e titoli in circolazione (voce 30)
2) Dato espresso in milioni di Euro

BIM attesta che gli indicatori finanziari, patrimoniali ed economici sopra riportati sono stati tratti dai Bilanci relativi agli esercizi 2007 e 2008 inclusi nel presente Documento d'offerta mediante riferimento e messi a disposizione del pubblico sul sito internet www.gruppobim.it

I Bilanci relativi agli esercizi 2007 e 2008 sono redatti secondo i principi contabili internazionali.

Si segnala che per il 13 maggio 2009 è prevista, da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente, l'approvazione e la pubblicazione del rendiconto intermedio di gestione, ai sensi dell'art. 154-ter del TUF, al 31 marzo 2009. Lo stesso sarà messo a disposizione del pubblico ai sensi di legge.

B.1.7 Andamento recente

Di seguito si riportano i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio 2008.

a) Adesione all'aumento di capitale di Ipi s.p.a.

In data 5 dicembre 2008 il Consiglio di Amministrazione di Banca Intermobiliare ha approvato la sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale di IPI s.p.a. deliberato da quest'ultima in data 11 novembre 2008, in misura proporzionale alla partecipazione detenuta da BIM.

Il numero complessivo di azioni oggetto dell'operazione di aumento del capitale era pari a 30.588.099, offerte agli azionisti nel rapporto di 3 nuove azioni ogni 4 possedute, al prezzo unitario di 1 Euro ciascuna. L'aumento di capitale si è concluso con l'integrale sottoscrizione delle azioni oggetto di offerta.

Tenendo conto dell'Escussione effettuata in data 30.03.2009 (per cui si veda la successiva lettera b), Banca Intermobiliare detiene n. 32.349.974 azioni ordinarie IPI s.p.a., corrispondenti al 45,32% del capitale di quest'ultima.

In data 17.04.2009 il Consiglio di Amministrazione di Banca Intermobiliare ha deliberato di iscrivere la suddetta partecipazione quale attività in via di dismissione.

b) Escussione del pegno su azioni IPI e conseguente obbligo di OPA totalitaria

In data 30 marzo 2009 il Consiglio di Amministrazione di Banca Intermobiliare ha deliberato di procedere – ai sensi del D. Lgs. 170/2004 - all'Escussione parziale delle garanzie costituite a fronte dell'esposizione verso le società controllate direttamente e/o indirettamente da Danilo Coppola, e precisamente:

- sono state escusse mediante vendita n. 3.900.000 azioni Ipi (corrispondenti al 9,56% del capitale sociale ante aumento), acquistate al prezzo unitario di Euro 1,2893 dai Sig. Mario Scanferlin (Vice Presidente Bim), Pietro D'Agui (Amministratore Delegato di Bim) e Gianclaudio Giovannone (Consigliere di Bim);
- sono state acquistate da Bim mediante appropriazione n. 8.059.687 azioni Ipi al prezzo unitario di Euro 1,2893 (iscritte nella voce "partecipazioni") e n. 181.801 azioni Mediobanca al prezzo unitario di Euro 6,6019 (iscritte nella voce "attività finanziarie detenute per la negoziazione).

A seguito di quanto sopra, BIM è venuta a detenere una partecipazione pari al 48,82% del capitale di Ipi ante aumento di capitale e pari al 45,32% post aumento di capitale ed ha conseguentemente comunicato, ai sensi dell'art. 102 D. Lgs. 58/98, il sorgere dell'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria, al prezzo più elevato pagato negli ultimi dodici mesi, corrispondente ad 1,3 Euro per azione.

I Signori Scanferlin, D'Agui e Giovannone (soggetti che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 109, D. Lgs. 58/98) detengono n. 3.900.000 azioni pari al 5,47% del capitale di IPI post aumento.

c) Situazione dell'esposizione verso società controllate direttamente e/o indirettamente o comunque riconducibili a Danilo Coppola

A seguito dell'Escussione alla data del 31/03/2009 BIM ha un'esposizione per cassa nei confronti di società riconducibili al sig. Danilo Coppola di un importo pari ad Euro 38,4 mln di cui Euro 16 mln garantiti da ipoteca su due beni immobili ed il residuo da n. 3.450.000 azioni IPI, n. 818.199 azioni Mediobanca e n. 4.550.000 Azioni AS Roma, costituite in pegno a favore di BIM ed allo stato poste sotto sequestro ai sensi dell'art. 321 c.p.p.

Per maggiori informazioni si rimanda a quanto esposto nella sezione "Impieghi e altri crediti verso la clientela" della relazione sulla gestione consolidata al 31.12.2008, inclusa nel presente Documento d'offerta mediante riferimento e messa a disposizione del pubblico sul sito internet www.gruppobim.it.

In data 17.04.2009 il Consiglio di Amministrazione di Banca Intermobiliare ha deliberato di classificare quale credito in sofferenza l'esposizione complessiva verso le società controllate direttamente e/o indirettamente o comunque riconducibili al signor Danilo Coppola.

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

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente dai dati e informazioni disponibili al pubblico, anche presso i soggetti indicati nel successivo Paragrafo O.

L'Offerente non assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità e/o completezza delle informazioni riguardanti l'Emittente contenute nel Documento di Offerta che sono tratte dai seguenti documenti:

- bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2006;
- bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2007;
- bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008.

Tutti i documenti sopra citati (e altri documenti di rilievo relativi all'Emittente e alle sue controllate) sono pubblicati sui siti internet: www.ipi-spa.com e www.borsaitaliana.it.

L'Offerente non garantisce l'inesistenza di ulteriori informazioni e dati relativi all'Emittente che, se conosciuti, potrebbero comportare un giudizio relativo all'Emittente e/o all'Offerta diverso da quello derivante dalle informazioni e dai dati di seguito esposti.

B.2.1 Informazioni sull'Emittente

L'Emittente è una Società per azioni di diritto italiano, capogruppo del Gruppo IPI, con sede legale in Torino in Via Nizza, 262/57, sito Internet: www.ipi-spa.com.

È stata costituita il 24 settembre 1980 con la denominazione Attività Immobiliari s.p.a., mutata nell'attuale con effetto dal 1° gennaio 1997 a seguito dell'incorporazione della Istituto Piemontese Immobiliare s.p.a., a sua volta costituita nel 1970 nell'ambito del Gruppo Toro Assicurazioni.

Alla data del Documento di Offerta, a seguito dell'intervenuta integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale di cui al Prospetto Informativo, il capitale sociale dell'Emittente è di Euro 71.372.233 ed è costituito da numero 71.372.233 azioni da nominali Euro 1 ciascuna, quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana s.p.a..

	n. azioni ordinarie	Valore nominale azione (in Euro)	Capitale sociale (in Euro)
Situazione al 31/12/2008 pre aumento di capitale	40.784.134	1,00	40.784.134
Aumento di capitale	30.588.099	1,00	30.588.099
Situazione alla Data del Documento di Offerta post aumento di capitale	71.372.233	1,00	71.372.233

B.2.2 Panoramica dell'attività del Gruppo IPI

Strategia

Il Gruppo IPI – di cui IPI s.p.a. è la capogruppo – opera sul mercato immobiliare attraverso:

- la fornitura di servizi di Advisory e Asset Management, Intermediazione, Gestione Patrimoni, Development e Project Management;
- la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà che comprende componenti di reddito, trading e sviluppo;
- operazioni di trading immobiliare;

- sviluppo di iniziative immobiliari.

Si segnala che allo stato IPI non dispone di un Piano Industriale ritenendo maggiormente prudente la formulazione di preventivi di breve termine in attesa di poter concretizzare il riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria.

Canali di vendita e strategia commerciale

Il Gruppo IPI è presente sul territorio nazionale con proprie strutture in capo alle seguenti Società:

- IPI s.p.a., con uffici operativi in Torino e Milano, alla quale fanno capo i servizi Development e Project Management;
- IPI Intermediazione srl, alla quale è demandata l'attività di compravendita e locazione di immobili. La Società opera attraverso uffici commerciali siti in Torino, Milano, Genova, Firenze e Verona;
- IPI Servizi srl, alla quale sono demandati i servizi di gestione dei patrimoni immobiliari, è presente con proprie strutture sulla piazza di Torino e Milano;
- Lingotto Hotels srl – Il core business della Società è costituito dalla attività alberghiera in capo agli hotel di proprietà denominati Le Meridien Lingotto e Le Meridien Turin Art+Tech siti in Torino.

Le altre Società, di seguito elencate, non hanno una propria struttura operativa e operano, a seconda delle necessità, attraverso il conferimento di incarico alle Società del Gruppo:

1. IPI Porta Vittoria s.p.a.: è proprietaria di un'area sita in Milano, sui sedimi dell'ex stazione di Porta Vittoria, facente parte di un Programma Integrato di Intervento approvato in Accordo di Programma tra Comune di Milano e Regione Lombardia nel 2001.

Il Progetto prevede la realizzazione e successiva vendita di un complesso edificato a destinazione residenziale, ricettiva, terziaria, commerciale e di servizio.

In particolare l'iniziativa in capo a IPI Porta Vittoria s.p.a. è volta alla realizzazione di opere private per circa 40.000 mq di slp e pubbliche per oltre Euro 20 milioni (urbanizzazioni primarie secondarie e ulteriori opere definite "standard qualitativo", bonifiche sulle aree pubbliche) oltre a 21.600 mq circa di parcheggi interrati di uso pubblico sull'area dell'ex stazione di Porta Vittoria a Milano.

L'intero programma ha subito dei ritardi iniziali in relazione ai tempi di realizzazione delle opere di completamento del Passante Ferroviario, che attraversa l'area privata. Le aree per la realizzazione delle opere pubbliche sono state consegnate dal Comune di Milano a IPI Porta Vittoria s.p.a. tra giugno e settembre 2006, quindi cinque anni dopo l'approvazione del PII e quattro dalla stipula della convenzione.

Le urbanizzazioni primarie sono iniziate a metà 2006 e sono state realizzate ad oggi per circa il 50% del loro valore. Dopo una interruzione durata tutto il primo semestre 2008 sono stati concordati, su sollecitazione dell'Amministrazione Comunale, una serie di interventi ritenuti più urgenti e volti a completare alcune opere avviate e non finite lungo la via Monte Ortigara. Tali interventi, realizzati nel secondo semestre 2008, sono oggi conclusi mentre restano da avviare e completare ulteriori opere per circa Euro 3 milioni. Di queste alcune rivestono carattere di urgenza essendo funzionali a garantire l'abitabilità del lotto di proprietà di terzi (Sviluppo Vittoria) il cui completamento è previsto per l'autunno 2009.

La valutazione effettuata da CB Richard Ellis, aggiornata al 31/12/2008, è di Euro 141,9 milioni allo stato attuale dell'iniziativa.

Gli Amministratori di IPI ritengono, come indicato nel sopramenzionato Prospetto Informativo e nel bilancio 2008 di poter far fronte ai relativi fabbisogni finanziari, in parte reperiti a seguito dell'intervenuta integrale sottoscrizione dell'aumento di capitale, in parte con finanziamenti provenienti dai proventi della vendita del frazionamento Magenta a Milano ed in parte con gli introiti dell'appalto Esselunga s.p.a.. Inoltre come dichiarato dagli Amministratori di IPI verranno attivate tutte le azioni necessarie al finanziamento dell'iniziativa per l'eventuale parte restante degli impegni già deliberati da coprire con affidamenti da parte del sistema bancario a condizioni accettabili che, nonostante le attuali difficoltà di accesso al credito, potranno essere ottenuti anche per la probabile rinnovata fiducia da parte del sistema stesso per le condizioni di piena operatività aziendale derivanti dall'aumento di capitale e dal riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria. Il picco del fabbisogno, pari a oltre Euro 65 milioni, di cui Euro 30 milioni coperti dall'aumento di capitale, è previsto a 7/10 mesi dalla ripresa dei lavori.

La realizzazione dell'iniziativa di Porta Vittoria presenta in via generale i rischi tipici di qualsiasi iniziativa di sviluppo immobiliare e pertanto quelli connessi all'attività edificatoria, alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa su diversi cicli di mercato. In particolare l'iniziativa di Porta Vittoria può essere soggetta alle difficoltà realizzative scaturenti dallo scavalco del passante ferroviario, dalla durata dell'iniziativa prevista in 40 mesi dall'avvio delle opere private, anche in relazione agli impegni e alle scadenze previste dagli strumenti urbanistici e dal mix di prodotto in funzione dei possibili mutamenti degli scenari di mercato al termine dell'iniziativa stessa.

Inoltre, in relazione al prolungato stato di sospensione dei lavori conseguente alla difficoltà di reperire i necessari mezzi finanziari, possono essere evidenziati ulteriori rischi specifici connessi al ritardo nell'attuazione del programma:

- Rischio relativo al prolungato fermo lavori

Detto rischio pone l'Emittente nella condizione di dover affrontare uno scenario incerto sotto il profilo immobiliare, in relazione all'indebolimento della domanda e conseguente possibile contrazione dei ricavi; il ritardo nell'attuazione del programma si confronta poi con il già segnalato mutamento del mercato che induce a dover prevedere una revisione del mix funzionale e a promuovere di conseguenza una variante di destinazioni d'uso per mantenere il più possibile il valore dell'iniziativa.

La mancata realizzazione delle opere pubbliche nei termini previsti può implicare rischio di Escussione delle fidejussioni a garanzia del loro completamento e l'eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie.

- Rischio relativo a richiesta danni

Sempre in relazione al mancato completamento delle urbanizzazioni viene segnalato il rischio di richiesta danni da Sviluppo Vittoria s.p.a. per inottemperanza delle obbligazioni nelle quali la Società IPI Porta Vittoria è subentrata.

- Rischio relativo al contenzioso

Altro possibile rischio è un contenzioso con Esselunga s.p.a., con cui l'Emittente si è impegnato a realizzare il complesso immobiliare di sua proprietà entro un termine che finora è stato concordemente prorogato.

Per ulteriori informazioni in merito all'iniziativa di Porta Vittoria si rinvia alle pagine 41, 42, 59-64 del Prospetto Informativo.

2. ISI – IPI Sviluppi Immobiliari srl: è proprietaria di n. 3 immobili siti in Torino, Bologna e Firenze destinati alla commercializzazione. Il solo immobile di Bologna è attualmente locato.

3. Lingotto 2000 s.p.a.: è proprietaria degli uffici, dei magazzini, dell'elisuperficie e della cosiddetta "Bolla". Negli immobili, situati in Torino nel complesso denominato "Lingotto" e principalmente locati a terzi, hanno sede le Società del Gruppo IPI.

4. Lingotto Parking srl: è proprietaria delle aree destinate ai parcheggi in Torino via Nizza 262 la cui gestione è affidata alla Società APCOA.

5. Frala srl: è proprietaria di un complesso residenziale in Milano, corso Magenta, in corso di commercializzazione frazionata.

