



Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla proposta all'ordine del  
giorno della Assemblea ordinaria degli azionisti IPI S.p.A.

(Art.3 - DM 5 novembre 1998 n° 437)

O - o - o - o - O

**Proposta di distribuzione di un dividendo straordinario da prelevare dalle  
riserve disponibili; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

§ § § §

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione si è determinato a sottoporre al Vostro esame la proposta di procedere alla distribuzione di un dividendo straordinario mediante utilizzo di parte delle riserve disponibili e distribuibili della IPI S.p.A., quali risultanti dal Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 approvato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2010.

La delibera che Vi proponiamo di assumere si inquadra in un'ottica di rivisitazione della struttura finanziaria della Vostra Società e del suo Gruppo.

In un periodo storico quale quello attuale, caratterizzato da bassi tassi di interesse e da un'aspettativa che tali condizioni possano perdurare almeno a medio termine se non a lungo termine, il Vostro Consiglio ritiene che possa essere utilmente perseguito un aumento della leva finanziaria sugli investimenti riposizionando la proporzione tra capitale proprio e mezzi di terzi, così come era stato peraltro prospettato in sede di OPA lo scorso anno, tenuto conto altresì che alcuni gravosi impegni finanziari, quale lo sviluppo dell'iniziativa di Porta Vittoria e il pagamento di crediti di importo rilevante verso finanziatori, sono venuti meno con la cessione dell'operazione Porta Vittoria e la transazione con Risanamento.

Il principale ostacolo al perseguimento di tale strategia è generalmente dato dalle aumentate difficoltà di accesso al credito bancario che, nonostante l'elevata liquidità, caratterizza l'attuale scenario per le imprese in Italia.

Grazie però al nuovo assetto societario e al sostegno del nuovo socio di maggioranza, la Vostra Società – oltre a trasformare a lungo termine i finanziamenti bancari in essere a breve termine - potrà disporre di importanti finanziamenti aggiuntivi che saranno concessi, a lungo termine, mediante l'erogazione di mutui ipotecari con durata quindicennale. Infatti è prevista l'assunzione di mutui a 15 anni per 130 milioni di euro e la relativa estinzione di un'apertura di credito di 75 milioni in scadenza a marzo 2011.

Peraltro essendo venuta meno l'ipotesi – prospettata nel 2009 in sede di OPA di IPI Domani S.p.A. (vedi Prospetto Informativo – Paragrafo A7 pag.18) - di fusione per incorporazione di IPI S.p.A. nella Controllante IPI Domani S.p.A., secondo il procedimento previsto dall'art.2501 bis del codice civile a seguito dell' acquisizione con indebitamento, non ci sarà un ulteriore aumento dell'indebitamento di IPI S.p.A. derivante dall'acquisizione della società stessa.

E' inoltre da considerare che la strategia della Vostra Società è volta ad acquisire posizioni di leadership nei servizi immobiliari riducendo, nel tempo e quando le condizioni di mercato lo consentiranno, la propria posizione negli investimenti immobiliari, posizionandosi su alcuni immobili di pregio e privilegiando per il resto una maggiore rotazione degli investimenti ovviamente oltre ad una loro riduzione in valore assoluto.

Tale strategia deriva dalla considerazione che esistano e si stiano sempre più consolidando investitori istituzionali con i quali sarebbe impari competere in termini di equity, patrimonio, capacità di credito e di raccolta di mezzi finanziari.

IPI ambisce a promuovere lo sviluppo di un soggetto rivolto peraltro al solo mercato domestico (Italia) cui poter prestare i servizi e l'assistenza

altamente qualificata delle proprie strutture nell'ambito dei servizi immobiliari di gestione, intermediazione, valutazione e valorizzazione.

Questa "professionalità" dell'attività sociale, che diverrà via via più "labour intensive" che "capital intensive", e la prossima erogazione da parte di un pool di banche di un mutuo di 100 milioni di euro, garantito da ipoteca su una porzione dell'immobile de Il Lingotto in Torino, di proprietà di Società del Gruppo IPI, hanno portato il Consiglio a proporVi la distribuzione di un dividendo straordinario per un ammontare complessivo di Euro 42,8 milioni.

Consapevoli comunque che la riduzione del patrimonio netto possa comportare, in una situazione come l'attuale, alcuni rischi qualora le azioni volte ad accelerare la rotazione degli investimenti immobiliari e ridurre lo stock di investimenti a lungo termine, unita alla riorganizzazione e rilancio delle attività nei servizi immobiliari, possano subire ritardi o rallentamenti, il Consiglio di Amministrazione ha chiesto e ottenuto dall'Azionista di maggioranza l'impegno irrevocabile a sottoscrivere un aumento di capitale pari quantomeno all'importo di cui oggi Vi viene proposta la distribuzione.

In questo modo, di fatto, gli Azionisti di minoranza avranno la possibilità di potere monetizzare una parte del proprio investimento considerato che essi, a seguito della revoca - conseguente all'OPA promossa nel 2009 dall'azionista di controllo - della quotazione alla Borsa Italiana delle azioni ordinarie della Società, vengono a possedere azioni meno liquide rispetto a quelle possedute originariamente quando il titolo era quotato, mentre d'altra parte l'Azionista di maggioranza, pur godendo anch'esso, in misura proporzionale, del beneficio finanziario derivante dall'operazione proposta, rimane legato alle sorti della Società e del suo Gruppo garantendo la provvista, in caso di necessità, delle opportune risorse finanziarie.

