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'Aguì 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 detentrice 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)[1].

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"[2]

---

[1] *medie di prezzi rettificati per effetto dell'aumento di capitale citato.*

[2] *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.*

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'Aguì 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.
- é 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.

EMOLUMENTI E COMPENSI 2008

Cognome e Nome	*Carica ricoperta*	*Durata della carica*	*Emolumenti per la carica*	*Benefici non monetari*	*Bonus e altri incentivi*	*Altri Compensi*
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 Lucia	Amministratore	01/01/08-20/04/2008	21.636			70.000 (1)
Olivetti Rason Pier Ettore	Amministratore	21/04/08-31/12/2008	48.475			
Totale Compensi Consiglio di amministrazione			*1.444.000*			
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)
Totale Compensi Collegio Sindacale			*123.036*			*95.800*
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 3,6 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).

Torino, 8 maggio 2009

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Francesco Tatò