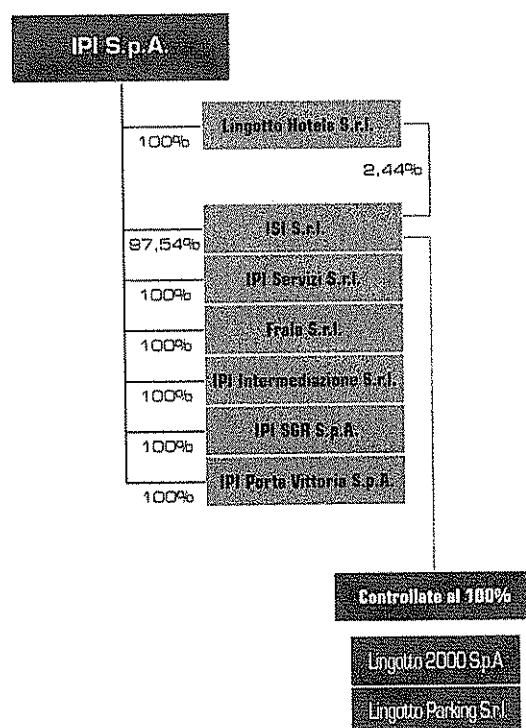
I servizi immobiliari

I servizi offerti alla clientela comprendono:

- **Intermediazione**
L'attività è rivolta alla commercializzazione e locazione di ogni tipologia di immobili a destinazione residenziale, commerciale, industriale.
- **Advisory e Asset Management**
Il core business è rappresentato dallo svolgimento di servizi quali le valutazioni e perizie estimative, la due diligence, la consulenza strategica agli investitori finalizzata all'individuazione delle opportunità di investimento e all'assistenza contrattuale.
- **Gestione Patrimoni**
I servizi riguardano la gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari privati e pubblici attraverso le attività di:
 - **Property Management:** coordinamento delle attività amministrative, contabili, fiscali, tecniche, legali e commerciali relative alla gestione di un patrimonio immobiliare.
 - **Facility management:** ottimizzazione dei processi economici e logistici attraverso la pianificazione ed il coordinamento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Development e Project Management**
I servizi prestati riguardano il coordinamento di operazioni di sviluppo immobiliare, trasformazione, riqualificazione e valorizzazione di aree e immobili sia di proprietà, sia per conto terzi.

B.2.3 Struttura del Gruppo

Il grafico che segue mostra la struttura del Gruppo IPI alla data del Documento di Offerta.



B.2.4 Principali Azionisti

Alla data del Documento di Offerta, gli Azionisti che, secondo le risultanze del libro soci, le comunicazioni ufficiali ricevute e le altre informazioni disponibili all'Emittente, possiedono un numero di azioni ordinarie della Società rappresentanti una partecipazione superiore al 2% del capitale sociale sono indicati nella tabella che segue:

AZIONISTI	PER IL TRAMITE DI	N. AZIONI	% CAPITALE SOCIALE
Cofito s.p.a.	BIM	32.349.974	45,33
Sig. Danilo Coppola		21.750.643	30,47
	<i>Gruppo Coppola s.p.a. in liquidazione</i>	<i>11.859.783</i>	<i>16,62</i>

	<i>Finpaco Properties s.p.a. in liquidazione</i>	9.890.860 (*)	13,86
Sig. Luigi Zunino	Risanamento s.p.a.	4.049.500	5,67
Persone che agiscono di concerto		3.900.000	5,46
	<i>Sig. Mario Scanferlin</i>	1.300.000	1,82
	<i>Sig. Pietro D'Agui</i>	1.300.000	1,82
	<i>Sig. Gianclaudio Giovannone</i>	1.300.000	1,82

(*) di cui n. 3.853.360 con vincolo di sequestro penale del Tribunale di Roma ex art. 321 c.p.p. e con diritto di voto in capo al custode giudiziario. Si precisa che di queste ultime azioni n. 3.450.000 sono costituite in pegno a favore di BIM.

Gli azionisti con partecipazioni inferiori al 2% del capitale sociale detengono complessive n. 9.322.116 azioni ordinarie IPI pari al 13,07% del capitale sociale di questa.

B.2.4.1 Organi sociali e società di revisione

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione in carica, nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 20 giugno 2007, ad eccezione dell'amministratore Pier Ettore Olivetti Rason nominato dall'assemblea degli azionisti del 21 aprile 2008, è formato da sette amministratori il cui mandato scade con l'approvazione del bilancio al 31/12/2009. Di questi, uno solo è esecutivo, il Presidente e Amministratore Delegato e cinque sono indipendenti.

Gli attuali componenti del Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

COGNOME E NOME	CARICA
Tatò Francesco	Presidente e Amministratore Delegato
Bonasso Riccardo	Amministratore *
Boroli Silvano	Amministratore *
Ferreri Giovanni	Amministratore *
Olivetti Rason Pier Ettore	Amministratore
Ossola Giovanni	Amministratore
Pezzuto Donato	Amministratore *

* Amministratori indipendenti

tutti domiciliati per la carica presso la sede legale della Società.

Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale è composto di tre sindaci effettivi e due supplenti nominati in occasione dell'Assemblea di bilancio del 2008 tenutasi in data 28 aprile 2009 e scade alla data dell'Assemblea per l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2012.

Il Collegio Sindacale è composto dai Signori:

COGNOME E NOME	CARICA
Musetti Antonio Massimo	Presidente Collegio Sindacale
Manacorda Fabrizio (*)	Sindaco Effettivo

Re Carlo	Sindaco Effettivo
Gili Maurizio	Sindaco Supplente
Rota Riccardo	Sindaco Supplente
Giuliani Marco	Sindaco Supplente

(*) il dott. Fabrizio Manacorda ricopre altresì la carica di Sindaco supplente in BIM.

tutti domiciliati per la carica presso la sede legale della Società.

Dirigenti e Dipendenti

La seguente tabella riporta i Dirigenti del Gruppo IPI al 31 dicembre 2008:

Cognome e Nome	Carica
Ferrato Fosco	Direttore Generale
Bertolino Giuseppe	Responsabile Agency & Trading
Bono Raffaella	Responsabile Legale & Societario
Cavallo Giorgio Venanzio	Responsabile Amministrazione, Finanza e Controllo
De Luca Massimo	Responsabile Project & Asset Management
Esposito Gianrico	Responsabile Hotels
Pasini Claudio	Responsabile Personale & Organizzazione
Peloso Maria Paola	Responsabile Development
Terzago Sergio	Responsabile Servizi di Valorizzazione e Gestione

I Dipendenti dell'Emittente al 31 dicembre 2008 sono in totale 147, di cui 9 Dirigenti, 98 Impiegati e 40 Operai suddivisi nelle seguenti attività:

• Servizi di valorizzazione e gestione	24
• Development	2
• Intermediazione immobiliare	13
• Staff	22
• Hotel	86

Si segnala che la quasi totalità dei Dipendenti è ubicata a Torino.

Società di Revisione

Alla Data del Documento di Offerta, la Società di Revisione dell'Emittente è KPMG s.p.a., alla quale con deliberazione dell'assemblea ordinaria degli azionisti del 3 maggio 2006, la Società ha conferito, ai sensi dell'art. 159 del TUF, l'incarico di revisione del bilancio d'esercizio e della relazione semestrale per il periodo 2006/2011.

I bilanci d'esercizio e consolidato dell'Emittente relativi all'esercizio 2008 sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria del 28 aprile 2009.

B. 2.5 Programmi futuri

Le difficili condizioni economiche e di mercato, prodotte dalla grave crisi finanziaria ed economica hanno imposto agli Amministratori di IPI, come dagli stessi dichiarato nel summenzionato Prospetto Informativo e nel bilancio 2008, una attenta riflessione su come fronteggiare i diversi rischi e le incertezze della gestione societaria.

Preliminarmente si osserva che il Gruppo IPI gestisce le uscite correnti attraverso le entrate correnti derivanti principalmente dai canoni di locazione, dall'attività degli hotel e dai parcheggi. Il capitale circolante include il magazzino immobili destinati alla vendita, tra cui la stessa iniziativa di Porta Vittoria, ed è di entità tale da coprire le esigenze finanziarie, oltre alle uscite correnti, a condizione peraltro di poter monetizzare i beni iscritti a magazzino in misura e tempi coerenti con il fabbisogno finanziario alle relative scadenze.

Gli Amministratori di IPI hanno come obiettivo quello di mantenere in portafoglio l'iniziativa di Porta Vittoria. Gli stessi hanno ritenuto di dover correggere l'attuale crisi di liquidità attraverso la ricapitalizzazione conclusa positivamente che, consentendo il riavvio dell'iniziativa stessa ed essendo espressione di fiducia degli azionisti, è considerata passo importante per ottenere da parte del sistema bancario nuovi affidamenti a condizioni accettabili nonché la proroga dei finanziamenti in essere e/o la ristrutturazione del debito finanziario da breve a medio termine.

L'attuale contesto economico-finanziario in cui si trova l'Emittente e della necessità di avviare l'iniziativa di Porta Vittoria rende necessaria l'adozione di azioni correttive volte al superamento della situazione negativa ed allo sviluppo dell'attività del Gruppo; tali azioni consistono sostanzialmente in:

- a) riduzione dei costi in tutte le aree di attività e ottimizzazione delle procedure di funzionamento e delle relative strutture dedicate;
- b) commercializzazione delle unità immobiliari in portafoglio, con attenzione al bilanciamento delle attività di vendita, che devono comunque fornire margini positivi utili al riequilibrio della gestione;
- c) valorizzazione delle unità immobiliari a reddito site nel complesso "Lingotto" per le quali sono in corso azioni mirate al consolidamento e allo sviluppo dei ricavi e dei relativi risultati di gestione;
- d) ottimizzazione del mix di prodotto per l'iniziativa di Porta Vittoria.

B.2.6 Operazioni concluse con Parti Correlate

L'Emittente intrattiene con le proprie controllate e con altre Parti Correlate rapporti di natura commerciale e finanziaria e ritiene che detti rapporti siano a condizioni di mercato.

Si forniscono nel seguito informazioni sul totale delle operazioni con Parti Correlate e della loro incidenza sulle corrispondenti voci di bilancio negli ultimi quattro anni.

Si precisa che in data 27 novembre 2008 sono intervenuti accordi di compensazione, che hanno permesso al Gruppo IPI di ottenere il totale recupero del credito verso Immobiliare Valadier srl (sorto nel 2005 e svalutato completamente tra il 2006 e il 2007) pari a circa 33,56 milioni di Euro più relativi interessi di mora concordati in 3 milioni di Euro, nonché altre partite creditorie per complessivi 3,56 milioni di Euro, a fronte della riduzione del debito finanziario verso Tikal Plaza S.A. da 112 milioni a 80 milioni di euro la cui scadenza è stata prorogata al 31 dicembre 2009 con garanzia concessa sul 90% delle azioni della Lingotto 2000 spa e comunque fino ad un ammontare non superiore a 90 milioni di Euro.

Il suddetto credito era stato integralmente svalutato in gran parte nel bilancio al 31 dicembre 2006 e per la residua parte nel bilancio al 31 dicembre 2007.

Per ulteriori dettagli circa le operazioni con Parti Correlate si rinvia ai bilanci consolidati e alle relazioni finanziarie infrannuali pubblicate.

(in migliaia di euro)	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti		Debiti Finanziari
						Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	
TOTALE CORRELATE 2006	1.426	(114)	6.511	(57)	3.854	(1.062)	2.443	(112.332)
INCIDENZA IN %	2,9	0,6	69,3	0,3	45,2	4,6	100,0	96,1
TOTALE CORRELATE 2007	-	(27)	1.836	(6.671)	117	(1.170)	16	(120.004)
INCIDENZA IN %	-	0,1	83,4	36,1	1,5	4,0	100,0	55,2
TOTALE CORRELATE 2008	260	(2.079)	3.448	(6.999)	10.139	(401)	16	(86.892)
INCIDENZA IN %	0,51	15,2	95,2	43,7	34,0	1,1	100,0	37,8

Per il periodo in esame la quasi totalità dei rapporti, come si evince dai dettagli sotto riportati, è nei confronti delle società legate al Gruppo Coppola. Riportiamo di seguito le tabelle dettagliate per ogni esercizio.

(in migliaia di euro)	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE 2006								
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.						(93)	211	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.								(2.993)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.		(30)	41	(8)		(5)		
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.								(2.400)
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.					(49)			(98.939)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.								(8.000)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare		(74)					(386)	
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.		(10)					(10)	
IPI S.p.A./Chiaravalle S.r.l.					11			
IPI S.p.A./Programma e sviluppo S.r.l.					2			
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.					371	(568)		
IPI S.p.A./RI Investimenti S.r.l.					160			
IPI S.p.A./RI Estate S.p.A.					12			
IPI S.p.A./Tradital S.p.A.					13			
IPI S.p.A./RI Rental S.p.A.					13			
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l.			6.438		2.400			
IPI Intermediazione S.r.l./Hotel Cicerone S.r.l.	1.160				696			
IPI Intermediazione S.r.l./La Mela Hotel S.r.l.	240				144			
IPI Servizi S.r.l./Multicity S.r.l.	26				32			
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.				32			2.232	
TOTALE CORRELATE	1.426	(114)	6.511	(57)	3.854	(1.062)	2.443	(112.332)
INCIDENZA IN % SUL TOTALE DELLE CORRISPONDENTI VOCI DI BILANCIO	2,9	0,6	69,3	0,3	45,2	4,6	100	96,1

(in migliaia di euro)	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE 2007								
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.						(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.								(2.993)
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.						(5)		
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.				(12)				(2.413)
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.				(6.659)				(106.598)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.								(8.000)
IPI S.p.A./Banca Intermobiliare		(27)				(101)		
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.					10	(10)		
IPI S.p.A./Chiaravalle S.r.l.					11			
IPI S.p.A./Risanamento S.p.A.						(51)		
ISI S.r.l./Immobiliare Valadier S.r.l.			1.709					
IPI Servizi S.r.l./Consorzio Lingotto					31			
IPI Servizi S.r.l./Risanamento S.p.A.					16			
IPI Servizi S.r.l./RI Investimenti S.r.l.					4			
IPI Servizi S.r.l./RI Estate S.p.A.					4			
IPI Servizi S.r.l./Tradital S.p.A.					20			
IPI Servizi S.r.l./RI Rental S.p.A.					18			
IPI Servizi S.r.l./Programma e sviluppo S.r.l.					3			
Lingotto Hotels S.r.l./Finpaco Properties S.p.A.			127					
Lingotto 2000 S.r.l./Consorzio Lingotto						(908)		
Lingotto Parking S.r.l./Consorzio Lingotto						(6)		
TOTALE CORRELATE		(27)	1.836	(6.671)	117	(1.170)	16	(120.004)
INCIDENZA IN % SUL TOTALE DELLE CORRISPONDENTI VOCI DI BILANCIO		0,1	83,4	36,1	1,5	4	100	55,2

(in migliaia di euro)	Ricavi e altri proventi	Costi per servizi	Prov. Finanziari	Oneri Finanziari	Crediti Comm.li e vari	Debiti Comm.li e Vari	Crediti Finanziari	Debiti Finanziari
PARTI CORRELATE 2008								
IPI S.p.A./IPI Gestlotto 6 Soc. Consortile S.p.A.						(89)	16	
IPI S.p.A./Finpaco Properties S.p.A.			120					
IPI S.p.A./Finpaco Project S.p.A.				(1)				
IPI S.p.A./Gruppo Coppola S.p.A.				(11)				
IPI S.p.A./TIKAL PLAZA S.A.				(6.985)				(80.892)
IPI S.p.A./TIKAL S.p.A.								(3.837)
IPI S.p.A./Editori Perla Finanza S.p.A.								(2.163)
IPI S.p.A./Hotel Cicerone S.r.l.			176	(2)				
IPI S.p.A./La Mela Hotel S.r.l.			37					
IPI S.p.A./Immobiliare Cascina Rubina S.r.l.					10.000	(51)		
ISI S.r.l. / Immobiliare Valadier S.r.l.			3.115					
IPI Intermediazione S.r.l. / RI Rental S.r.l.	64				77			
IPI Servizi S.r.l. / Consorzio Lingotto	6					(1)		
IPI Servizi S.r.l. / Multicity S.r.l.	154							
IPI Servizi S.r.l. / RI Investimenti S.r.l.	2				9			
IPI Servizi S.r.l. / RI Estate S.p.A.	2				2			
IPI Servizi S.r.l. / Tradital S.p.A.	23				14			
IPI Servizi S.r.l. / RI Rental S.p.A.	6				31			
IPI Servizi S.r.l. / Programma e sviluppo S.r.l.	1				6			
IPI Servizi S.r.l. / Nuova Parva S.p.A.	2							
Lingotto Hotels S.r.l. / Consorzio Lingotto		(551)				(83)		
Lingotto 2000 S.p.A. / Consorzio Lingotto		(1.383)				(165)		
Lingotto Parking S.r.l. / Consorzio Lingotto		(145)				(12)		
TOTALE CORRELATE	260	(2.079)	3.448	(6.999)	10.139	(401)	16	(86.892)
INCIDENZA IN % SUL TOTALE DELLE CORRISPONDENTI VOCI DI BILANCIO	0,51	15,2	95,2	43,7	34	1,1	100	37,8

B. 2.7 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007, 2006

- **Premessa**

Nel presente Capitolo sono fornite le informazioni finanziarie selezionate del Gruppo IPI relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006. Tali informazioni finanziarie sono state estratte dai seguenti documenti:

- bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008 del Gruppo IPI, predisposto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea e assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione KPMG s.p.a. che ha concluso con giudizio positivo con richiamo d'informativa sull'esistenza di rilevanti incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Emittente e del Gruppo IPI di continuare a operare sulla base del presupposto della continuità aziendale;
- bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 del Gruppo IPI, predisposto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea, e assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione KPMG s.p.a. che ha emesso la propria relazione con l'impossibilità a esprimere un giudizio;
- bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 del Gruppo IPI predisposto in conformità agli IFRS adottati dall'Unione Europea e assoggettato a revisione contabile dalla Società di Revisione KPMG s.p.a., che ha emesso la propria relazione con l'impossibilità a esprimere un giudizio.