L'Assemblea degli Azionisti in data 14 aprile 2010 aveva autorizzato l'acquisto di azioni proprie. Una delle motivazioni era stata quella di offrire un acquirente delle azioni IPI, considerato che il titolo non è più

quotato in Borsa, agli Azionisti che avessero voluto liquidare l'investimento. La proposta di distribuzione di un dividendo straordinario, consente agli Azionisti di monetizzare parte del loro investimento che da anni non era stato remunerato. L'acquisto di azioni proprie sarebbe avvenuto utilizzando parte delle riserve che ora si propone di utilizzare per la distribuzione del dividendo straordinario. Di conseguenza per liberare le riserve ed utilizzarle per distribuire un dividendo straordinario con il quale si consegue in larga misura l'obiettivo che ci si era prefissi con la delibera di acquisto di azioni proprie, è necessario procedere alla revoca della delibera del 14 aprile 2010 di autorizzazione all'acquisto di azioni proprie. Si conferma che alla data odierna non sono state acquistate azioni proprie.

Si precisa che l'esistenza e permanenza delle riserve disponibili che si propone vengano utilizzate per la distribuzione del dividendo straordinario è stata accertata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 7 settembre 2010, in sede di approvazione della situazione economico-patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2010.

Più in dettaglio, la situazione del capitale e delle riserve di patrimonio netto della IPI s.p.a. con l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 è la seguente:

<u>Capitale sociale sottoscritto e versato</u>	71.372.233
<u>Riserva di capitale</u>	
- Riserva sovrapprezzo azioni	37.536.797
<u>Riserva di utili</u>	
- Riserva Legale	8.659.027
- Riserva straordinaria	10.737.580
- Riserva di rivalutazione	15.932.622
- Riserva di conversione IFRS	(201.000)
- Utile esercizi precedenti	18.069.343
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>162.106.602</b>

In base alla situazione sopra delineata, il Consiglio di Amministrazione tenuto conto dell'impegno irrevocabile dell'azionista di controllo MI.MO.SE. S.p.A./IPI Domani S.p.A. a sottoscrivere eventuali aumenti di capitale nel caso la situazione finanziaria e/o i piani di investimento della società lo richiedessero, propone la distribuzione di un dividendo straordinario di Euro 0,60 (sessanta centesimi di euro) per ciascuna delle numero 71.372.233 azioni in circolazione aventi diritto agli utili per un importo complessivo di Euro 42.823.339,8.

Ai fini della distribuzione della riserva sovrapprezzo azioni occorre preliminarmente destinare l'importo di Euro 5.615.420 della riserva di utili esercizi precedenti portati a nuovo a riserva legale affinché questa raggiunga il quinto del capitale sociale ai sensi degli artt.2430-2431 del codice civile.

L'importo complessivo di Euro 42.823.339,8 sarà pertanto da prelevare:

- dalla riserva di utili degli esercizi precedenti portati a nuovo per euro 12.453.923 così ridotta a seguito della destinazione dell'importo di euro 5.615.420 a riserva legale;
- dalla riserva straordinaria per Euro 10.737.580;
- dalla riserva sovrapprezzo azioni per Euro 19.631.836,8.

Signori Azionisti,

per quanto esposto Vi invitiamo ad approvare la seguente proposta di deliberazione:

*" L'Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A.*

- *Preso atto del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2009 approvato dall'Assemblea degli azionisti il 14 aprile 2010, dal quale emergono riserve e utili portati a nuovo (al netto delle perdite d'esercizio) per un ammontare di Euro 90.734.368, nonché la situazione economico patrimoniale al 30 giugno 2010 dalla quale risulta confermata l'esistenza di dette riserve e utili non distribuiti;*

- *Preso atto che non è stata data esecuzione alla delibera in data 14 aprile 2010 dell'Assemblea degli Azionisti che autorizzava l'acquisto di azioni proprie;*
- *Sentito il parere del Collegio Sindacale in merito alla legittimità della proposta formulata*

**DELIBERA**

- 1) *Revocare la deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti assunta in data 14 aprile 2010 di autorizzazione all'acquisto fino a un massimo di 14.000.000 di azioni IPI e alla data non eseguita nemmeno in parte;*
- 2) *Di destinare Euro 5.615.420 della Riserva utili esercizi precedenti portati a nuovo alla riserva legale, tale per cui la riserva legale sia di Euro 14.274.447 pari ad un quinto del capitale sociale, limite massimo di cui all'art.2430 cod.civ.*
- 3) *di distribuire agli Azionisti un dividendo straordinario di Euro 0,60 (sessanta centesimi) per ciascuna delle n° 71.372.233 azioni ordinarie in circolazione aventi diritto al dividendo, e quindi per un ammontare massimo di Euro 42.823.339,8;*
- 4) *di prelevare per il pagamento del dividendo straordinario dalla:*

Riserva Utili esercizi precedenti portati a nuovo	Euro	12.453.923
Riserva straordinaria	Euro	10.737.580
Riserva sovrapprezzo azioni	Euro	19.631.836,8
<b>Totale</b>	Euro	<b>42.823.339,8</b>

- 5) *di stabilire che il pagamento del dividendo avvenga dal 16 novembre 2010.*

Torino, 26 ottobre 2010

Il Consiglio di Amministrazione