- **Fattori che hanno influenzato l'andamento economico finanziario 2006, 2007 e 2008.**

I fatti rilevanti che hanno caratterizzato l'evoluzione della composizione azionaria dell'Emittente e il conseguente mutamento delle strategie aziendali hanno avuto una pesante incidenza negativa sullo sviluppo dell'attività degli esercizi 2006, 2007.

Dalle operazioni immobiliari concernenti gli immobili cosiddetti "ex Enel" effettuate nell'esercizio 2005 e dalle vicende giudiziarie che hanno interessato il socio di maggioranza, sono scaturite delle criticità, tra le quali le azioni intraprese dalla Procura della Repubblica di Torino e dalla Agenzia delle Entrate e il venir meno di fonti di finanziamento bancario. Quanto sopra ha influenzato in modo rilevante l'andamento economico degli esercizi 2006 e 2007.

Di seguito sono descritti i principali fattori che hanno influenzato la gestione operativa del Gruppo IPI negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007, 2006 attraverso l'analisi delle variazioni delle componenti positive e negative di reddito desunte dai relativi conti economici.

I fattori che hanno determinato il trend negativo nel periodo in esame sono sostanzialmente riconducibili per quanto riguarda il bilancio al 31.12.2006:

- alla parziale svalutazione del credito verso l'Immobiliare Valadier Srl per 29,3 milioni di Euro;
- all'azzeramento della consistenza delle imposte differite attive per 6 milioni di Euro nella considerazione dei modesti risultati del gruppo in prospettiva;
- all'adeguamento ai valori di perizia di alcuni immobili per complessivi 11,1 milioni di Euro.

Per quanto riguarda l'esercizio 2007, i risultati economici sono stati negativamente influenzati da:

- accantonamenti di natura fiscale a seguito dei rilievi mossi dalla guardia di finanza per 2,7 milioni di Euro;
- azzeramento delle partite creditorie con Parti Correlate, pari a 7,3 milioni di Euro, a seguito della loro messa in liquidazione;
- elevata incidenza degli oneri finanziari rispetto ai rendimenti del patrimonio.

Per quanto riguarda l'esercizio 2008, i risultati economici sono stati influenzati da:

- cessione del contratto di leasing di Pisa con un effetto positivo di conto economico di circa 5 milioni di Euro;
- vendita dell'immobile a Milano via Azario con un beneficio di conto economico di circa 1,6 milioni e una diminuzione dell'indebitamento verso Banca Popolare di Lodi di 5 milioni di Euro;
- interruzione della trattativa con Risanamento che avrebbe fornito la necessaria liquidità per il riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria e quindi conseguente decisione di deliberare l'aumento di capitale di 30 milioni di Euro;
- concretizzazione delle compensazioni che hanno portato un beneficio al conto economico di circa 39 milioni di Euro e alla riduzione del debito verso Tikal Plaza da 112 milioni a 80 milioni. Sempre in quella occasione si è avviata la trattativa sulla proroga della scadenza del finanziamento Tikal Plaza S.A., onde evitare alla società un estenuante contenzioso, che si è definitivamente formalizzata il 12 febbraio del 2009 anche a condizioni economiche più vantaggiose rispetto al precedente accordo. Per agevolare la concessione di tale proroga sono state date in pegno alla Tikal Plaza S.A. le azioni di Lingotto s.p.a.;
- una nuova perizia del patrimonio immobiliare che ha portato a svalutazioni per oltre 8 milioni di Euro;
- una svalutazione del credito verso il gruppo Risanamento di circa 10 milioni di Euro.

Di seguito si riportano gli schemi di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Rendiconto Finanziario.

• **Dati di conto economico**

La tabella di seguito riportata espone i dati di conto economico del Gruppo IPI relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006 redatti secondo gli IFRS.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	<u>Esercizio chiuso al 31 dicembre</u>		
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Totale ricavi e altri proventi	<u>50.811</u>	<u>56.725</u>	<u>50.944</u>
Acquisti di materiali e servizi esterni	(13.634)	(18.794)	(20.156)
Costi del Personale	(9.057)	(8.624)	(9.353)
Altri costi operativi	27.779	(16.653)	(33.462)
Variazione delle rimanenze	(24.290)	(12.130)	(18.152)
Ebitda (Risultato operativo lordo)	<u>31.609</u>	<u>524</u>	<u>(30.179)</u>
Ebit (Risultato operativo)	<u>23.409</u>	<u>(1.956)</u>	<u>(32.593)</u>
Risultato prima delle imposte	<u>11.014</u>	<u>(18.216)</u>	<u>(39.623)</u>
Utile (Perdita) netto di pertinenza della Capogruppo	<u>10.119</u>	<u>(19.107)</u>	<u>(46.674)</u>
Utile (perdita) per azione	0,25	(0,47)	(1,14)

Commento ai dati economici

Periodo 2008 vs 2007

• **Ricavi**

I Ricavi ammontano, al 31 dicembre 2008, a 50.475 migliaia di Euro, contro i 56.229 migliaia di Euro del 2007. Lo scostamento negativo di 5,8 milioni di Euro (10%) è motivato principalmente dalla flessione delle vendite del frazionamento Magenta che si sono attestate su circa Euro 17 milioni contro i 30 milioni di Euro del consuntivo 2007, solo in parte bilanciate dalla vendita del compendio immobiliare Ex Enel sito in Milano Via Azario per un corrispettivo di Euro 5,7 milioni e dai maggiori ricavi degli hotel di circa Euro 2 milioni.

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

In migliaia di Euro	2008	2007
Vendita immobili	23.115	30.191
Prestazioni di servizi	1.082	1.590
Intermediazione immobiliare	910	1.238
Affitti attivi	12.055	11.815
Prestazioni alberghiere	11.746	10.006
Ricavi bolla – elisuperficie - Rec. spese ripetibili	1.567	1.389
Totale Ricavi	50.475	56.229

• **Altri Proventi**

Gli Altri proventi ammontano, al 31 dicembre 2008, a 336 migliaia di Euro, in diminuzione di 160 migliaia di Euro rispetto all'esercizio precedente.

• **Acquisti di materiali e servizi esterni**

Gli Acquisti di materiale e servizi esterni ammontano, al 31 dicembre 2008, a 13.634 migliaia di Euro, in diminuzione di 5.076 migliaia di Euro (27%) rispetto all'esercizio precedente. La diminuzione è principalmente riconducibile al rallentamento sull'iniziativa di Porta Vittoria e per la restante parte all'azione di contenimento dei costi.

• **Costi del Personale**

I Costi del personale ammontano, al 31 dicembre 2008, a 9.057 migliaia di Euro, in aumento di 349 migliaia di Euro (4%) rispetto all'esercizio precedente per effetto di oltre 500 migliaia di Euro del beneficio sul TFR avuto nel 2007, anno di cambio normativa, e non più presente nell'anno in corso.

• **Altri costi operativi**

Gli altri costi operativi accolgono l'effetto delle compensazioni intervenute nel novembre 2008 che hanno avuto un effetto positivo sul conto economico per 36.668 migliaia di Euro. Tale voce oltre agli effetti delle compensazioni considera l'accantonamento a fondo rischi per circa 7,6 milioni di Euro relativo per 1,5 milioni ai rischi connessi alla legge 231, per 1,7 milioni per cause legali diverse e per la restante parte per rischi su accertamenti fiscali.

• **Variazione delle rimanenze**

La Variazione delle rimanenze negativa ammonta, al 31 dicembre 2008, a 24.290 migliaia di Euro, contro una variazione dell'anno precedente pari a 12.130 migliaia di Euro. Per l'esercizio 2008 non si è avuto, come gli altri anni, l'effetto combinato tra le vendite degli immobili in C.so Magenta a Milano e l'incremento relativo ai lavori per l'iniziativa di Porta Vittoria. La variazione è per la quasi totalità imputabile a:

- 14.043 migliaia di Euro alla vendite degli immobili di C.so Magenta a Milano

- 4.133 migliaia di Euro per la vendita di Milano Via Azario
- 7.042 per la svalutazione intervenuta dopo i risultati della perizia del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2008 svolta da CBRE.

- **Risultato operativo**

Nel periodo considerato il risultato operativo è cresciuto passando da Euro (1.956) migliaia a Euro 23.409 migliaia con un incremento legato a quanto già in premessa riportato.

- **Imposte correnti e differite**

Le imposte sul reddito dell'esercizio 2008 ammontano ad Euro (896) migliaia e si riferiscono per la quasi totalità a IRAP delle Società controllate.

Utile / Perdita dell'esercizio

L'utile d'esercizio ammonta a 10.119 migliaia di Euro rispetto alla perdita del 2007 pari a 19.107 migliaia di Euro. I motivi sono stati già esposti in premessa.

Periodo 2007 vs 2006

- **Ricavi**

Nel periodo in esame, il totale dei ricavi è aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 6.774 migliaia (+14%), passando da Euro 49.455 migliaia consuntivati nel corso dell'esercizio 2006 a Euro 56.229 migliaia registrati durante l'esercizio 2007. Tale significativa crescita è imputabile principalmente al sostanziale raddoppio dei ricavi provenienti dal comparto delle vendite immobiliari che nel corso del 2007 ha beneficiato di significativi realizzi sul complesso immobiliare Frala in Corso Magenta a Milano, compensando la riduzione dei ricavi registratasi nei servizi e nelle prestazioni alberghiere.

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

In migliaia di euro	2007	2006
Vendita immobili	30.191	15.275
Prestazioni di servizi	1.590	3.593
Intermediazione immobiliare	1.238	2.046
Affitti attivi	11.815	12.150
Prestazioni alberghiere	10.006	14.690
Ricavi bolla – elisuperficie - Rec. spese ripetibili	1.389	1.701
Totale Ricavi	56.229	49.455

- **Altri Proventi**

Gli altri proventi sono scesi da Euro 1.489 migliaia consuntivati nell'esercizio 2006 a Euro 496 migliaia consuntivati nell'esercizio 2007 (-67%), in seguito ad una riduzione delle sopravvenienze attive.

- **Acquisti di materiali e servizi esterni**

Nel periodo in esame il totale degli acquisti di materiali e servizi esterni si è ridotto rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.362 migliaia (-7%), passando da Euro 20.156 migliaia consuntivati nel corso dell'esercizio 2006 a Euro 18.794 migliaia registrati durante l'esercizio 2007.

Nel dettaglio le variazioni più rilevanti sono da ricondurre all'incremento degli oneri di urbanizzazione relativi al progetto Porta Vittoria, alla riduzione di costi di gestione degli Hotels (Le Meridien e Art+Tech), a minori spese di consulenza, in particolare a prestazioni fiscali e in generale a minori spese per utenze e costi consortili.

- **Costi del Personale**

Il costo del personale, nel periodo in esame, è diminuito in valore assoluto per Euro 729 migliaia, passando da Euro 9.353 migliaia a Euro 8.624 migliaia (-8%).

La diminuzione dei costi è dovuta alla riduzione dei dipendenti in forza al Gruppo IPI, passati in media da 208 dipendenti a 161 dipendenti (-47 unità).

- **Altri costi operativi**

Gli altri costi operativi ammontano, al 31 dicembre 2007 a Euro 8.624 migliaia, in diminuzione rispetto al 2006 per effetto principalmente dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti relativo al credito della Società Immobiliare Valadier effettuato nel 2006.

- **Risultato operativo**

Nel periodo considerato il risultato operativo è cresciuto passando da Euro (32.415) migliaia a Euro (1.956) migliaia con un incremento del 94%.

- **Imposte correnti e differite**

Le imposte sul reddito dell'esercizio 2007 ammontano ad Euro (892) migliaia e si riferiscono a IRAP delle Società controllate con una riduzione rispetto all'esercizio 2006 di Euro 6.129 migliaia (-87%).

- **Utile / Perdita dell'esercizio**

La perdita consolidata dell'esercizio 2007 ammonta a Euro 19.108 migliaia in miglioramento alla perdita da Euro 46.674 migliaia dell'esercizio 2006 (+59%). Nell'esercizio 2006 la perdita era riconducibile alla svalutazione dei crediti, all'allineamento degli immobili al mercato e all'annullamento dell'attività per imposte anticipate.

- **Dati di Stato Patrimoniale**

La tabella di seguito riportata espone i dati patrimoniali del Gruppo IPI relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008, 2007, 2006 redatti secondo gli IFRS.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2008	2007	2006
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	168.208	170.213	172.247
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	247.705	300.459	317.197
TOTALE ATTIVITA'	415.913	470.672	489.444
PATRIMONIO NETTO	134.198	124.080	143.288
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	73.926	85.267	202.326
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	207.789	261.325	143.830

TOTALE PASSIVITA'	281.715	346.592	346.156
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	415.913	470.672	489.444

Commenti allo Stato patrimoniale

Periodo 2008 vs 2007

- **Attività non correnti**

La variazione è riferita al processo di ammortamento (Euro 2.227 migliaia), alla cessione del contratto di Pisa (Euro 9.031 migliaia), alla svalutazione degli immobili di Padova e Venezia rimasti in portafoglio (Euro 930 migliaia) e al credito di 20 milioni di Euro relativo all'anticipo versato nel 2005 al Gruppo Risanamento per l'iniziativa Ex Falk (classificato fino al 2007 tra le rimanenze) svalutato di 10 milioni di Euro.

- **Attività correnti**

La variazione è sostanzialmente da ricondurre alle vendite del complesso immobiliare di C.so Magenta a Milano, dell'immobile, sempre a Milano, in via Azario, alla svalutazione del patrimonio immobiliare non classificato tra le attività non correnti e alla riclassifica nelle attività non correnti dell'anticipo al Gruppo Risanamento di cui sopra.

- **Passività non correnti**

La variazione è per la maggior parte da ricondursi alla cessione del contratto di leasing relativo all'immobile di Pisa e all'accantonamento per rischi fiscali e per i rischi legati alla legge 231.

- **Passività correnti**

La variazione è relativa per la maggior parte alla diminuzione del debito verso Tikal Plaza S.A. a seguito delle menzionate compensazioni e alla diminuzione legata alla vendita di Milano via Azario nonché al proseguimento del frazionamento degli immobili a Milano in C.so Magenta.

Periodo 2007 vs 2006

- **Attività non correnti**

La variazione è riferita al processo di ammortamento.

- **Attività correnti**

La variazione è sostanzialmente da ricondurre alle vendite del complesso immobiliare di C.so Magenta a Milano e ai lavori capitalizzati relativi all'iniziativa di Porta Vittoria.

- **Passività non correnti**

La variazione è da ricondursi prevalentemente alla riclassifica dei debiti verso la Banca Popolare di Lodi, la Banca Popolare Emilia Romagna e la Banca delle Marche nei debiti finanziari correnti e all'accantonamento di fondi per rischi fiscali.

- **Passività correnti**

La variazione è da ricondursi a quanto sopra riportato per le passività non correnti.

- Dati relativi alle risorse finanziarie

La tabella di seguito riporta espone la Posizione Finanziaria Netta del Gruppo IPI al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2008	2007	2006
Cassa	19	31	30
Altre disponibilità liquide	3.144	7.375	6.384
LIQUIDITA'	3.163	7.406	6.414
Crediti finanziari correnti	16	16	2.443
Debiti finanziari correnti	81.798	97.407	4.747
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.482	3.041	3.152
Altri debiti finanziari correnti (vs. parti correlate)	86.892	120.004	112.332
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	172.172	220.452	120.231
Debiti bancari non correnti	12.019	13.408	130.344
Crediti finanziari non correnti			
Altri debiti non correnti	45.918	61.571	63.967
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	57.937	74.979	194.311
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	226.930	288.009	305.685

- Dati selezionati di rendiconto finanziario

La tabella di seguito riporta espone il rendiconto finanziario del Gruppo IPI al 31 dicembre 2008, 2007 e 2006.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	Esercizio chiuso al 31 dicembre		
	2008	2007	2006
Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	7.406	6.414	10.511
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio	57.214	18.131	97.611
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività d'investimento	3.865	(455)	(3.107)
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento	(65.322)	(16.684)	(98.601)
Variazione netta delle disponibilità monetarie	(4.243)	992	(4.097)
Disponibilità liquide a fine esercizio	3.163	7.406	6.414

Le variazioni più significative nel periodo in esame che emergono dall'analisi delle voci del rendiconto finanziario si riassumono:

- nel rimborso parziale del finanziamento BPL di circa 83 milioni di Euro avvenuto nel 2006;
- nella parte dell'incasso del credito verso l'Immobiliare Valadier di circa 94 milioni di Euro avvenuto nel 2006;

- nella svalutazione della restante parte del credito Valadier di circa 33 milioni di Euro effettuata nel 2007;
- nel peggioramento di circa 12 milioni di Euro dei debiti verso fornitori riconducibile in buona parte all'iniziativa di Porta Vittoria verificatosi nel 2007;
- nelle avvenute compensazioni con relativa diminuzione del debito verso Tikal Plaza S.A. effettuata nel 2008;
- nelle svalutazioni del patrimonio immobiliare e relative vendite effettuata nel 2008;
- nelle riclassifiche e svalutazioni degli anticipi al Gruppo Risanamento effettuata nel 2008.

Informazioni finanziarie selezionate relative a dati infrannuali dell'esercizio 2009

Dati al 31 marzo 2009

Dati di Conto economico

La tabella di seguito espone i dati di Conto Economico del Gruppo al 31 marzo 2009.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	<u>31/03/2009</u>	<u>31/03/2008</u>
Totale ricavi e proventi operativi	6.813	7.965
Acquisti di materiali e servizi esterni	(2.788)	(3.958)
Costi del Personale	(2.016)	(2.314)
Altri costi operativi	(115)	509
Variazione delle rimanenze	(732)	(341)
Ebitda (Risultato operativo lordo)	<u>1.162</u>	<u>1.861</u>
Ebit (Risultato operativo)	<u>611</u>	<u>6.275</u>
Risultato prima delle imposte	<u>(1.292)</u>	<u>2.355</u>
Utile (Perdita) netto di pertinenza della Capogruppo	<u>(1.408)</u>	<u>2.169</u>
Utile (perdita) per azione	(0,03)	0,05

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli Altri costi operativi al 31 marzo 2009 aumentano di Euro 624 migliaia rispetto al 31 marzo 2008 in quanto il periodo 2008 beneficiava dei proventi di un fondo per Euro 1.402 migliaia.

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

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

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

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

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

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

Dati di Stato Patrimoniale

La tabella di seguito espone i dati patrimoniali del Gruppo al 31 marzo 2009.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	<u>31/03/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	167.665	168.208
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	274.370	247.705
TOTALE ATTIVITA'	442.035	415.913
PATRIMONIO NETTO	156.265	134.198
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	72.930	73.926
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	212.840	207.789
TOTALE PASSIVITA'	285.770	281.715
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	442.035	415.913

La variazione nelle attività correnti è principalmente da riferirsi alla liquidità riveniente dall'aumento di capitale, mentre la variazione nelle passività correnti è relativa in buona parte a risconti per canoni di locazione anticipati. La variazione del patrimonio netto è sempre legato all'operazione di aumento del capitale.

Dati relativi alle risorse finanziarie

La tabella di seguito espone la Posizione Finanziaria netta del Gruppo al 31 marzo 2009.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	<u>31/03/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Cassa	17	19
Altre disponibilità liquide	29.309	3.144
LIQUIDITA'	29.326	3.163
Crediti finanziari correnti	16	16
Debiti finanziari correnti	82.078	81.798
Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.506	3.482
Altri debiti finanziari correnti (vs. parti correlate)	87.544	86.892
INDEBITAMENTO FINANZIARIO CORRENTE	173.128	172.172
Debiti bancari non correnti	12.020	12.019
Crediti finanziari non correnti		
Altri debiti non correnti	45.331	45.918
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NON CORRENTE	57.351	57.937
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	201.137	226.930

Dati selezionati di rendiconto finanziario

La tabella di seguito espone i dati di rendiconto finanziario del Gruppo al 31 marzo 2009.

<i>Valori espressi in migliaia di Euro</i>	<u>31/03/2009</u>	<u>31/12/2008</u>
Disponibilità liquide all'inizio dell'anno	3.163	7.406
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle operazioni dell'esercizio	2.326	57.214
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività d'investimento	(8)	3.865
Disponibilità monetarie generate (assorbite) dalle attività di finanziamento	23.845	(65.322)
Variazione netta delle disponibilità monetarie	26.163	(4.243)
Disponibilità liquide a fine esercizio	29.326	3.163

Le variazioni originano dalle stesse considerazioni fatte sia sul patrimoniale che sull'economico.

Fatti di rilievo verificatisi dopo il 31 marzo 2009 (le sotto riportate informazioni sono state desunte dal Resoconto intermedio di gestione al 31/03/2009):

Alla chiusura del periodo valido per esercitare i diritti di opzione dell'Aumento di Capitale sono risultate sottoscritte circa 23,5 milioni di azioni sulle 30,5 milioni offerte, pari al 76,75% circa del capitale sociale, IPI ha di conseguenza avuto un introito di circa 23,5 milioni di Euro.

I diritti inoptati sono stati offerti in borsa dal 1° al 7 aprile e sono stati integralmente acquistati con un introito per IPI di circa 2 milioni di Euro; l'Aumento di Capitale si è quindi chiuso l'8 aprile 2009 con l'integrale sottoscrizione delle azioni inoptate e con un ulteriore introito per IPI di residui 7 milioni di Euro.

Nel mese di aprile 2009 IPI ha provveduto al pagamento dello scaduto di circa 3 milioni di Euro, relativo ai permessi di costruire relativi all'iniziativa Porta Vittoria, a favore del Comune di Milano con il quale sono stati condotti incontri volti all'ottimizzazione del mix di prodotto per l'iniziativa stessa; è inoltre in corso una trattativa con l'impresa Colombo Costruzioni S.p.A. per il riavvio del cantiere della suddetta iniziativa.

Informazioni sull'andamento recente e prospettive dell'Emittente:

Nei primi mesi del 2009 la crisi economico-finanziaria ha influito sui ricavi di IPI causandone un consistente rallentamento.

Gli Amministratori di IPI auspicano peraltro che, con la ripresa dell'economia annunciata per la fine dell'esercizio, nei prossimi mesi possano essere realizzate in misura adeguata ulteriori vendite degli immobili a magazzino e ritengono che le prospettive per l'esercizio 2009 saranno anche influenzate dall'andamento delle vendite nonché dall'andamento dei tassi d'interesse che, in base al livello attuale, determineranno una rilevante diminuzione degli oneri finanziari.

L'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, oltre a consentire il riavvio dell'iniziativa di Porta Vittoria, permetterà ad IPI di ottenere la proroga del finanziamento da parte di BPL (77,5 milioni di Euro) e potrà facilitare l'ottenimento di nuovi affidamenti dal sistema bancario per il finanziamento della parte restante dell'iniziativa di Porta Vittoria.

B.3 INTERMEDIARI

BIM è l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni all'Offerta tramite sottoscrizione e consegna della Scheda di Adesione.

Come indicato nella Sezione Avvertenze, paragrafo A.14, si ricorda che con riferimento all'Offerta BIM svolge il triplice ruolo di Offerente, Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni e Banca Depositaria; ciò potrebbe generare il rischio di conflitto di interessi in capo a BIM stessa.

L'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni all'Offerta è incaricato della raccolta delle adesioni delle Azioni conferite dagli aderenti o, per conto di questi, dagli Intermediari Depositari come descritto alla Sezione C, paragrafo 4 del Documento di Offerta.

Le Schede di Adesione potranno pervenire all'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni anche per il tramite degli Intermediari Depositari (come definiti alla Sezione C, paragrafo 4, del Documento di Offerta).

L'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni raccoglierà le Schede di Adesione, terrà in deposito le Azioni portate in Adesione (come precisato alla Sezione C, paragrafo 4, del Documento di Offerta), verificherà la regolarità delle Schede di Adesione e delle Azioni ai termini dell'Offerta e provvederà al pagamento del Corrispettivo, secondo le modalità e i tempi indicati nel Documento di Offerta (si veda la Sezione F che segue).

Alla Data di Pagamento, l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni trasferirà le Azioni su un conto deposito titoli intestato presso se stesso in qualità di Offerente.

Presso la sede di BIM e di Borsa Italiana sono disponibili il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nella successiva Sezione O del Documento di Offerta.

C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI ADESIONE

C.1 TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 35.122.259 azioni ordinarie IPI rappresentanti il 49,21% del capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato, ovvero la totalità del capitale sociale detenuto da terzi, alla data del presente Documento di Offerta.

Non sono incluse nell'Offerta:

- (a) le n. 32.349.974 azioni ordinarie IPI (pari al 45,33% del capitale sociale dell'Emittente) detenute dall'Offerente; e
- (b) le n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI (pari a circa il 5,46% del capitale sociale dell'Emittente) detenute dalle Persone che agiscono di concerto.

Le Azioni ordinarie portate in adesione all'Offerta dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente e libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali.

Il numero delle Azioni ordinarie oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione qualora, entro il termine del Periodo di Adesione, l'Offerente e/o le Persone che agiscono di concerto dovessero acquistare azioni ordinarie dell'Emittente al di fuori dell'Offerta, nel rispetto di

quanto disposto dall'articolo 41, comma 2, lettera b) e dall'articolo 42, comma 2 del Regolamento Emittenti.

C.2 PERCENTUALE DI AZIONI RISPETTO AL CAPITALE SOCIALE

Le Azioni ordinarie oggetto dell'Offerta rappresentano il 49,21% del capitale sociale dell'Emittente, costituito integralmente da azioni ordinarie.

L'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili o altri strumenti finanziari diversi dalle azioni.

C.3 AUTORIZZAZIONI

L'Offerta non è soggetta ad alcuna autorizzazione.

L'Offerta, essendo un'operazione di concentrazione ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lett. b) della legge n. 287/1990, è soggetta a comunicazione preventiva all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ai sensi del successivo articolo 16, comma 5, del medesimo corpo normativo; l'Emittente ha provveduto ad effettuare detta comunicazione in data 20/04/2009.

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato con comunicazione 05/05/2009, proc. N. C10044/dsc, prot. N. 0031100, ha informato l'Offerente di aver *"deliberato di non procedere all'avvio dell'istruttoria sull'operazione in questione, in quanto essa non dà luogo a costituzione o rafforzamento di posizione dominante tali da eliminare o ridurre in modo sostanziale e durevole la concorrenza"*.

L'Emittente è una società non finanziaria, di conseguenza le partecipazioni dell'Offerente in IPI, sia quella attualmente detenuta sia quella eventualmente rinveniente all'esito dell'Offerta, verranno necessariamente classificate – ai sensi dell'art. 2 della deliberazione CICR 29 luglio 2008 e del Titolo IV, capitolo 9, Sezione IV delle Istruzioni di Vigilanza emesse da Banca d'Italia ed attesa l'attività svolta dall'Offerente - quali "attività in via di dismissione" acquisite per mero recupero crediti in quanto determinanti il superamento della soglia prevista dalla predetta normativa di settore in ordine alle partecipazioni detenibili da istituti di credito in società non finanziarie.

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

C.4.1. Periodo di Adesione

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, del Regolamento Emittenti, avrà inizio il giorno 18 maggio 2009 e terminerà il giorno 9 giugno 2009 (estremi inclusi), salvo proroga.

L'adesione all'Offerta potrà avvenire in ciascun Giorno di Borsa Aperta compreso nel Periodo di Adesione tra le ore 8:30 e le ore 17:30.

C.4.2. Modalità e termini di adesione

Le Azioni conferite nel corso del Periodo di Adesione dovranno essere libere da vincoli e gravami di ogni genere e natura, reali, obbligatori e personali e dovranno essere liberamente trasferibili all'Offerente.

Le adesioni nel corso del Periodo di Adesione da parte dei titolari delle Azioni (o del rappresentante che ne abbia i poteri) sono irrevocabili, salvo, per le adesioni nel corso del Periodo di Adesione, i casi di revoca consentiti dalla normativa vigente per aderire ad offerte concorrenti, ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti, e dovranno avvenire tramite la consegna dell'apposita Scheda di Adesione (debitamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta) e contestuale deposito delle Azioni presso l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni.

Gli azionisti che hanno la disponibilità delle Azioni e che intendono aderire all'Offerta potranno consegnare la Scheda di Adesione e depositare i relativi titoli anche presso gli Intermediari Depositari (banche, società di intermediazione mobiliare, imprese di investimento, agenti di cambio), a condizione che la consegna e il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire agli Intermediari Depositari di provvedere al deposito delle Azioni entro e non oltre l'ultimo giorno del Periodo di Adesione presso l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni.

Gli Intermediari Depositari, nel caso fossero mandatari, dovranno controfirmare le Schede di Adesione. Resta a esclusivo carico degli aderenti all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione e non depositino le Azioni presso l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione.

Poiché le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione, disciplinato dal combinato disposto degli articoli 81 del TUF e 28 del decreto legislativo 24 giugno 1998 n. 213 nonché del regolamento di attuazione adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con provvedimento del 22 febbraio 2008, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni, comunicate da ciascun aderente all'intermediario presso il quale le Azioni di proprietà dello stesso sono depositate, a trasferire le Azioni stesse presso l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni.

La sottoscrizione della Scheda di Adesione, pertanto, varrà anche, in considerazione del regime di dematerializzazione, quale istruzione irrevocabile conferita dal singolo titolare di Azioni all'Intermediario Depositario presso il quale siano depositate le Azioni in conto titoli, a trasferire le predette Azioni in depositi vincolati ai fini dell'Offerta, a favore dell'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni.

All'atto dell'adesione all'Offerta e del deposito delle Azioni, dovrà essere conferito, all'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni e all'eventuale Intermediario Depositario, mandato per eseguire tutte le formalità necessarie e propedeutiche al trasferimento delle Azioni all'Offerente, a carico del quale sarà il costo delle commissioni.

Per tutto il periodo in cui le Azioni risulteranno vincolate all'Offerta e, quindi, dalla data di adesione e sino alla Data di Pagamento, gli aderenti all'Offerta potranno esercitare i diritti patrimoniali (ad esempio, diritto di opzione) e sociali (quale il diritto di voto) relativi alle Azioni ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le Azioni.

Le adesioni all'Offerta nel corso del Periodo di Adesione da parte di soggetti minori o di persone affidate a tutori o curatori, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge, sottoscritte da chi esercita la 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 e il loro pagamento avverrà in ogni caso solo ad autorizzazione ottenuta.

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 accentrata presso Monte Titoli S.p.A..

Infine le Azioni rivenienti da operazioni di acquisto effettuate sul mercato potranno essere portate in adesione all'Offerta solo a seguito dell'intervenuto regolamento delle operazioni medesime nell'ambito del sistema di liquidazione.

C.4.3. Eventuali modifiche all'Offerta

L'Offerente e le Persone che agiscono di concerto si riserva(no) la facoltà di modificare i termini dell'Offerta ai sensi dell'art. 43 del Regolamento Emittenti.

C.5. COMUNICAZIONI RELATIVE ALL'ANDAMENTO E AI RISULTATI DELL'OFFERTA

Nel corso del Periodo di Adesione, l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni comunicherà giornalmente a Borsa Italiana, ai sensi dell'art. 41, secondo comma, lett. c), del Regolamento Emittenti, i dati relativi alle adesioni all'Offerta pervenute e alle Azioni complessivamente apportate all'Offerta e la percentuale rispetto alle Azioni oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo a tale comunicazione, alla pubblicazione dei suddetti dati mediante apposito avviso.

Gli eventuali acquisti di Azioni effettuati dall'Offerente nel Periodo di Adesione, al di fuori dell'Offerta, saranno oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 41, secondo comma, lett. b), del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del Regolamento Emittenti, mediante pubblicazione di un avviso su almeno un quotidiano a tiratura nazionale entro il giorno antecedente al Pagamento del Corrispettivo.

Si segnala inoltre che, in occasione della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta, l'Offerente, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, del Regolamento Emittenti, renderà noto se si sono verificati i presupposti per l'esercizio del Diritto di Acquisto (e del correlativo obbligo di acquisto *ex art. 108*, primo comma, TUF) o per l'obbligo di acquisto *ex art. 108*, secondo comma, TUF.

C.6 MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Azioni, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti gli azionisti dell'Emittente.

L'Offerta non è diffusa negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone e Australia, nonché in alcun altro Paese nel quale tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "Altri Paesi"), né utilizzando strumenti di comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet) degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad *U.S. Person*, come definite ai sensi del *U.S. Securities Act* del 1933, e successive modificazioni. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi

modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra. Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi, ovvero, di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

Il presente Documento di Offerta non costituisce e non potrà essere interpretato quale offerta rivolta a soggetti residenti negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, Giappone nonché in altro Stato in cui tale Offerta non è consentita. Attraverso la sottoscrizione della Scheda di Adesione, gli aderenti certificheranno di non essere residenti e di non agire per conto o nell'interesse di soggetti residenti negli Stati Uniti d'America, Australia, Canada, Giappone nonché in altro Stato in cui tale Offerta non è consentita. Saranno accettate solo adesioni poste in essere in conformità alle limitazioni di cui sopra, e non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra, adesioni che saranno ritenute invalide e inefficaci dall'Offerente.

L'adesione all'Offerta da parte di soggetti residenti in paesi diversi dall'Italia può essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizioni di legge o regolamentari. E' esclusiva responsabilità dei destinatari dell'Offerta verificare l'esistenza e l'applicabilità di tali disposizioni rivolgendosi a propri consulenti e conformarsi alle disposizioni stesse prima dell'adesione all'Offerta.

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

D.1 INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DA IPI E POSSEDUTI DALL'OFFERENTE

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente è titolare complessivamente di n. 32.349.974 azioni ordinarie dell'Emittente, rappresentanti il 45,33% del capitale sociale dell'Emittente.

D.2 INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DA IPI E POSSEDUTI DALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO

Alla data del presente Documento di Offerta, le Persone che agiscono di concerto sono complessivamente titolari di n. 3.900.000 azioni ordinarie dell'Emittente, rappresentanti il 5,46% del capitale sociale dell'Emittente.

D.3 INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO SU STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente, a garanzia del rimborso dei crediti vantati nei confronti di società controllate direttamente e/o indirettamente dal sig. Danilo Coppola (e precisamente Tikal s.p.a. in liquidazione e Gruppo Coppola s.p.a. in liquidazione) detiene in pegno - quale garanzia finanziaria ai sensi e per gli effetti del d.lgs. n. 170/2004 - n. 3.450.000 azioni IPI.

Le predette azioni risultano altresì sottoposte a vincolo di sequestro penale del Tribunale di Roma ex art. 321 c.p.p.

Il diritto di voto inerente a dette azioni viene esercitato dal custode giudiziario.

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 INDICAZIONE DEL CORRISPETTIVO UNITARIO E SUA DETERMINAZIONE

Il Corrispettivo è pari ad Euro 1,30 per ciascuna Azione portata in adesione all'Offerta e verrà versato interamente in contanti alla Data di Pagamento, come individuata al successivo Paragrafo F.1.

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.

L'Esborso Massimo, in caso di adesione totalitaria all'Offerta da parte della totalità degli aventi diritto sarà pari ad Euro 45.658.937.

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente, ai sensi dell'art.106, secondo comma, del TUF, tenendo conto del prezzo più elevato pagato dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto con il medesimo, nei dodici mesi anteriori alla comunicazione di cui all'art.102, primo comma, del TUF. Tale prezzo, pari al Corrispettivo, è pari ad Euro 1,30 e fa riferimento all'operazione del 26 marzo 2009, avente ad oggetto l'acquisto sul mercato di n. 5.000 azioni IPI.

Il Corrispettivo così determinato rappresenta il seguente premio/sconto rispetto alla media aritmetica e ponderata dei prezzi ufficiali di borsa del titolo IPI a 12 mesi, a 6 mesi, a 3 mesi, a 1 mese e rispetto all'ultimo prezzo ufficiale precedente la comunicazione ai sensi dell'art.102, primo comma, del TUF, così come riepilogato nella seguente tabella. Si precisa che dette medie sono state calcolate prendendo in considerazione unicamente i giorni di borsa aperta nei quali il titolo ha dato luogo a scambi (escludendo pertanto il periodo di sospensione dalle contrattazioni).

<i>Valori (*) in Euro ed in percentuale</i>	Prezzi media		Premio/(sconto) rispetto prezzi media	
	PONDERATA	ARITMETICA	PONDERATA	ARITMETICA
prezzo ufficiale 30 aprile 09	1,297	1,297	0,26%	0,26%
prezzo ufficiale 30 marzo 09 (**)	1,149	1,149	13,17%	13,17%
media 1 mese (dal 3/3/09 al 30/3/09)	1,302	1,475	-0,19%	-11,85%
media 3 mesi (dal 2/1/09 al 30/3/09)	1,431	1,565	-9,16%	-16,92%
media 6 mesi (dal 1/10/08 al 30/3/09)	1,482	1,548	-12,31%	-16,03%
media 12 mesi (dal 31/3/08 al 30/3/09)	1,728	1,693	-24,76%	-23,20%

(*) fonte Bloomberg; per i giorni 11,12,13 e 14 novembre 2008 si è fatto riferimento ai prezzi di chiusura e non a quelli ufficiali

(**) ultimo giorno di negoziazione delle azioni ordinarie dell'Emittente precedente la diffusione del Comunicato ex art.102, primo comma del TUF

Si precisa che:

- (i) nella determinazione del Corrispettivo, l'Offerente non si è avvalso di perizie elaborate da soggetti indipendenti finalizzate alla valutazione della congruità dello stesso;
- (ii) il Corrispettivo è inferiore alle medie aritmetiche ponderate nonché al valore per azione riflesso dal patrimonio contabile di IPI ma è maggiore del prezzo dell'aumento di capitale di cui al Prospetto Informativo, pari ad Euro 1,00 per azione IPI.

- (iii) come risulta nel paragrafo E.2 del Documento di Offerta il multiplo prezzo/mezzi propri relativo al 2008 e calcolato sulla base del Corrispettivo offerto per l'Emittente è sostanzialmente allineato alla media *adjusted* del campione delle società quotate selezionate nel Documento d'Offerta. Detto rapporto è pari a 0,40 per l'Emittente a fronte di una media *adjusted* pari a 0,43. Infine, come sempre indicato nel paragrafo E.2, occorre evidenziare che - ove si considerasse per l'Emittente il medesimo multiplo rettificato per l'effetto dell'aumento di capitale - questo sarebbe pari a 0,56 e quindi superiore a 0,43 relativo alla media *adjusted* delle società comparabili;
- (iv) nel paragrafo E.2 del Documento di Offerta sono riportati i risultati dell'analisi condotta relativamente al NAV (Net Asset Value) per azione del campione delle società quotate selezionate al fine di determinare lo sconto rispetto al loro prezzo ufficiale di Borsa alla data del 30 marzo 2009. Lo stesso rapporto è stato calcolato pre e post aumento di capitale per l'Emittente considerando come prezzo il Corrispettivo offerto e come NAV quello fornito dall'Emittente. Le risultanze di tale analisi rilevano che lo sconto del Corrispettivo sul NAV per l'Emittente è pari al 69,7% pre aumento di capitale e al 54,9% post aumento di capitale a fronte di uno sconto medio ponderato delle società campione pari al 67,2%.
- (v) i prezzi di mercato dell'Emittente appaiono poco significativi vista l'evidente illiquidità del titolo, quale evidenziata nella tabella di cui al paragrafo E.3, colonna "Volumi scambiati in % dei titoli emessi" del Documento di Offerta.

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

La tabella seguente riporta una sintesi dei principali indicatori (per Azione) relativi al conto economico e allo stato patrimoniale consolidati di IPI tratti dai bilanci consolidati al 31 dicembre 2008 e al 31 dicembre 2007.

Indicatori ultimi due esercizi - Valori consolidati	2008 rettificato	2008	2007
<i>(dati in migliaia di €, eccetto i valori per azioni indicati in €)</i>	<i>(****)</i>		
Dividendi (*) per azione		0 0	0 0
Risultato economico ordinario consolidato (**) per azione		6.416 0,16	(12.488) (0,31)
Risultato netto di gruppo per azione		10.119 0,25	(19.107) (0,47)
Cash Flow (***) per azione		31.355 0,77	(6.092) (0,15)
Patrimonio netto di gruppo per azione	164.784 2,31	134.196 3,29	124.080 3,04
N. azioni	71.372.233	40.784.134	40.784.134

Fonte: Dati di bilancio consolidato 2008 e 2007

(*) 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 due esercizi)

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

(****) Fa riferimento al patrimonio netto di gruppo ultimo disponibile al 31.12.08 incrementato dell'importo di Euro 30,6 milioni relativo all'aumento di capitale concluso ad aprile 2009. Il numero di azioni considerato post aumento di capitale è quindi pari a 71.372.233.

Con riferimento al Corrispettivo, la seguente tabella indica i moltiplicatori Prezzo/Utile netto per Azione (P/Earnings), Prezzo/Cash flow per Azione (P/Cash flow) e Prezzo/Patrimonio netto per Azione (P/Mezzi Propri) relativi all'Emittente con riferimento agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e al 31 dicembre 2007.

MOLTIPLICATORI DI PREZZO IPI ⁽¹⁾	2008 rettificato (****)	2008	2007
Price/Earnings (*)		5,24x	negativo
Price/Cash Flow (**)		1,69x	negativo
Price/Mezzi Propri (***)	0,56x	0,40x	0,43x

Fonte: Dati di bilancio consolidato 2008 e 2007

(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

(****) Fa riferimento al patrimonio netto di gruppo ultimo disponibile al 31.12.08 incrementato dell'importo di Euro 30,6 milioni relativo all'aumento di capitale concluso ad aprile 2009. Il numero di azioni considerato post aumento di capitale è quindi pari a 71.372.233.

Tali moltiplicatori sono stati raffrontati con gli analoghi dati per gli esercizi 2008 e 2007 relativi ad un campione di società quotate ritenute – a giudizio dell'Offerente – potenzialmente comparabili con l'Emittente per tipologia di attività svolta, ma differenti – tra l'altro – in termini

di dimensioni aziendali, modello di business, mercati di riferimento e posizionamento competitivo.

La tabella che segue indica a titolo illustrativo alcuni multipli dell'Emittente per gli esercizi 2008 e 2007 stimati sulla base del Corrispettivo, raffrontati con analoghi multipli delle società ritenute comparabili stimati sulla base del prezzo di borsa alla data del 30 marzo 2009.

Società	Nazione	Pr. ufficiale	N° di	Mkt Cap.	Price/Earnings (*)		Price/Cash Flow (**)		Price / Mezzi Propri (***)	
		30/03/09	azioni	implicita	2008	2007	2008	2007	2008	2007
		Euro	mln	Euro mln	x	x	x	x	x	x
Beni Stabili	Italia	0,39	1.916,0	744	20,22x	6,36x	18,33x	6,27x	0,39x	0,35x
Pirelli RE	Italia	3,11	42,6	133	negativo	0,82x	negativo	0,69x	0,37x	0,19x
IGD	Italia	0,85	309,2	264	6,09x	5,04x	3,87x	11,83x	0,36x	0,36x
Brioschi	Italia	0,17	787,7	138	13,11x	negativo	8,77x	275,38x	0,62x	0,59x
Gabetti	Italia	0,68	52,5	36	negativo	negativo	negativo	negativo	1,76x	0,52x
Uniland	Italia	0,52	126,4	66	negativo	13,77x	negativo	10,84x	0,19x	0,19x
				Media	13,14x	6,50x	10,32x	61,00x	0,61x	0,37x
				Mediana	13,11x	5,70x	8,77x	10,84x	0,38x	0,36x
				Media adj. ⁽¹⁾	13,11x	5,70x	8,77x	9,64x	0,43x	0,37x
<i>Corrispettivo OPA</i>										
IPI ⁽²⁾		1,30	40,8	53,0	5,24x	negativo	1,69x	negativo	0,40x	0,43x
Delta rispetto alla Media adj.					-7,87x	na	-7,08x	na	-0,04x	0,05x
<i>Corrispettivo OPA</i>										
IPI ⁽³⁾		1,30	71,4	92,8	9,17x	negativo	2,96x	negativo	0,56x	0,43x
Delta rispetto alla Media adj.					-3,94x	na	-5,81x	na	0,13x	0,05x

Fonte: Dati finanziari e patrimoniali società del campione: Bilanci

(*) Rapporto tra prezzo ufficiale di chiusura del 30/03/09 e risultato netto per azione dell'esercizio

(**) Rapporto tra prezzo ufficiale di chiusura del 30/03/09 e cash flow (risultato netto di gruppo + ammortamenti + svalutazioni + accantonamenti) per azione dell'esercizio

(***) Rapporto tra prezzo ufficiale di chiusura del 30/03/09 e patrimonio netto per azione dell'esercizio

(1) La media adjusted è calcolata senza considerare i valori di massimo e di minimo

(2) Multipli calcolati sul Corrispettivo pre aumento di capitale

(3) Multipli calcolati sul Corrispettivo post aumento di capitale

Nella tabella che segue il confronto fra l'Emittente ed il campione delle società comparabili è effettuato sulla base di multipli costruiti a partire dai prezzi medi (media aritmetica semplice) degli ultimi sei mesi (30 marzo 2009 – 1 ottobre 2008). A titolo esemplificativo e per un opportuno confronto soltanto per l'Emittente vengono riportati i multipli costruiti sulla base del Corrispettivo.

Società	Nazione	Pr.uff. medio	N° di	Mkt Cap.	Price/Earnings (*)		Price/Cash Flow (**)		Price/Mezzi Propri(***)	
		ultimi 6 mesi	azioni	implicita	2008	2007	2008	2007	2008	2007
		Euro	mln	Euro mln	x	x	x	x	x	x
Beni Stabili	Italia	0,52	1.916,0	988	26,83x	8,43x	24,32x	8,32x	0,51x	0,47x
Pirelli RE	Italia	3,67	42,6	156	negativo	0,97x	negativo	0,81x	0,43x	0,22x
IGD	Italia	1,05	309,2	324	7,48x	6,19x	4,75x	14,52x	0,44x	0,44x
Brioschi	Italia	0,20	787,7	156	14,89x	negativo	9,96x	312,71x	0,71x	0,67x
Gabetti	Italia	0,87	52,5	46	negativo	negativo	negativo	negativo	2,24x	0,67x
Uniland	Italia	0,62	126,4	79	negativo	16,40x	negativo	12,91x	0,22x	0,23x
				Media	16,40x	8,00x	13,01x	69,86x	0,76x	0,45x
				Mediana	14,89x	7,31x	9,96x	12,91x	0,47x	0,45x
				Media adj. (1)	14,89x	7,31x	9,96x	11,92x	0,52x	0,45x
<i>Prezzo medio ultimi 6 mesi</i>										
IPI (2)		1,54	40,8	62,7	6,19x	negativo	2,00x	negativo	0,47x	0,51x
Delta rispetto alla Media adj.					-8,70x	na	-7,96x	na	-0,06x	0,05x

Fonte: Dati finanziari e patrimoniali società del campione: Bilanci

(*) Rapporto tra prezzo medio ufficiale di chiusura del periodo 1/10/08 - 30/03/09 e risultato netto per azione dell'esercizio

(**) Rapporto tra prezzo medio ufficiale di chiusura del periodo 1/10/08 - 30/03/09 e cash flow (risultato netto di gruppo + ammortamenti + svalutazioni + accantonamenti) per azione dell'esercizio

(***) Rapporto tra prezzo medio ufficiale di chiusura del periodo 1/10/08 - 30/03/09 e patrimonio netto per azione dell'esercizio

(1) La media adjusted è calcolata senza considerare i valori di massimo e di minimo

(2) Multipli calcolati sul prezzo medio ufficiale di chiusura del periodo 1/10/08 - 30/03/09

Nella tabella che segue è stato calcolato il NAV (Net Asset Value) per azione del campione delle società comparabili al fine di determinare lo sconto rispetto al prezzo ufficiale di Borsa alla data del 30 marzo 2009. Lo stesso calcolo è stato effettuato per l'Emittente considerando come prezzo il Corrispettivo offerto.

Le società quotate selezionate sono ritenute – a giudizio dell'Offerente – potenzialmente comparabili con l'Emittente per tipologia di attività svolta, ma differenti – tra l'altro – in termini di dimensioni aziendali, modello di business, mercati di riferimento e posizionamento competitivo.

Le risultanze sono riepilogate nella seguente tabella:

Società	N° di azioni	Mkt Cap. 30.03.09	NAV (*) 2008 per azione	Pr.ufficiale 30.03.09 / NAV '08	Sconto del Pr.ufficiale 30.03.09 rispetto al NAV '08
	<i>mln</i>	<i>Euro mln</i>	<i>Euro</i>	<i>%</i>	<i>%</i>
Media ponderata delle società comparabili ⁽¹⁾				32,8%	-67,2%
<i>Corrispettivo OPA</i>					
IPI ⁽²⁾	1,30	40,8	53,0	4,29	30,3%
<i>Delta rispetto alla Media ponderata</i>				<i>-2,5%</i>	<i>-2,5%</i>
<i>Corrispettivo OPA</i>					
IPI ⁽³⁾	1,30	71,4	92,8	2,88	45,1%
<i>Delta rispetto alla Media ponderata</i>				<i>12,3%</i>	<i>12,3%</i>

Fonte: dati societari ed elaborazione Ufficio Studi BIM su dati societari; per IPI comunicato ai sensi art.103 TUF dell'Emittente

(*) Il NAV (Net Asset Value) indica il patrimonio netto rettificato + plusvalenze/(minusvalenze) latenti al netto dell'effetto fiscale figurativo

(1) La media è stata ponderata rispetto alla capitalizzazione delle società comparabili al 30 marzo 2009

(2) Multipli calcolati sul Corrispettivo pre aumento di capitale

(3) Multipli calcolati sul Corrispettivo post aumento di capitale

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

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni nell'ambito dei 12 mesi precedenti la data della comunicazione ai sensi dell'art.102, primo comma, del TUF emessa dall'Offerente (30 marzo 2009). Si precisa che detta media ponderata è stata calcolata prendendo in considerazione unicamente i giorni di borsa aperta nei quali il titolo ha dato luogo a scambi (escludendo pertanto il periodo di sospensione dalle contrattazioni).

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)
31 mar 08	28.021	0,5%	0,5%	0,1%	73.334	2,62
apr-08	141.602	2,5%	3,0%	0,3%	381.297	2,69
mag-08	0	0,0%	3,0%	0,0%	0	sospeso
giu-08	0	0,0%	3,0%	0,0%	0	sospeso
lug-08	0	0,0%	3,0%	0,0%	0	sospeso
ago-08	0	0,0%	3,0%	0,0%	0	sospeso
set-08	1.418.822	25,2%	28,2%	3,5%	2.830.346	1,99
ott-08	323.001	5,7%	34,0%	0,8%	489.495	1,52
nov-08	265.177	4,7%	38,7%	0,7%	455.297	1,72
dic-08	263.045	4,7%	43,4%	0,6%	386.421	1,47
gen-09	339.063	6,0%	49,4%	0,8%	585.908	1,73
feb-09	117.444	2,1%	51,5%	0,3%	182.415	1,55
1 mar/30 mar 09	894.305	15,9%	67,4%	2,2%	1.164.810	1,30
Ultimi 12 mesi (**)	291.575	4,6%		0,6%	482.834	1,7278

Fonte: rielaborazione Banca Intermobiliare su dati forniti da Bloomberg

(*) Per flottante si considerano le azioni che sono detenute da soggetti con meno del 2% prima dell'aumento di capitale di IP1

(**) 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 aprile 2008 - febbraio 2009

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

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha deliberato l'11 novembre 2008 un'operazione di aumento di capitale a pagamento conclusasi il 7 aprile 2009 mediante l'emissione di n. 30.588.099 nuove azioni del valore nominale di Euro 1,00.

E.5 INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DUE ANNI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

Nella seguente tabella vengono riepilogate le operazioni di acquisto e di vendita di strumenti finanziari oggetto dell'Offerta, con indicazione dei rispettivi valori, numero di operazioni e

quantità degli strumenti finanziari acquistati e venduti, effettuate dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di concerto.

Periodo dal 31 marzo 2007 al 30 marzo 2008:

Soggetto	Tipo di operazione	Data	Numero azioni	Prezzo azione medio (€)	Importo operazione (€)
BIM	Acquisto	02/04/2007	4.000,00	6,76	27.050,00
BIM	Vendita	02/04/2007	2.000,00	7,10	14.200,00
BIM	Acquisto	03/04/2007	4.000,00	6,68	26.700,00
BIM	Acquisto	04/04/2007	6.000,00	6,55	39.300,00
BIM	Vendita	05/04/2007	1.046,00	6,70	7.008,20
BIM	Vendita	26/03/2008	699.000,00	3,40	2.376.600,00
BIM	Acquisto	27/03/2008	789.989,00	3,40	2.685.962,60
BIM	Vendita	27/03/2008	789.989,00	3,40	2.685.962,60

Periodo dal 31 marzo 2008 alla data del Documento di Offerta:

Soggetto	Tipo di operazione	Data	Numero azioni	Prezzo azione medio (€)	Importo operazione (€)
BIM	Acquisto	26/03/2009	5.000,00	1,30	6.499,50
BIM	Acquisto	30/03/2009	31.500,00	1,16	36.498,60
BIM	Acquisto	01/04/2009	40.000,00	1,29	51.585,00
BIM	Acquisto	02/04/2009	3.000,00	1,29	3.883,15
BIM	Acquisto	03/04/2009	4.714,00	1,29	6.093,57

F. DATE, MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

F.1 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il Corrispettivo sarà pagato agli aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Azioni, il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 16 giugno 2009. In caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il terzo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione come prorogato. L'avviso della proroga sarà pubblicato sul quotidiano indicato nella successiva Sezione M.

Alla Data di Pagamento, l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni trasferirà le Azioni complessivamente apportate all'Offerta sul conto deposito titoli aperto presso BIM.

Per tutto il periodo in cui le Azioni resteranno vincolate a servizio dell'Offerta e, quindi, dalla data di adesione sino alla Data di Pagamento, gli aderenti potranno esercitare tutti i diritti patrimoniali (quali ad esempio il diritto al dividendo e il diritto di opzione) e corporativi (quale il diritto di voto) pertinenti alle Azioni ma non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le Azioni.

Non è previsto il pagamento di interessi sul Corrispettivo.

F.2 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il Corrispettivo delle Azioni che saranno portate in adesione all'Offerta sarà pagato dall'Offerente in contanti, nel rispetto delle applicabili disposizioni di legge, per il tramite dell'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni, il quale provvederà ad effettuare tale pagamento a favore dei soggetti aderenti all'Offerta attraverso gli Intermediari Depositari (direttamente o per il tramite dei rispettivi intermediari negozianti).

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno state trasferite agli Intermediari Depositari e/o, a seconda del caso, agli Intermediari Negoziatori. Resta a esclusivo carico degli aderenti all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non provvedano a trasferire tali somme agli aventi diritto o ne ritardino il trasferimento.

F.3 GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

L'impegno finanziario massimo complessivo dell'Offerente in relazione al pagamento del Corrispettivo delle Azioni ordinarie che potranno essere portate in adesione all'Offerta sarà pari a complessivi Euro 45.658.937 (quarantacinquemilioneiseicentocinquantottomilanovecentotrentasette/00), corrispondenti ad Euro 1,30 per Azione.

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di pagamento del Corrispettivo dovuto in favore degli aderenti all'Offerta per le Azioni portate in adesione, BIM ha depositato la somma di Euro 45.658.937, pari all'Esborso Massimo, in un conto deposito vincolato presso Intra Private Bank s.p.a..

Il suddetto deposito è stato vincolato esclusivamente, irrevocabilmente ed incondizionatamente a garanzia dell'integrale pagamento del corrispettivo spettante agli azionisti aderenti all'Offerta.

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

G.1 PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OPERAZIONE

L'Offerta è un'offerta obbligatoria totalitaria promossa, ai sensi degli artt. 102, comma 1, 106, comma 1, e 109 del TUF.

Essa consegue all'Escussione operata da BIM in data 30 marzo 2009.

BIM ha deliberato di procedere all'Escussione delle residue n. 11.959.687 azioni ordinarie IPI in forza del Contratto di Garanzia Finanziaria, a seguito dell'inadempimento delle Società del Gruppo Coppola e di Finpaco Properties s.p.a. alle obbligazioni di pagamento su di esse incombenti in forza delle linee di credito revocate in data 12 marzo 2007.

L'Escussione è avvenuta con le seguenti modalità:

- a) sono state acquisite da BIM mediante appropriazione n. 8.059.687 azioni ordinarie IPI;
- b) sono state escusse mediante vendita n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI, acquistate dai signori Mario Scanferlin, Pietro D'Agui e Gianclaudio Giovannone.

I predetti signori Mario Scanferlin, Pietro D'Agui e Gianclaudio Giovannone sono amministratori di BIM e controllano, direttamente e/o indirettamente, COFITO s.p.a. controllante dell'Offerente; di conseguenza essi sono da considerarsi persone che agiscono di concerto con BIM ai sensi dell'art. 101-bis, comma 4, del TUF.

In esito all'Escussione BIM e le Persone che agiscono di concerto sono venute congiuntamente a detenere una partecipazione in IPI superiore alla soglia del 30% del capitale sociale della di quest'ultima e, di conseguenza, è sorto in capo ad esse l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto totalitaria obbligatoria sul capitale di IPI, ai sensi dell'art. 106, comma 1, D. Lgs. 58/1998, al prezzo più elevato pagato negli ultimi dodici mesi, ossia Euro 1,30 per azione.

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

G.2.1 Motivazioni dell'offerta

L'Offerta deriva dal superamento della soglia del 30% del capitale sociale di IPI a seguito dell'Escussione così come precisato nelle Premesse e nel precedente paragrafo G.1.

G.2.2 Modalità di finanziamento dell'Offerta

L'Offerente darà corso all'Offerta facendo ricorso a risorse finanziarie proprie.

G.3 PROGRAMMI ELABORATI DALL'OFFERENTE RELATIVAMENTE ALL'EMITTENTE

Premesso che l'Offerente ha eseguito l'Escussione onde procedere al recupero dei propri crediti nei confronti delle Società del Gruppo Coppola e che l'Emittente è una società non finanziaria e che di conseguenza le partecipazioni dell'Offerente in IPI, sia quella attualmente detenuta sia quella eventualmente rinveniente all'esito dell'Offerta, verranno necessariamente classificate – ai sensi dell'art. 2 della deliberazione CICR 29 luglio 2008 e del Titolo IV, capitolo 9, Sezione IV delle Istruzioni di Vigilanza emesse da Banca d'Italia ed attesa l'attività svolta dall'Offerente - quali "attività in via di dismissione" in quanto determinanti il superamento della soglia prevista dalla predetta normativa di settore in ordine alle partecipazioni detenibili da istituti di

credito in società non finanziarie, finalità dell'Offerente è, di conseguenza, quella di procedere al termine dell'Offerta all'alienazione della Partecipazione nel minor termine temporale possibile, compatibilmente con i propri interessi.

Ferma la finalità della dismissione della Partecipazione ed alla luce delle odierne condizioni di mercato, ove all'esito dell'Offerta venisse raggiunta una partecipazione rilevante ai sensi degli artt. 108, commi 1 e 2, e 111 del TUF, è intenzione dell'Offerente procedere al *Delisting* al fine di evitare i costi relativi alla ricostituzione del flottante e quelli insiti nel mantenimento dello *status* di quotata in capo all'Emittente.

Programmi relativi alla gestione delle attività

Indipendentemente dall'eventuale *Delisting* delle azioni ordinarie IPI, l'Offerente si propone in ogni caso di intervenire in una serie di iniziative e decisioni operative programmate, tra cui si evidenziano le seguenti:

1. dare nuova stabilità alla compagine societaria della società, mettendola nelle condizioni di tornare ad operare nel suo mercato con una prospettiva di sviluppo, beneficiando tra l'altro del termine delle incertezze procurate dalla precedente composizione dell'azionariato di controllo. Al management dell'Emittente verrà richiesta la predisposizione di un nuovo piano industriale finalizzato alla valorizzazione dei punti di forza della società;
2. creare le condizioni affinché l'Emittente possa reperire anche sul sistema bancario i mezzi necessari per garantire l'ordinaria gestione delle attività, con particolare riferimento alla prosecuzione dell'iniziativa immobiliare in Milano promossa dalla controllata Ipi Porta Vittoria s.p.a.;
3. elaborare un futuro piano industriale dell'Emittente che avrà come obiettivo il rilancio della società; l'opportunità di una eventuale riorganizzazione delle attività sarà esaminata in quella sede e sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente. Al momento peraltro non si prevede di porre in essere alcuna operazione societaria con riferimento al perimetro del Gruppo.

Modifiche nella composizione dell'organo amministrativo dell'Emittente

Nel rispetto della normativa vigente – ivi compresa, in caso di mancato *Delisting*, anche quella in vigore per le società con azioni quotate su un mercato regolamentato – l'Offerente valuterà quali modifiche apportare alla composizione degli organi sociali dell'Emittente, al fine di rappresentare adeguatamente la nuova struttura dell'azionariato della stessa.

Modifiche dello statuto sociale dell'Emittente

A seguito dell'Offerta non sono previste modifiche allo statuto sociale dell'Emittente, salvo quelle che si rendessero necessarie od opportune ai sensi di legge.

G.4 RAGIONI SOTTOSTANTI LA VOLONTA' DI PROMUOVERE UN'OFFERTA RESIDUALE AL FINE DI RICHIEDERE LA CANCELLAZIONE DALLA QUOTAZIONE DELLE AZIONI CON DIRITTO DI VOTO DELL'EMITTENTE

Ferma la finalità di alienazione della Partecipazione, l'Offerente intende *medio tempore* valorizzare l'Emittente nei modi illustrati al precedente Paragrafo G.3; ciò posto l'Offerente ritiene che il *Delisting* dell'Emittente, ove all'esito dell'Offerta venisse raggiunta una partecipazione rilevante ai sensi degli artt. 108, commi 1 e 2, e 111 del TUF, consentirebbe di evitare i costi relativi alla ricostituzione del flottante nonché quelli insiti al mantenimento dello *status* di quotata in capo all'Emittente.

H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE O GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELLA SOCIETÀ EMITTENTE

H.1 ACCORDI RILEVANTI, AI FINI DELL'OFFERTA, TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI O AMMINISTRATORI DELL'EMITTENTE

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente non è parte di alcun accordo rilevante, ai fini dell'Offerta, con l'Emittente o con azionisti o amministratori dell'Emittente stesso.

Come precisato nelle Premesse al paragrafo *Principali eventi relativi all'Offerta*, va rilevato che le Persone che agiscono di concerto hanno manifestato - con comunicazioni inviate al Collegio Sindacale dell'Offerente in data 9 aprile 2009 - la loro disponibilità a cedere a BIM, al termine dell'Offerta, le n. 3.900.000 azioni ordinarie IPI in loro possesso al prezzo di acquisto di Euro 1,2893.

H.2 OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI ESEGUITE NEGLI ULTIMI DODICI MESI FRA L'OFFERENTE E L'EMITTENTE

Nei dodici mesi antecedenti la data di pubblicazione del Documento di Offerta, non sono state eseguite tra l'Offerente e l'Emittente operazioni finanziarie e/o commerciali che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Emittente medesimo.

H.3 ACCORDI TRA L'OFFERENTE E GLI AZIONISTI DELL'EMITTENTE CONCERNENTI L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO O IL TRASFERIMENTO DELLE AZIONI

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta non vi sono accordi tra l'Offerente e gli altri azionisti dell'Emittente in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle Azioni ovvero al trasferimento delle medesime.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

L'attività di Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni svolgerà la propria attività senza alcun compenso.

L'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni retrocederà agli Intermediari Depositari una commissione pari allo 0,20% del controvalore delle Azioni acquistate dall'Offerente indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari che le abbiano consegnate.

A titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà a ciascun Intermediario Depositario un diritto fisso pari ad Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione raccolta.

L. IPOTESI DI RIPARTO

Trattandosi di un'Offerta sulla totalità delle Azioni ordinarie dell'Emittente non possedute dall'Offerente, non è prevista alcuna forma di riparto.

M. MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO DEL DOCUMENTO DI OFFERTA

Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione sono a disposizione del pubblico presso:

- la sede legale dell'Emittente (Torino, via Nizza n. 262/57);
- la sede legale dell'Offerente (Torino, via Gramsci n. 7);
- la sede legale di Borsa Italiana s.p.a. (Milano, Piazza degli Affari n. 6); e
- la sede legale dell'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni (Torino, Via Gramsci n. 7).

L'avviso contenente gli elementi essenziali dell'Offerta sarà pubblicato, a norma dell'art. 38 del Regolamento Emittenti, sul quotidiano "Il Sole 24Ore". Inoltre, sarà possibile consultare il Documento di Offerta sul sito Internet dell'Offerente www.gruppobim.it e sul sito Internet dell'Emittente www.ipi-spa.com.

N. APPENDICI

1. Comunicato BIM del 30/03/2009;
2. Comunicato del Consiglio di Amministrazione di IPI dell'8 maggio 2009, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF

1

COMUNICATO ex art. 102, comma 1, TUF

Escussione del pegno su n. 11.959.687 azioni IPI

Consequente OPA totalitaria obbligatoria ad Euro 1,30

Banca Intermobiliare (di seguito "BIM") rende noto di aver provveduto in data odierna ad escutere - ai sensi del D. Lgs. 170/2004 - parte delle garanzie costituite a fronte dell'esistente esposizione verso le società riconducibili a D. Coppola, e precisamente:

- sono state acquisite da BIM mediante appropriazione n° 8.059.687 azioni IPI (al prezzo unitario di Euro 1,2893);
- sono state escusse mediante vendita n° 3.900.000 azioni IPI (corrispondenti al 9,56% dell'attuale capitale sociale), acquistate al prezzo unitario di Euro 1,2893 dai sig.ri Mario Scanferlin (Vice Presidente BIM), Pietro D'Agui (Amministratore delegato BIM) e Gianclaudio Giovannone (Consigliere BIM), da considerarsi pertanto soggetti che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 109, D. Lgs. 58/98;

A seguito di quanto sopra:

(a) BIM detiene una partecipazione pari al 48,82% dell'attuale capitale di IPI (ante aumento) e promuoverà un'offerta pubblica di acquisto totalitaria obbligatoria sul capitale di quest'ultima, ai sensi dell'art. 106, comma 1, D. Lgs. 58/1998, al prezzo più elevato pagato negli ultimi dodici mesi, ossia 1,3 Euro per azione.

Tale offerta - il cui corrispettivo sarà pagato da BIM con mezzi propri - sarà promossa entro venti giorni dalla data odierna.

L'esatto quantitativo delle azioni oggetto di offerta - che sarà rivolta alle azioni di proprietà di soggetti terzi rispetto a BIM ed ai predetti "concertisti" - sarà determinato con l'attestazione del capitale sociale risultante dalla corrente operazione di aumento. Si precisa che rimane efficace l'impegno assunto da BIM Fiduciaria s.p.a. alla sottoscrizione dell'inoptato alla chiusura del relativo periodo di offerta.

Si riporta la media ponderata dei prezzi delle azioni IPI nei periodi di seguito indicati:

ultimo mese 1.64
ultimi 3 mesi 1.9587
ultimi 6 mesi 1.986
ultimi 12 mesi 2.19

Qualora se ne verificassero i presupposti, è intenzione dell'offerente procedere alla revoca dalla quotazione delle azioni IPI.

L'offerta - in quanto obbligatoria - non è soggetta a condizioni e non è subordinata ad autorizzazione da parte della Banca d'Italia.

BIM è assistita dallo Studio Legale Ferreri e Associati di Torino.

Torino, 30 marzo 2009

Comunicato dell'Emittente IPI S.p.A. ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D. Lgs. 58/98 (TUF) e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti in merito all'Offerta pubblica di acquisto obbligatoria promossa da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni avente ad oggetto n. 35.122.259 azioni ordinarie IPI.

Il Consiglio di Amministrazione di IPI S.p.A., si è riunito per esaminare la bozza del Documento di offerta pervenuto dall'Offerente, una prima volta in data 28 aprile 2009 alla presenza:

- di tutti gli amministratori in carica, signori: Francesco Tatò, Presidente e Amministratore Delegato, Riccardo Bonasso, Silvano Boroli, Giovanni Ferreri, Pier Ettore Olivetti Rason, Giovanni Ossola, Donato Pezzuto,
- e di tutti i sindaci in carica, signori: Antonio Massimo Musetti, Presidente, Carlo Rè, Fabrizio Manacorda,

e successivamente in data 8 maggio 2009, non essendo presenti al momento della trattazione sul punto in discussione, gli amministratori Giovanni Ferreri e Donato Pezzuto.

Si tratta del Documento predisposto per l'Offerta pubblica di acquisto che deve essere obbligatoriamente promossa ai sensi dell'art. 106 del TUF da Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni su tutte le azioni IPI emesse con esclusione di quelle di proprietà dell'Offerente (n. 32.349.974) e degli amministratori dell'Offerente Mario Scanferlin, Pietro D'Agui e Gianclaudio Giovannone (complessivamente n. 3.900.000) che agiscono di concerto con la stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo aver preliminarmente preso atto e considerato che:

- l'obbligo di Offerta trae origine da eventi esterni all'Emittente ed estranei alla sua gestione operativa o strategica in quanto scaturisce dai rapporti esistenti tra due suoi azionisti rilevanti e, in particolare, dall'escussione di un pegno costituito da azioni IPI di proprietà di Finpaco Properties S.p.A. in liquidazione che la stessa aveva concesso in garanzia a BIM a fronte di rapporti che non coinvolgono l'Emittente;
- per effetto della suddetta escussione, BIM, già detentrica di una partecipazione nell'Emittente pari al 29,04%, ha superato la soglia di partecipazione del 30% e quindi deve obbligatoriamente promuovere l'Offerta ai sensi dell'art. 106, comma 1, del TUF al prezzo più elevato pagato dall'Offerente negli ultimi dodici mesi per l'acquisto di azioni IPI, come stabilito dal comma 2 del citato art. 106 del TUF;

ha formulato, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, con delibera adottata all'unanimità degli amministratori presenti, le seguenti proprie valutazioni sull'Offerta.

Trattandosi di Offerta obbligatoria ai sensi di legge, il prezzo proposto è ovviamente in linea con quello stabilito dalla legge stessa e cioè non inferiore a quello più elevato pagato dall'Offerente negli ultimi dodici mesi.

Nel Documento di offerta (paragrafo E.5) sono riportate le operazioni effettuate dall'offerente nel periodo considerato e il prezzo di euro 1,30 risulta applicato ad un

acquisto di 5.000 azioni effettuato da BIM sul mercato in data 26 marzo. All'escussione mediante appropriazione e/o vendita di complessive 11.959.687 azioni, effettuata in data 30 marzo 2009 (operazione che ha determinato il superamento della soglia del 30%) è stato attribuito il prezzo di euro 1,2893 per azione, pari al prezzo ufficiale del giorno

precedente, come stabilito dal Contratto di Garanzia (cfr. Premessa del Documento di offerta).

Il prezzo di offerta di euro 1,30 rispetta il dettato dell'art. 106, comma 2, del TUF ed è congruo in confronto con il recente andamento delle quotazioni di borsa delle azioni IPI. Si deve infatti osservare come, negli ultimi mesi, esse risentano della crisi economico-finanziaria che ha investito pesantemente anche il settore immobiliare in cui opera il Gruppo IPI e del recentissimo aumento di capitale di 30,5 milioni di euro, realizzato al valore nominale di euro 1,00 per azione, che ha determinato una forte diluizione del valore di mercato delle azioni stesse.

Per tale motivo, come risulta nel paragrafo E.1 del Documento redatto dall'Offerente, il prezzo di offerta di euro 1,30 è allineato alle attuali quotazioni, in quanto la media ponderata delle quotazioni ufficiali dell'ultimo mese è pari a euro 1,302, ma è inferiore alle quotazioni medie dei periodi precedenti, con uno sconto massimo del 24,76% rispetto alla media ponderata degli ultimi 12 mesi (euro 1,728), che si riduce al 9,16%, per quella dell'ultimo trimestre (euro 1,431) (*).

Si segnala inoltre che il prezzo di offerta è inferiore, come risulta nel paragrafo E.2 del Documento, al valore di euro 2,31, determinato rettificando il patrimonio netto risultante dal Bilancio consolidato IPI al 31.12.2008 con il valore del suddetto aumento di capitale concluso nel mese di aprile 2009. Questo confronto è ancor più significativo se si considera che alla determinazione del suddetto patrimonio netto consolidato concorre in misura rilevante il valore di libro del patrimonio immobiliare del Gruppo IPI (circa 371,3 milioni di euro), iscritto ad un valore inferiore al valore di mercato attribuibile al patrimonio immobiliare stesso (pari a 430,9 milioni di euro) come risulta dalla perizia redatta da CB Richard Ellis, aggiornata al 31.12.2008 e riportata nella Relazione finanziaria IPI 2008. Da tale valutazione emerge quindi un plusvalore di circa 60 milioni di euro che, se considerato a rettifica dei relativi valori contabili, al netto dell'effetto fiscale teorico, determina un valore del patrimonio netto rettificato (NAV) di circa 205,6 milioni di euro ed un corrispondente valore per azione di euro 2,88.

Per contro, se confrontato con i prezzi di mercato delle altre società immobiliari considerate nel paragrafo E.2 del Documento d'offerta, il prezzo di euro 1,30 determina per IPI un rapporto Prezzo/Net Asset Value 2008, post aumento di capitale, pari al 45,1% che è superiore del 12,3% alla media ponderata degli stessi rapporti determinati con le quotazioni rilevate in borsa il 30 marzo per le altre società comparabili (32,8%), il che conferma la congruità del prezzo offerto nelle attuali condizioni di mercato.

Per quanto riguarda i programmi elaborati dall'Offerente riportati nel paragrafo G.3 del Documento, il Consiglio dell'Emittente non può che esprimere valutazioni positive, in particolare per quanto evidenziato nei "Programmi relativi alla gestione delle attività" (**) mentre prende atto della necessità da parte dell'Offerente di classificare la partecipazione nella IPI S.p.A. tra le "attività in via di dismissione" e procedere di

conseguenza, al termine dell'Offerta, all'alienazione della partecipazione stessa nel minor termine temporale possibile, compatibilmente con i suoi interessi.

Da tale necessità consegue l'intenzione dell'Offerente di non procedere al ripristino del flottante, qualora all'esito dell'Offerta venisse raggiunta una partecipazione superiore al 90%, ma di procedere al "delisting" delle azioni IPI, ritenendo tale impostazione più rispondente all'obiettivo di valorizzare l'Emittente e perseguire nel medio termine l'alienazione della partecipazione (paragrafo G.5).

Considerato quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente esprime parere favorevole all'Offerta per le prospettive di sviluppo che dall'operazione condotta dall'Offerente nel suo complesso possono scaturire per il Gruppo IPI (cfr il già richiamato paragrafo G.3 del Documento d'offerta).

Gli azionisti ai quali è indirizzata l'Offerta, prima di assumere decisioni in merito all'adesione, devono comunque considerare i possibili scenari alternativi, riportati nelle Avvertenze del Documento (paragrafo A.5), nel caso di mancata adesione all'Offerta, e il rischio di "delisting" delle azioni IPI, connesso alla potenziale scarsità del flottante in esito all'Offerta, senza che si verifichino i presupposti di obbligo di acquisto di cui all'art. 108 del TUF (paragrafo A.6), correlando anche il prezzo di offerta proposto all'andamento delle quotazioni di borsa nel periodo di adesione.

Poiché l'Offerente BIM detiene attualmente, considerando anche le azioni possedute dai suoi amministratori che agiscono di concerto ai fini dell'Offerta, una quota di partecipazione superiore al 50% e quindi, indipendentemente dall'esito dell'Offerta, può esercitare il controllo sull'Emittente, non sono applicabili le previsioni dell'art. 104 del TUF e, per quanto occorrer possa, il Consiglio dell'Emittente non ha intenzione di porre in essere alcuna azione di difesa o di contrasto agli obiettivi dell'Offerta.

Si riportano nel seguito le altre informazioni richieste dall'art. 39 del Regolamento Emittenti.

L'Emittente non detiene direttamente o indirettamente azioni proprie né azioni IPI o di società controllate o controllanti sono detenute direttamente o indirettamente dai componenti dell'organo amministrativo o dai sindaci.

All'Emittente non risulta siano stati stipulati patti parasociali di cui all'art. 122 del TUF aventi ad oggetto azioni IPI. Peraltro, come già sopra detto, l'Offerente dichiara che i suoi amministratori Mario Scanferlin, Pietro D'Agui e Gianclaudio Giovannone agiscono di concerto ai fini dell'Offerta con l'Offerente stesso.

Gli amministratori, i sindaci e il direttore generale dell'Emittente hanno percepito per l'esercizio 2008 gli emolumenti esposti nella tabella riportata in calce, estratta dal Bilancio d'esercizio 2008. Il Consiglio di Amministrazione in data 8 maggio ha deliberato di corrispondere agli amministratori Giovanni Ferreri e Donato Pezzuto un compenso di euro 10.000 ciascuno per un incarico specifico affidato loro dal Consiglio di Amministrazione.

Fatti di rilievo verificatisi dopo il 31 marzo 2009 (data del Resoconto intermedio di gestione):

- alla chiusura del periodo valido per esercitare i diritti di opzione dell'aumento di capitale deliberato dal consiglio di amministrazione in data 11 novembre 2008, sono risultate sottoscritte circa 23,5 milioni di azioni sulle 30,5 milioni offerte, pari al 76,75% circa, con un introito di circa 23,5 milioni di euro, i diritti inoptati sono stati offerti in borsa dal 1° al 7 aprile e sono stati integralmente acquistati con un introito di circa 2 milioni di euro; l'aumento di capitale si è chiuso pertanto l'8 aprile con l'integrale sottoscrizione delle azioni inoptate e con l'ulteriore introito dei residui 7 milioni di euro;
- nel mese di aprile si è dato corso al pagamento dello scaduto di circa 3 milioni di euro, relativo ai permessi di costruire per l'iniziativa di Porta Vittoria, a favore del Comune di Milano con il quale sono stati condotti incontri volti all'ottimizzazione del mix di prodotto per l'iniziativa stessa;
- è inoltre in corso una trattativa con l'impresa Colombo Costruzioni S.p.A. per il riavvio del cantiere della suddetta iniziativa.
- è stato notificato a Risanamento SpA ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo concesso dal tribunale di Milano per l'importo di 12,5 milioni di euro oltre interessi e spese legali.

Informazioni sull'andamento recente e prospettive dell'Emittente:

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

Torino, 8 maggio 2009

IPI S.p.A.

(*) medie di prezzi rettificati per effetto dell'aumento di capitale citato

(**) 1. dare nuova stabilità della compagine sociale per ridare all'Emittente le condizioni per operare con una prospettiva di sviluppo; 2) creare le condizioni affinché l'Emittente possa reperire anche sul sistema bancario le risorse necessarie alla prosecuzione dell'iniziativa di Porta Vittoria; 3) elaborare un futuro piano industriale che avrà come obiettivo il rilancio della Società con il mantenimento dell'attuale perimetro del Gruppo IPI.

EMOLUMENTI E COMPENSI 2008

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica ricoperta</i>	<i>Durata della carica</i>	<i>Emolumenti per la carica</i>	<i>Benefici non monetari</i>	<i>Bonus e altri incentivi</i>	<i>Altri Compensi</i>
Tatò Francesco	Presidente e Amministratore Delegato	01/01/08-31/12/2008	1.000.000			
Bonasso Riccardo	Amministratore	01/01/08-31/12/2008	72.000			
Boroli Silvano	Amministratore	01/01/08-31/12/2008	72.344			
Ferreri Giovanni	Amministratore	01/01/08-31/12/2008	72.000			
Ossola Giovanni	Amministratore	01/01/08-31/12/2008	72.344			
Pezzuto Donato	Amministratore	01/01/08-31/12/2008	84.000			
Morselli Luda	Amministratore	01/01/08-20/04/2008	21.836			70.000 (1)
Olivetti Rason Pier Ettore	Amministratore	21/04/08-31/12/2008	49.475			
<i>Totale Compensi Consiglio di amministrazione</i>			<i>1.444.000</i>			
Storelli Maurizio	Sindaco Presidente	01/01/08-31/12/2008	45.812			31.800 (2)
Musetti Antonio	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/2008	36.789			25.700 (3)
Re Carlo	Sindaco Effettivo	01/01/08-31/12/2008	40.435			38.300 (4)
<i>Totale Compensi Collegio Sindacale</i>			<i>123.036</i>			<i>95.800</i>
Ferrato Fosco	Direttore Generale	01/01/2008-31/12/2008			70.000	193.567

(1) Il compenso è relativo al periodo 01/01/2008-31/07/2008;

(2) Compenso per la carica di Sindaco in IPI Porta Vittoria S.p.A. (euro 3,8 migliaia), IPI Servizi S.r.l. (euro 4,8 migliaia), Lingotto Hotels S.r.l. (euro 6 migliaia), Lingotto 2000 S.p.A. (euro 3,8 migliaia), Lingotto Parking S.r.l. (euro 1,9 migliaia), IPI Intermediazione S.r.l. (euro 5,1 migliaia), IPI SGR S.p.A. (euro 2,1 migliaia), Frala S.r.l. (euro 4,3 migliaia);

(3) Compenso per la carica di Sindaco in IPI Porta Vittoria S.p.A. (euro 2,6 migliaia), IPI Servizi S.r.l. (euro 3,5 migliaia), Lingotto Hotels S.r.l. (euro 6,2 migliaia), Lingotto 2000 S.p.A. (euro 3,7 migliaia), Lingotto Parking S.r.l. (euro 1,9 migliaia), IPI SGR S.p.A. (euro 2,1 migliaia), Frala S.r.l. (euro 1,1 migliaia), IPI Intermediazione S.r.l. (euro 4,6 migliaia);

(4) Compenso per la carica di Sindaco in ISI S.r.l. (euro 7 migliaia), IPI Porta Vittoria S.p.A. (euro 2,6 migliaia), IPI Servizi S.r.l. (euro 3,5 migliaia), Lingotto Hotels S.r.l. (euro 8,2 migliaia), Lingotto 2000 S.p.A. (euro 5,2 migliaia), Lingotto Parking S.r.l. (euro 2,7 migliaia), IPI SGR S.p.A. (euro 4,9 migliaia), Frala S.r.l. (euro 2,6 migliaia), IPI Intermediazione S.r.l. (euro 1,6 migliaia).

O. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

I seguenti documenti sono a disposizione degli interessati presso:

- la sede legale dell'Emittente (Torino, via Nizza n. 262/57);
- la sede legale dell'Offerente (Torino, via Gramsci n. 7);
- la sede legale di Borsa Italiana s.p.a. (Milano, Piazza degli Affari n. 6);
- la sede legale dell'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni (Torino, Via Gramsci n. 7);
- Il sito Internet dell'Offerente (www.gruppobim.it); e
- Il sito Internet dell'Emittente (www.ipi-spa.com).

a. Documenti relativi all'Offerente

- Bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008, corredato dagli allegati previsti dalla legge.

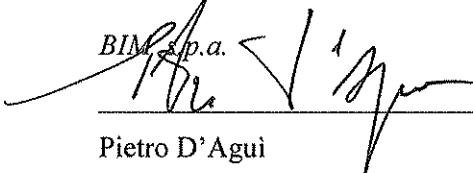
b. Documenti relativi all'Emittente

- Bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2008, corredato dagli allegati previsti dalla legge;
- Resoconto intermedio di Gestione al 31 marzo 2009.

P. DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

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

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

BIM s.p.a.

Pietro D'Agui
(l'Amministratore Delegato)

**SCHEDA DI ADESIONE ALL'OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO OBBLIGATORIA
TOTALITARIA**

ai sensi dell'art.102, comma 1, 106 comma 1, e 109 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato ("Offerta")

su n. **35.122.259** azioni ordinarie

IPI S.p.A.

Offerente

BANCA INTERMOBILIARE DI INVESTIMENTI E GESTIONI S.p.A.

Spett. Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.

Il/La sottoscritto/a
codice fiscale.....
nato/a a il.....
cittadinanza nazionalità
residente in/sede legale in via
provincia CAP.....
titolare di n. azioni ordinarie IPI S.p.A., liberamente trasferibili, di cui garantisce la legittima e piena proprietà e disponibilità nonché l'assenza di oneri e vincoli di ogni genere e natura, reali o personali.

I termini in lettera maiuscola non definiti nella presente Scheda di Adesione hanno lo stesso significato attribuito loro nel Documento di Offerta.

DICHIARA

di aver preso conoscenza di tutte le avvertenze, termini e modalità dell'Offerta e di aver preso visione del Documento di Offerta predisposto ai fini dell'Offerta e messo a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Offerente (Torino, via Gramsci n. 7), la sede legale dell'Emittente (Torino, via Nizza 262/57), la sede legale di Borsa Italiana S.p.A. (Milano, Piazza degli Affari n. 6) e la sede legale dell'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni (Torino, Via Gramsci n. 7) nonché sul sito internet dell'Offerente (www.gruppobim.it) e dell'Emittente (www.ipi-spa.com)

ADERISCE

alla presente Offerta per n. azioni IPI S.p.A. che:

- risultano già depositate presso di Voi nel deposito titoli n. intestato a
- verranno immesse nel citato deposito a seguito della liquidazione di borsa
- vengono depositate presso di Voi, contestualmente alla sottoscrizione della presente scheda
- verranno a Voi trasferite/depositate presso di Voi, in tempo utile, per incarico espressamente accettato in calce alla presente, dall'Intermediario Depositario delle stesse.

AUTORIZZA

la immissione delle predette azioni in un deposito transitorio presso di Voi vincolato ai fini della presente Offerta

CONSENTE

sin d'ora il trasferimento all'Offerente delle azioni immesse nel suddetto deposito transitorio, conferendoVi mandato irrevocabile ad apporre o fare apporre la firma di girata sui certificati azionari il tutto contro regolamento del corrispettivo alla Data di Pagamento

DICHIARA

di accettare sin d'ora lo storno dell'operazione qualora venissero riscontrate irregolarità nei dati contenuti nella presente scheda e nei certificati presentati a seguito delle verifiche e dei controlli successivi alla consegna degli stessi.

PRENDE ATTO

- che la propria adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti, ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti;
- che il Corrispettivo verrà pagato, fatte salve le eventuali proroghe o modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari e pubblicate secondo le disposizioni vigenti, il quinto giorno di Borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione e cioè il 16 giugno 2009;
- che nessuna spesa o commissione è a proprio carico;
- che resta a esclusivo carico degli azionisti di IPI S.p.A. il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino le schede e non depositino le azioni presso l'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni entro l'ultimo giorno valido del Periodo di Adesione;
- che resta ad esclusivo carico degli azionisti di IPI S.p.A. il rischio che gli Intermediari Depositari non provvedano a ritrasferire il Corrispettivo agli aventi diritto, o ne ritardino il trasferimento;

AUTORIZZA

codesta Spett.le Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. a regolare/far regolare

- sul c/c n. intestato a
presso IBAN.....
- mediante assegno circolare non trasferibile intestato a
.....

l'importo di Euro (n. azioni IPI S.p.A. x Euro 1,30 cadauna) riveniente dalla vendita delle azioni sopra indicate.

L'aderente dichiara e garantisce all'Offerente (in modo da vincolare anche i propri rappresentanti, eredi, successori e assegnatari):

- a) di non aver ricevuto e/o inviato copie o originali di questa scheda, del Documento di Offerta e/o di qualsiasi documento afferente l'Offerta in o da Stati Uniti d'America, Canada, Giappone ed Australia, nonché in o da alcun altro paese in cui tale diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità ("Altri Paesi") e di non aver altrimenti utilizzato in connessione all'Offerta, direttamente o indirettamente, i servizi postali e/o qualsiasi altro mezzo o strumento (ivi incluso, a titolo esemplificativo e senza limitazione alcuna, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed Internet, e/o qualsiasi altro mezzo o supporto informatico) di commercio nazionale o internazionale, oppure i servizi di ogni mercato regolamentato, di Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia nonché degli Altri Paesi; e
- b) di trovarsi al di fuori di Stati Uniti d'America, Canada, Giappone, Australia, nonché degli Altri Paesi quando questa scheda di adesione è consegnata o firmata.

Dopo aver ricevuto l'informativa di cui al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 riportata a tergo, l'aderente esprime il proprio consenso al trattamento dei suoi dati personali da parte dei soggetti ivi indicati.

L'Intermediario Depositario presso il quale è stata depositata la presente scheda di adesione dichiara di essere depositario dei titoli sopraindicati e si impegna a provvedere alle formalità necessarie al trasferimento di tali titoli presso codesto Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni esclusivamente per il tramite di Monte Titoli S.p.A., entro e non oltre il termine di durata dell'Offerta.

..... , li

L'Intermediario Incaricato della Raccolta delle Adesioni

.....

(timbro e firma)

L'Aderente (o suo Mandatario speciale)

.....

(timbro e firma)

L'Intermediario Depositario

.....

(timbro e firma)

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003, N. 196, RECANTE "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI"

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, si rende noto che i dati personali forniti all'atto della sottoscrizione della presente scheda saranno oggetto di trattamento, anche mediante utilizzo di procedure informatiche e telematiche, per finalità direttamente connesse e strumentali all'Offerta (raccolta delle adesioni, verifica della regolarità delle stesse, riparto e assegnazione). Relativamente al suddetto trattamento, l'interessato potrà esercitare tutti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003 riportato di seguito. L'acquisizione dei dati personali ha natura obbligatoria ed il mancato conferimento, anche parziale degli stessi, determinerà l'irricevibilità della presente. Titolare del trattamento è Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A., con sede in Torino, via Gramsci n. 7, per quanto di propria spettanza, nonché ciascun Intermediario Depositario o società da questi individuate che svolgono attività funzionali o di supporto in quanto necessario all'esecuzione dell'operazione che li tratteranno con le modalità connesse ai suddetti fini e per l'adempimento dei propri rispettivi obblighi di legge.

Art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 – Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
 - a) dell'origine dei dati personali;
 - b) delle finalità e modalità del trattamento;
 - c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;
 - e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
 - a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
 - b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
 - c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto
 - d) riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.

4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
- a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
 - b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

(omissis...)